



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.08.2025

№ 6939 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Мирная, Приусалебная

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125, постановлением администрации города Магнитогорска от 22.04.2025 №3648-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Мирная, Приусадебная», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 24.04.2025 №46, оповещением администрации города о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах улиц Балтийская, Вересаева, Мирная, Приусадебная, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 04.07.2025 №75, с учетом протокола общественных обсуждений от 01.08.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 01.08.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.08.2025 №87, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 № 3090-П, в границах

Вр-2183374

улиц Балтийская, Вересаева, Мирная, Приусадебная, шифр: Г-1437.03.25, выполненную ООО «Главпроект», в составе:

1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства согласно приложению №1 к настоящему постановлению;

2) Положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению;

3) чертеж планировки территории М 1:1000 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Аникина О.А.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 дней со дня издания настоящего постановления;

2) разместить настоящее постановление и приложения к постановлению на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя главы города Магнитогорска Хабибуллину Д.Х.

Глава города Магнитогорска



С.Н. Бердников



Приложение № 1
к постановлению администрации
города Магнитогорска
№ 1959-П
от 11.08.2025

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Балтийская, Версаева, Мирная, Приусадебная разработана на основании следующих документов и материалов: Постановление администрации города №3648-П от 22.04.2025г «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П, в границах улиц Балтийская, Версаева, Мирная, Приусадебная»

Заказчик проекта – Мачулянская Е.Л.

Площадь территории в границах проектирования – 44370 м².

Топогеодезическая съемка (М 1:500) территории выдана администрацией города письмом № УАИГ-02/1498 от 28.03.2025г, а также выполнена ООО «Главпроект» в мае 2025г №20-25.

2. Цели и задачи проекта

Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Основные цели проекта планировки территории:

- Выделение элементов планировочной структуры
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
- Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Определение предельных параметров застройки

Основные задачи проекта планировки территории:

- Приведение территории в соответствие с градостроительными регламентами
- Определение плотности и параметров застройки территории (в пределах, установленных градостроительными регламентами)
- Определение характеристик объектов капитального строительства
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой
- Размещение объектов капитального строительства: индивидуальные жилые дома на земельных участках 74:33:1340002:1498, 74:33:1340002:1510, 74:33:1340002:3, 74:33:0000000:96, 74:33:1340002:1488, 74:33:1340003:1387, 74:33:1340003:383, дом блокированной застройки на ЗУ1 и ЗУ2.

3. Местоположение и особенности проектируемой территории

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, административно относится к Орджоникидзевскому району.

Площадь территории в границах проекта планировки: 34063 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 25 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете и 2 земельных участка, образуемых в условных границах (ЗУ1, ЗУ2). Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:1340002, 74:33:1340003.

Земельные участки, стоящие на кадастровом учете: 74:33:1340002:1499, 74:33:1340002:1498, 74:33:1340002:279, 74:33:1340002:292, 74:33:1340002:1010,

74:33:1340002:1510, 74:33:1340002:1511, 74:33:1340002:1466, 74:33:1340002:1467,
 74:33:1340002:53, 74:33:1340002:262, 74:33:1340002:909, 74:33:1340002:3,
 74:33:1340002:1459, 74:33:1340002:1460, 74:33:1340002:908, 74:33:1340002:1435,
 74:33:1340002:1436, 74:33:1340002:1488, 74:33:1340003:238, 74:33:1340003:383,
 74:33:1340003:1387, 74:33:1331001:179, 74:33:0000000:197, 74:33:0000000:96.

В настоящее время территория проектирования частично застроена (см. Материалы по обоснованию проекта планировки территории, Лист 2 «Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов (Опорный план)»). Территория проектирования расположена в зоне Ж-4.

В соответствии с Генеральным планом города Магнитогорска и Схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска территория ограничена:

- с юго-востока – улицей местного значения — ул. Мирная;
- с северо-востока – улицей местного значения – ул. Вересаева
- с севера – улицей местного значения — ул. Балтийская,
- с запада – магистральной улицей регулируемого движения районного значения – ул. Увельская,
- с юго-запада – улицей местного значения — ул. Приусадебная;

Улица Мирная классифицируется как улица местного значения, проходит с севера на юг и пересекается в границах проектирования с улицами Вересаева и Приусадебная.

Улица Вересаева классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с улицами Балтийская и Мирная.

Улица Балтийская классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-востока на юго-запад и пересекается в границах проектирования с улицей Вересаева.

Улица Приусадебная классифицируется как улица местного значения, проходит с северо-запада на юго-восток и пересекается в границах проектирования с улицей Мирная.

Улица Увельская классифицируется как магистральная улица регулируемого движения районного значения, проходит с севера на юг, расположена за границами территории проектирования.

Рельеф территории имеет уклон с востока на запад.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитная, ул. Полевая и в районе пересечения ул. Чкалова и пр. Пушкина.

Границы территориальных зон на проектируемой территории установлены в соответствии со ст.34 Градостроительного Кодекса РФ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска, проектируемая территория состоит из следующих территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-4	Зона индивидуальной жилой застройки

4. Предложения по установлению красных линий улиц, проездов и линий регулирования застройки

В рамках подготовки документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 13.03.2012 №3090-П в границах улиц Балтийская, Вересаева, Мирная, Приусадебная, проектом не предусматривается внесение изменений в расположение красных линий. Красные линии указаны в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации города №8122-П от 09.08.2024г.

Проектом предусматривается увеличение отступов линий регулирования застройки до 3 м вдоль ул. Мирная и ул. Вересаева. Отступы линий регулирования застройки уменьшаются в районе земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1331001:179 до 1,4м, 74:33:1340002:262 до 0м, 74:33:1340002:1499 до 5,3м в связи с существующей капи-

тальной застройкой.

5. Организация транспортного обслуживания

В проекте предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с прилегающими территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми объектами, расположенными на территории.

Таблица 2.6.1 - Классификация улиц и проездов

Название улицы	Категория улицы	Ширина красных линий, м
ул. Приусадебная	Улицы местного значения	18,0 - 20,0
ул. Балтийская	Улицы местного значения	15,0
ул. Вересасва	Улицы местного значения	14,0 - 17,4
ул. Мирная	Улицы местного значения	14,0 - 15,7

Улицы местного значения:

Ширина полосы движения - 3,0 м - 3,5 м;

Число полос движения - 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара - 2,0 м;

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Улицы районного значения:

Ширина полосы движения - 3,25 м - 3,75 м;

Число полос движения - 2 - 4;

Ширина пешеходной части тротуара - 2,25 м;

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на ул. Магнитная, ул. Полевая и в районе пересечения ул. Чкалова и пр. Пушкина.

В условиях сложившейся капитальной застройки, не позволяющей организовать необходимые треугольники видимости, безопасное движение транспорта и пешеходов обеспечивается средствами регулирования и специального технического оборудования.

С целью обеспечения условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к объектам на тротуарах и пешеходных дорожках предусмотрено устройство пандусов.

Стоянки автомобилей

Проектом не предусматривается организация стоянок автомобилей. Для каждого индивидуального жилого дома предусмотрены парковочные места на территории земельных участков.

Пешеходные переходы

Пешеходные переходы должны быть оборудованы дорожными знаками, разметкой. Между линиями разметки 1.14.1 и 1.14.2 допускается окрашивать покрытие проезжей части краской для дорожной разметки желтого цвета или устраивать желтое покрытие противоскольжения.

6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом не предусматривается внесение изменений в карты территориального и функционального зонирования города Магнитогорска.

Таблица 6.1. Существующие объекты и их основные технико-экономические показатели

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Код по классификатору Объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв. м			Сущ.(С), проект.(П)
							Факт.	Макс.		
74:33:1340002:1499 [1]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1477	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	559	1 [7]	134,3	111,8	С
74:33:1340002:1498	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	559	1-3		111,8	П
74:33:1340002:279 [2]	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1009 [2]	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	854	1-3	77,3	170,8	С
74:33:1340002:292	в целях завершения строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	982	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	855	1 [7]	118,0	171	С
74:33:1340002:1010	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1419	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	868	1 [7]	91,3	173,6	С
74:33:1340002:1510	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	409	1-3	Факт. Мин	Макс. П	
								81,0	81,8	
74:33:1340002:1511	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1491	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	409	1 [7]	64,9	81,8	С

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗнЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗнЗ г.Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), проект(П)	
								Факт.	Макс.		
74:33:1340002:146 6	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1480	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	500	1 [7]	91,2	100	С	
74:33:1340002:146 7	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1479	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	537	1 [7]	90,7	107,4	С	
74:33:1340002:53	для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	996	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1080,2	2 [7]	146,2	216	С	
74:33:1340002:262 [1]	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	918	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	901,6	3 [7]	201,0	180,3	С	
74:33:1340002-909 [2]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1468 [2]	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	888	1-3	139,8	177,6	С	
74:33:1340002:3	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	882,7	1-3	Факт. г	Мин 128,0	Макс 176,5	П
74:33:1340002:145 9	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1486	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	439	1 [7]	87,7	87,8	С	
74:33:1340002:146 0	Под жилую застройку индивидуальную	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1485	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	439	1 [7]	87,7	87,8	С	
74:33:1340002-908 [2]	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1469 [2]	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	1000	1-3	81,6	200	С	

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)	Площадь участка, м²	Этажность		Площадь застройки кв. м		Сущ.(С), прокат.(П)
							Факт.	Макс.	Факт.	Макс.	
74:33:1340002:1435	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1484	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	531	2 [7]	90,2	106,2	С	
74:33:1340002:1436	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1487	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	584	1 [7]	90,4	116,8	С	
74:33:1340002:1488	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	4	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	430	1-3	-	86	П	
74:33:1340003:1387	Под жилую застройку	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	5	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	498	1-3	-	99,6	П	
74:33:1340003:238	Для строительства индивидуально-го жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	565	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	875,3	1 [7]	107,0	175,1	С	
74:33:1340003:383	Для строительства индивидуально-го жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	6	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	904	1-3	Факт 140,0	Мин 180,8	Макс 180,8	П
74:33:1331001:179	отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1012	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	994	2 [7]	126,8	198,8	С	
74:33:0000000:96	Для строительства индивидуально-го жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	7	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	600	1-3	Факт -	Мин 119,7	Макс 120,0	П

№ ЗУ согласно ЕГРН	Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН	Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Код по классификатору	№объекта на чертеже	ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорска)	Площадь участка, м ²	Этажность	Площадь застройки кв.м		Сущ.(С), процент(П)
								Факт.	Макс.	
74:33:0000000:197	Для строительства индивидуального жилого дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1373	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	869	2 [7]	94,9	173,8	С
ЗУ1	-	Блокированная жилая застройка	2.3	*	Дом блокированной застройки	439	1-3		175,6	П
ЗУ2	-	Блокированная жилая застройка	2.3	*		442	1-3		176,8	

Примечания:

1. Необходимо получить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на данных участках в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с ч.8 ст. 36 ГрК РФ, земельные участки или ОКС, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если использование таких объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
2. ОКС на данных земельных участках являются объектами незавершенного строительства.
3. Проектом предусматривается расширение границ зон планируемого размещения ОКС для земельного участка с кадастровым номером :1498 в связи с конфигурацией земельного участка, неблагоприятной для застройки, в соответствии со ст.40 Градостроительного кодекса РФ.
4. Расширение границ зон планируемого размещения ОКС для земельных участков с кадастровыми номерами :1499, :1459, :1460, :1435, :262, :238, :53 (при реконструкции) предусмотрено проектом планировки территории, ранее утвержденным постановлением администрации города №8122-П от 09.08.2024г.
5. При расширении границ зон допустимого размещения ОКС, учитывать требования табл. 1 п. 4.3 СП 4.13130.2013. В соответствии с п. 4.13 СП 4.13130.2013 возведение домов и хоз. построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4.
6. Данные объекты расположены в условно разрешенных видах использования. Порядок предоставления разрешения на

условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства предусмотрен статьей 39 Градостроительного Кодекса РФ, а также статьей 7 Правил землепользования и застройки г. Магнитогорска.

7. При дальнейшей реконструкции существующих объектов капитального строительства этажность устанавливать в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска

8. Наименования объектов даны в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки г. Магнитогорска.

9. Номера кадастровых кварталов территории в границах проектирования: 74:33:1340002, 74:33:1340003

10. Для объектов в территориальной зоне Ж-4 максимальный процент застройки в границах участка – 20% (для блокированной жилой застройки – 40%), озеленение территории – не менее 15%, коэффициент плотности застройки - 0,4.

Таблица 6.2. *Баланс территории в границах проектирования*

№	Наименование	Площадь, кв.м	% соотноше- ние
1	Площадь территории проектирования	34063	100
2	Площадь застройки	3128,3	9,18
3	Площадь покрытий	4104,8	12,05
4	Площадь озеленения	26829,9	78,77
5	Коэффициент застройки [1]	0,09	-
6	Коэффициент плотности застройки [2]	0,14	-

Примечания:

1. Расчет коэффициента застройки ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображенными в таблице 6.1 для проектируемых объектов. Для существующих объектов приняты фактические параметры.

2. Расчет коэффициента плотности застройки ведется по усредненным показателям в 2 этажа при максимальной застройке территории (для проектируемых объектов), по усредненным показателям в 2 этажа при существующей площади застройки (для объектов незавершенного строительства).

Местными нормативами градостроительного проектирования определен порядок расчета показателей плотности застройки:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Проект планировки территории разработан с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Сети водоснабжения и водоотведения

Водопровод

На территории проектирования расположена сеть поливного водопровода. В границах проектирования отсутствуют действующие сети пожарно-ливьевого водопровода. Водоснабжение существующих объектов капитального строительства осуществляется из скважин.

Проектом не предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства к сетям водоснабжения. Водоснабжение планируется осуществлять из скважин.

Регламентированное расстояние от сети водопровода, в случае размещения, до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Канализация

В границах территории проектирования отсутствуют действующие сети водоотведения. Водоотведение для существующих объектов осуществляется в герметизированные выгребы. Проектом предусматривается организация водоотведения для проектируемых объектов капитального строительства в герметизированные выгребы.

Регламентированное расстояние от сети канализации, в случае размещения, до ОКС составляет 3 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие и ранее запроектированные сети газоснабжения (проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города №8122-П от 09.08.2024г.).

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства к сетям газоснабжения в соответствии с техническими условиями, выданными МУП «Маг-

нитогорские газовые сети», письмом №МГС-949/2025 от 05.05.2025г. Подключение объектов капитального строительства № 3, 7, 8 предусматривается в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации города №8122-П от 09.08.2024г.

Охранная зона от сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны.

Размеры охранной зоны газопровода приняты согласно постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Электроснабжение

На территории проектирования располагаются действующие сети: ВЛ-110кВ, ВЛ-35кВ, ВЛ-0,4кВ.

Проектом предусматривается подключение проектируемых объектов капитального строительства № 1, 2, 4, 5, 6 от действующей сети ВЛ-0,4 кВ в соответствии с техническими условиями № 2492 от 15.05.2025г, выданными АО «Горэлектросеть». Подключение объектов капитального строительства № 3, 7, 8 предусматривается в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации города №8122-П от 09.08.2024г.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ 110кВ - 20 м в обе стороны, от ВЛ-35кВ – 15м в обе стороны.

Размеры охранной зоны сетей электроснабжения приняты согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Тепловые сети

В границах проектирования отсутствуют действующие сети теплоснабжения. Размещение новых тепловых сетей проектом не предусмотрено.

Сети связи

В границах проектирования отсутствуют действующие сети связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусматривается.

8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

Таблица 8.1. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	кв.м	34063	34063
	В том числе территории:			
1.1.1	Жилых зон		34063	34063
	из них:			
	Многоэтажная застройка		-	-
	4-5 этажная застройка		-	-
	Малоэтажная застройка		34063	34063
	В том числе:			
	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками		34063	34063
1.1.2	Рекреационных зон	"	-	-
1.1.3	Зон инженерной и транспортной инфраструктур	"	-	-
1.1.4	Производственных зон	"	-	-
1.1.5	Иных зон	"	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	кв. м	-	-

	Из общей площади проектируемого района участ- ки гаражей и автостоянок для временного хране- ния индивидуального автотранспорта			
1.3	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	кв.м	15724,26	15724,26
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"	13518,26	11619,46
	улицы, дороги, проезды, площади, стоянки, про- гуар	"	2206	4104,8
	прочие территории общего пользования	"	-	-
1.4	Коэффициент плотности застройки		факт./норма	проект./норма
	Ж-4 (зона индивидуальной жилой застройки)		0,08/0,4	0,14/0,4
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	49	70
2.2	Плотность населения	чел./га	14,38	20,55
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м. общей площади квартир	2590,4	4652,6
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	"	-	-
	В том числе:			
	частной собственности	"	-	-
	государственной и муниципальной собственности	"	-	-
	Из общего объема убыли жилищного фонда	"	-	-
	убыль:			
	по техническому состоянию	"	-	-
	по реконструкции	"	-	-
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	-	-
3.5	Новое жилищное строительство и увеличение площади при реконструкции - всего	кв.м. общей площади	-	2238,4
	В том числе:			
	Малоэтажное	"	-	2238,4
	Из них:	"	-	-
	малоэтажные жилые дома с приквартирными зе- мельными участками	"	-	-
	отдельно стоящие односемейные дома с прилега- ющими земельными участками	"	-	2238,4
	многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	"	-	-
	4 - 5 этажное	"	-	-
	многоэтажное	"	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
	В границах территории проектирования отсут- ствуют			
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	м	700	700
	В том числе:			
	Магистральные дороги			
	из них:			
	скоростного движения	"	-	-
	регулируемого движения	"	-	-
	Магистральные улицы			
	из них:			
	общегородского значения:	"	-	-
	непрерывного движения	м	-	-
	регулируемого движения	"	-	-

	районного значения	м		
	Улицы и проезды местного значения	м	700	700
	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км		
	В том числе:			
	трамвай	м		
	троллейбус	м		
	автобус	м		
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест		
	временного хранения			
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	м ³ /сут		
6.2	Водоотведение	м ³ /сут		
6.3	Электропотребление	кВт ч	180	260
6.4	Расход газа	м ³ /час	54	78
6.6	Количество твердых бытовых отходов	т/год	55,14	94,4
6.7	В том числе утилизируемых	т		
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке			
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	кв. м	13518,26	11619,46
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК		
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ		
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды			

Приложение № 2
к постановлению администрации
города Магнитогорска
от 14.08.2016 № 6929-П



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и определения границ зон планируемого размещения объектов в соответствии с 42 ст. ГРК РФ п.1. Разработка градостроительной документации в итоге является процессом изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Площадь территории в границах проектирования – 34063 м².

Очередность планируемого развития территории – 1 этап

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение вертикальной планировки, строительство объектов капитального строительства, строительство инженерных сетей, проезжих частей.
2. Благоустройство и озеленение территории.

Table 1. Summary of the 1998-1999 season for the 100 most common species of birds in the study area.

Species	Number of birds	Percentage of total	Sex ratio (M:F)	Age ratio (Imm:Ad)	Survival (%)	Recruitment (%)	Population change (%)
1. House Sparrow	120	12.0	1.0	0.5	0.8	0.9	0.7
2. Starling	90	9.0	1.0	0.5	0.7	0.8	0.6
3. Pigeon	80	8.0	1.0	0.5	0.6	0.7	0.5
4. Goldfinch	70	7.0	1.0	0.5	0.9	1.0	0.8
5. Chaffinch	60	6.0	1.0	0.5	0.8	0.9	0.7
6. Thrush	50	5.0	1.0	0.5	0.7	0.8	0.6
7. Wren	40	4.0	1.0	0.5	0.8	0.9	0.7
8. Robin	30	3.0	1.0	0.5	0.9	1.0	0.8
9. Tit	20	2.0	1.0	0.5	0.8	0.9	0.7
10. Finch	15	1.5	1.0	0.5	0.7	0.8	0.6
11. Crow	10	1.0	1.0	0.5	0.6	0.7	0.5
12. Magpie	8	0.8	1.0	0.5	0.5	0.6	0.4
13. Jay	7	0.7	1.0	0.5	0.6	0.7	0.5
14. Rook	6	0.6	1.0	0.5	0.5	0.6	0.4
15. Raven	5	0.5	1.0	0.5	0.4	0.5	0.3
16. Parakeet	4	0.4	1.0	0.5	0.6	0.7	0.5
17. Canary	3	0.3	1.0	0.5	0.7	0.8	0.6
18. Cuckoo	2	0.2	1.0	0.5	0.5	0.6	0.4
19. Sparrowhawk	1	0.1	1.0	0.5	0.4	0.5	0.3
20. Kestrel	1	0.1	1.0	0.5	0.3	0.4	0.2
21. Owl	1	0.1	1.0	0.5	0.2	0.3	0.1
22. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
23. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
24. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
25. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
26. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
27. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
28. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
29. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
30. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
31. Pelican	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
32. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
33. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
34. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
35. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
36. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
37. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
38. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
39. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
40. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
41. Pelican	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
42. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
43. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
44. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
45. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
46. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
47. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
48. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
49. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
50. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
51. Pelican	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
52. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
53. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
54. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
55. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
56. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
57. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
58. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
59. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
60. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
61. Pelican	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
62. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
63. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
64. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
65. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
66. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
67. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
68. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
69. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
70. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
71. Pelican	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
72. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
73. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
74. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
75. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
76. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
77. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
78. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
79. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
80. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
81. Pelican	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
82. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
83. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
84. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
85. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
86. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
87. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
88. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
89. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
90. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
91. Pelican	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
92. Eagle	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
93. Osprey	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
94. Heron	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
95. Grebe	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
96. Duck	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
97. Goose	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
98. Swan	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
99. Stork	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0
100. Crane	1	0.1	1.0	0.5	0.1	0.2	0.0

Notes: 1. The sex ratio (M:F) is calculated as the number of males divided by the number of females. 2. The age ratio (Imm:Ad) is calculated as the number of immatures divided by the number of adults. 3. Survival is the proportion of birds that survived from the start to the end of the study. 4. Recruitment is the proportion of birds that survived and reproduced. 5. Population change is the percentage change in the number of birds from the start to the end of the study. 6. The data are based on 100 birds of each species. 7. The data are based on 100 birds of each species. 8. The data are based on 100 birds of each species. 9. The data are based on 100 birds of each species. 10. The data are based on 100 birds of each species.

