



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.09.2025

№ 8132 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, ул. Труда (2 очередь (2 часть))

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, согласно договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.03.2009 №5028, с учетом оповещения администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, ул. Труда (2 очередь (2 часть)), опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.08.2025 №87, с учетом протокола общественных обсуждений от 29.08.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 29.08.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.08.2025 №99, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска

(в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, ул. Труда (2 очередь (2 часть)), шифр: 004-25-01, выполненную ООО «Уралтеплоприбор», 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;

4) текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению №4 к настоящему постановлению;

5) чертеж межевания территории М 1:1000 согласно приложению №5 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Аникиной 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

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

1. ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования.

1.1 Жилая зона

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки и перечнем видов разрешенного использования в состав проектируемой территории жилой зоны (Ж-3) включаются несколько типов застройки и сооружений:

— объекты индивидуального жилищного строительства (жилые дома) — проектируемые ОКС.

Комплексно при реализации проекта по застройке территории жилыми домами предусмотрено строительство улично-дорожной сети, инженерных сетей, мероприятий по озеленению территорий.

Также для обеспечения застройки объектами инженерной и транспортных инфраструктур запланировано к размещению:

- земельные участки общего пользования.

Основные показатели плотности застройки

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, территориальная зона Ж-3 (объекты индивидуального жилищного строительства (жилых домов)):

1.1 Нормативные показатели плотности застройки определены в ПЗиЗ:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40;

Коэффициент плотности застройки — 0,8.

1.2 Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории:

Процент застройки в границах земельного участка — 40;

Коэффициент плотности застройки — 0,8.

Отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, составляют 3 м.

Озеленение территории земельных участков составляет не менее 25 процентов (согласно требованиям ПЗиЗ).

Баланс территории проектирования приведен в таблице 1.

Таблица 1

Баланс территории проектирования

№	Наименование	Площадь, м ²	% соотношение
1	Площадь территории проектирования	26652,94	100
2	Площадь застройки	6066,6	23
3	Общая площадь зданий и сооружений	12133,20	
4	Площадь покрытий	5397,80	20
5	Площадь озеленения	15188,54	57
6	Коэффициент застройки	0,23	
7	Коэффициент плотности застройки	0,45	
8	Плотность застройки, м ² /га	4526,14	
9	Численность населения, чел.	65	
10	Плотность населения, чел/га	24	

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Проектом предусматривается:

- отмена части действующих красных линий;
- проектное предложение по установлению красных линий проектируемых улиц местного значения и проездов (улиц в зонах жилой застройки, проездов) (в соответствии с чертежом планировки территории).

Ширина проектируемых улиц и проездов зависит от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

1. Проектируемые улицы местного значения (сечение 1-1)

Ширина в устанавливаемых красных линиях - 16,00 м.

Линия регулирования жилой застройки — на расстоянии 3 м от красной линии.

2. Проектируемые улицы местного значения (сечение 2-2 и 3-3)

Ширина в устанавливаемых красных линиях — 36,0-40,0 м.

Линия регулирования жилой застройки — на расстоянии 3 м от красной линии.

1.3 Зоны с особыми условиями использования территории

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

Охранные зоны газораспределительных сетей

Порядок установления охранных зон газораспределительных сетей определяются Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878).

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

- а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии, м:

2 — для ВЛ напряжением до 1 кВ;

- б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Также при проектировании следует учитывать минимальные расстояния от инженерных сетей до фундаментов зданий (согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016):

1) расстояние по горизонтали (в свету) от *водопровода* до фундаментов зданий и сооружений – установлены на расстоянии 5 м по обе стороны от водопровода.

2) расстояние по горизонтали (в свету) от *самотечной канализации* (бытовой и дождевой) – установлены на расстоянии 3 м по обе стороны от сетей канализации.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

В соответствии Генеральным планом Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148 и документацией по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, (1 очередь инвестиционного развития по проекту 04-2013-00-ПП), утвержденной Постановлением администрации города от 01.03.2022 №2184-П, предлагается размещение двух рассредоточенных по территории объектов образования: детского дошкольного учреждения ёмкостью 220 мест и общеобразовательной школы ёмкостью 500 мест. Строительство детского дошкольного учреждения предусмотрено с возможностью переноса объекта в другое место после уточнения планировочного решения и типа жилой застройки на указанной территории.

Строительство детского дошкольного учреждения на территории 2-й очереди не целесообразно, т.к. расчетный показатель обеспеченности детскими дошкольными учреждениями для 1-й очереди составляет 122 места, для 2-й очереди 1 части – 30 мест, для 2-й очереди 2 части – 5, общее количество требуемых мест – 157 (т.е. ёмкости детского дошкольного учреждения на 220 мест достаточно для обеих очередей строительства).

До начала строительства учреждений образования обеспеченность местами выполнена за счет действующих образовательных учреждений города, а оказание медицинской помощи – действующими медицинскими учреждениями.

Радиус обслуживания населения учреждениями, организациями и предприятиями, размещенными в жилой застройке обеспечены пешеходной и транспортной доступностью.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

3.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

На расчетный срок проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

3.2 Улицы и дороги, пешеходное движение

Основные въезды на территорию жилого района организованы с ш. Западное - с восточной стороны территории (с территории 1-й очереди), планируемые въезды на расчетный срок являются южное направление – с ул. Труда по ул. Татьянической и ул. Есенина.

Проектируемые проезды обеспечивают проезд пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей.

Планировочное решение малоэтажной застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, запланированным для индивидуального и массового жилищного строительства.

Въезд на территорию не ограничен.

Улицы местного значения предусматривают ширину проезжей части не менее 6 метров с числом полос - 2. Дорожное покрытие - асфальт. Использование эко-покрытия – георешетка в профиле местных улиц позволяет совместить пешеходные зоны с озелененными территориями. Безопасность передвижения обеспечена специальной дорожной разметкой и ограждением.

1. Проектируемые улицы местного значения (сечение 1-1)

Типовой профиль симметричный, который предусматривает в своем составе

расположение:

- проезжей части шириной 6 м (2 полосы движения шириной 3 м каждая);
- зоны движения пешеходов с двух сторон относительно проезжей части и общей шириной 10 м, совместно с технической зоной, включающей:

- в наземной части - зеленые насаждения общего пользования;
- в подземной части - инженерных сооружений и коммуникаций.

В пешеходной зоне в рамках рабочего проектирования предусматривается тротуар:

- вдоль улиц местного значения - шириной не менее 1,5 м, с двух сторон.

2. Проектируемые улицы местного значения (сечение 2-2 и 3-3)

Типовой профиль асимметричный, который предусматривает в своем составе расположение:

- двух проезжих частей шириной 3,75 м каждая;

- разделительной полосы шириной 4,0 м;

- дополнительной проезжей части шириной 6,0 м (2 полосы движения шириной 3 м каждая);

- зоны движения пешеходов;

- технической зоны, включающей:

- в наземной части - зеленые насаждения общего пользования;

- в подземной части - инженерных сооружений и коммуникаций.

В пешеходной зоне в рамках рабочего проектирования предусматривается тротуар:

- вдоль улиц местного значения - шириной не менее 1,5 м, с двух сторон.

3.3 Общественный пассажирский транспорт

Основными видами транспорта для пассажирских межрайонных и внутрихозяйственных связей является индивидуальный легковой автомобиль.

Согласно Генеральному плану г. Магнитогорска по магистральным улицам этой части города предусмотрено движение наземного общественного пассажирского транспорта (экспресс-автобус).

Места остановок общественного пассажирского транспорта запланированы по ш. Западное и ул. Труда (перспективная). Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта в районах индивидуальной жилой застройки: для экспресс-автобусов 800-1200 м.

Движение общественного пассажирский транспорта предусматривается по магистральным улицам.

3.4 Сооружения и устройства для хранения транспорта

Общее количество машиномест для жителей составляет 27 м/м. Машиноместа размещены на индивидуальных земельных участках, не создавая при этом помех движению пешеходов.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Для обеспечения проектируемой застройки инженерными коммуникациями предусматривается дальнейшее развитие инженерной инфраструктуры, которое включает строительство новых инженерных сетей, строительство трансформаторных подстанций 10/0,4кВ, выделение охранных зон инженерных коммуникаций.

4.1 Водоснабжение

Подключение проектируемой застройки к коммунальным сетям водоснабжения осуществить в соответствии с договором №132-25-217.7в от 26.03.2025 г., заключенным с МП «Водоканал».

Обслуживание сетей водоснабжения после их строительства производиться силами владельца сетей.

В жилых зданиях предусматривается полное санитарно-техническое устройство. Здания оборудуются водопроводом, канализацией.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые нужды. Горячее

водоснабжение (ГВС) индивидуальной жилой застройки предусматривается от накопительного электрического водонагревателя, устанавливаемого в технических помещениях.

Для обеспечения проектируемой жилой застройки централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- предусмотреть строительство водопроводной сети, транспортирующей воду питьевого качества, от существующих сетей водоснабжения, до объектов жилой застройки в соответствии с проектными решениями, которые следует разработать на стадии рабочего проектирования;

- выполнить подключение всех потребителей к сетям жилой застройки, с разрешения владельцев этих сетей.

Обслуживание сетей водоснабжения после их строительства производится силами владельца сетей.

Для пожаротушения на проектируемой сети должны быть установлены пожарные гидранты.

Технические решения по водоснабжению и нормы расхода воды потребителями приняты в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»,

СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Итого водопотребление на расчетный срок составит: 11,66 куб.м/сут., 0,667 куб.м/ч.

4.2 Водоотведение

Проектом планируется оборудование централизованной канализацией всей проектируемой жилой застройки.

Подключение проектируемой застройки к коммунальным сетям водоотведения осуществить в соответствии с договором №132-25-217.7к от 26.03.2025 г., заключенным с МП «Водоканал».

Для обеспечения проектируемой жилой застройки в полном объеме централизованной системой канализации проектом необходимо предусмотреть:

- строительство сетей самотечной бытовой канализации, подключаемых к существующим сетям водоотведения, до объектов жилой застройки в соответствии с проектными решениями, которые следует разработать на стадии рабочего проектирования;

- выполнить подключение всех потребителей к сетям жилой застройки, с разрешения владельцев этих сетей.

Обслуживание сетей водоотведения после их строительства производится силами владельца сети.

Итого водоотведение на расчетный срок составит: 11,66 куб.м/сут., 0,667 куб.м/ч.

4.3 Теплоснабжение

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Теплоснабжение жилой застройки осуществляется от индивидуальных отопительных аппаратов (газовое отопление). Теплоснабжение общественной застройки осуществляется от встроенно-пристроенных индивидуальных котельных.

4.4 Газоснабжение

Газоснабжение проектируемой застройки предусматривается природным газом среднего давления от существующих и проектируемых сетей в соответствии с техническими условиями №177 в 2012 г., выданными ЗАО «Магнитогорскгазстрой». Проектируемые газопроводы среднего давления от точки врезки до объектов жилой застройки предлагается выполнить в подземном, либо наземном исполнении из полиэтиленовых, металлических труб соответственно. Присоединение проектируемой жилой застройки к распределительной системе газоснабжения выполняется собственником объекта своими силами и по отдельному индивидуальному рабочему проекту в надземном/подземном исполнении через отключаемую арматуру, размещаемую в каждом здании.

Переходы газа через проезжую часть, пересечение с другими инженерными коммуникациями и иными преградами выполнять в футляре.

Подключение застройки к сетям газоснабжения осуществляется в соответствии с локальными техническими условиями, выдаваемыми собственником сетей.

Использование газа предусматривается на:

- отопление;
- горячее водоснабжение.

Годовые расходы газа для каждой категории потребителей определены на конец расчетного периода с учетом перспективы развития объектов – потребителей газа. Охват жилой застройки природным газоснабжением принят на расчетный срок – 100%. Строительство сетей планируется выполнить поэтапно.

Для обеспечения застройки газом в полном объеме и стабильном режиме проектом предусмотрено:

- строительство сетей газоснабжения среднего давления.

ИТОГО потребления газа жилой застройкой: 13425 куб.м/год.

4.5 Электроснабжение

Потребителями электроэнергии являются жилые дома.

Подключение застройки к сетям электроснабжения осуществляется в соответствии с техническими условиями МП «Горэлектросеть» г. Магнитогорска, выданным в рамках договора об осуществлении технологического присоединения № ТП-717 от 30.12.2013 г.

Подключение проектируемой застройки к сетям электроснабжения предусматривается от линии 10 кВ, построенной согласно п.4.2 технических условий.

Проектом планировки территории предусматривается строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ или воздушных линий электропередачи 0,4кВ, линии наружного освещения улиц.

Строительство сетей планируется поэтапно, в соответствии с разработанной рабочей документацией.

Итого электропотребление на расчетный срок составит: 219,25 кВт.

4.6 Сети связи

Телефонизация

Для обеспечения телекоммуникационных услуг может быть использованы следующие варианты: телефонная фиксированная (стационарная), мобильная и спутниковая связь; услуги радиосвязи; услуги телематических служб; цифровая передача данных; доступ в сеть «Интернет»; аренда каналов связи; организация корпоративных сетей; услуги широкополосного радиодоступа; услуги IP-телефонии; услуги телеграфной связи.

Основная линия волоконно-оптического кабеля связи «Интернет» проложена воздушным способом по столбам электропередачи напряжением 0,4 кВ либо подземным способом от существующего распределительного шкафа района до потребителей.

Радиофикация

Проектом не предполагается развитие централизованных систем радиофикации.

Телевидение

Для приема телевизионных программ в жилых домах предусматривается установка индивидуальных телевизионных антенн.

4.7 Дождевая канализация

Отведение дождевых, талых и поливочных вод предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых улиц без устройства систем водостоков и сбором в низменных частях территории вне проектируемой территории.

4.8 Вертикальная планировка территории, инженерная подготовка и инженерная защита территории

Проектом предусматриваются защита от подтопления на пониженных участках рельефа.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем. Отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их с сопредельных горных территорий путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

На территории максимально сохраняется существующий рельеф.

4.9 Санитарная очистка

Мусороудаление с территорий жилой застройки осуществляется путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами для накопления ТКО на полигон ТКО Магнитогорского филиала АО «Ситиматик».

Проектом предусмотрено:

Количество твердых коммунальных отходов составит 340,52 куб.м/год.

Количество контейнерных площадок – 1 ед.

Количество контейнеров на площадке – 1 ед.

Объем одного контейнера – 20,0 куб.м.

Периодичность вывоза ТКО устанавливается согласно действующим санитарно-эпидемиологическим требованиям.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние.	Расчетный срок
1	Территория			
	Площадь территории в границах проектирования	га	2,67	2,67
1.1	Площадь проектируемой территории в границах проектного предложения - всего		2,67	2,67
	в том числе территории:			
	- жилых зон (жилой район)	га	2,67	2,67
	зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	га	2,67	2,67
	в том числе:			
	- комплексное жилищное строительство	га	2,67	0,0
	- территории индивидуальной застройки	га	0,0	1,51
	- территории блокированной застройки	га	0,0	0,0
	- территории объектов предпринимательской деятельности	га	0,0	0,0
	- территории объектов коммунального обслуживания	га	0,0	0,006
	- территории детских площадок, площадок для отдыха, спортивных площадок	га	0,0	0,0
	- территории транспортных и инженерных коммуникаций	га	0,0	1,154
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	0,0	1,154
	из них:			
	площадки общего пользования	га	0,0	0,0
	улицы, проезды	га	0,0	0,52
	зеленые насаждения общего пользования	га	0,0	0,614
1.3	Процент застройки			
	- зона малоэтажной жилой застройки	-	-	23
1.4	Коэффициент плотности застройки			
	- зона малоэтажной жилой застройки	-	-	0,45
	Из общей территории:			
1.5	земли федеральной собственности	га	0,0	0,0
	земли субъектов Российской Федерации	"	0,0	0,0
	земли муниципальной собственности	"	2,67	2,67
	земли частной собственности	"	0,0	0,0
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	0	65
2.2	Плотность населения	чел./га	0	24
3	Жилищный фонд			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. м ² общей площади квартир	0	12,084
	жилой застройки	га	0	12,084
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	0	1-2
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир	0	0
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир	0,0	0,0
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	"	0,0	0,0
	частной собственности	"	0,0	0,0
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			
	по техническому состоянию	"	0,0	0,0
	по реконструкции	"		
	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"	0,0	0,0
3.6	Новое жилищное строительство - всего	"	0,0	12,084
	В том числе:			
	малозэтажное	"	0,0	12,084
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Учреждения образования			
4.1.1	Детские дошкольные учреждения	место	0,0	3
4.1.2	Общеобразовательные школы	место	0,0	7
4.1.3	Межшкольный учебно-производственный комбинат	место	0,0	не предусматривается
4.1.4	Внешкольные учреждения	место	0,0	не предусматривается
4.2	Учреждения здравоохранения, социального обеспечения			
4.2.1	Дома-интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушениями	место (с 18 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.2	Дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты	место (с 60 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.3	Детские дома-интернаты	место (от 4 до 17 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.4	Психоневрологические интернаты	место (с 18 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.5	Специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых	место (с 60 лет)	0,0	не предусматривается
4.2.6	Специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей	место	0,0	не предусматривается
4.2.7	Учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)	койка	0,0	не предусматривается
4.2.8	Поликлиники	посещение в смену	0,0	не предусматривается
4.2.9	Молочные кухни	порция в сутки на 1 ребенка до года	0,0	не предусматривается
4.2.10	Раздаточные пункты молочной кухни	кв.м/реб.	0,0	1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние.	Расчетный срок
		до года		
4.2.11	Аптеки	кв.м общей площади	0,0	3
4.2.12	Станции (подстанции) скорой мед.помощи	автомобиль	0,0	не предусматривается
4.2.13	Выдвижные пункты скорой мед.помощи	автомобиль	0,0	не предусматривается
4.2.14	Институты культового назначения	приходской храм	0,0	не предусматривается
4.3	Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения			
4.3.1	Территория плоскостных спортивных сооружений	кв.м	0,0	44
4.3.2	Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания	кв.м	0,0	5
4.3.3	Спортивные залы общего пользования	кв.м	0,0	4
4.3.4	Бассейны	кв.м зеркала воды	0,0	согласно заданию на проектирование
4.4	Учреждения культуры и искусства			
4.4.1	Помещения для досуга и любительской деятельности	кв.м	0,0	3
4.4.2	Танцевальные залы	место	0	не предусматривается
4.4.2.1	Выставочные залы	учреж	0	не предусматривается
4.4.3	Клубы	место	0	5
4.4.4	Кинотеатры	место	0	не предусматривается
4.4.5	Театры	место	0	не предусматривается
4.4.6	Концертные залы	место	0	не предусматривается
4.4.7	Музеи	место	0	не предусматривается
4.4.8	Библиотеки	тыс. экз. мест	0	не предусматривается
4.4.9	Залы аттракционов и игровых автоматов	кв.м	0,0	не предусматривается
4.4.10	Универсальные спортивно- зрелищные залы, в том числе с искусственным льдом	место	0	не предусматривается
4.4.11	Дополнительно в центральной городской библиотеке	тыс. ед. хранения читат. место	0,0	не предусматривается
4.5	Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания			
4.5.1	Магазины, в том числе:	кв.м торговой площади	0,0	32
4.5.2	- продовольственных товаров		0,0	10
4.5.3	- непродовольственных товаров		0,0	22
4.5.4	Рыночные комплексы	кв.м торговой площади	0,0	не предусматривается
4.5.5	Предприятия общественного питания	место	0	3
4.5.6	Магазины кулинарии	кв.м торговой площади	0,0	
4.5.7	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	0	по расчету не предусматривается;
4.5.8	Производственные предприятия централизованного выполнения заказов	объект	0,0	возможно размещение по заданию на проектирование
4.5.9	Прачечные	кг белья в смену	0,0	
4.5.10	Химчистки	кг вещей в смену	0,0	
4.5.11	Бани	место	0,0	

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
4.6	Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
4.6.1	Отделения связи	объект	0,0	по расчету не предусматривается; возможно размещение по заданию на проектирование
4.6.2	Отделения банка	оп. касса	0,0	
4.6.3	Отделения и филиалы сберегательного банка	оп. касса	0,0	
4.6.3.1	Банк, контора, офис, коммерческо-деловой объект	объект	0,0	
4.6.4	Районные (городские народные суды)	судья	0,0	
4.6.5	Юридические консультации	юрист	0,0	
4.6.6	Нотариальная контора	нотариус	0,0	не предусматривается
4.6.7	Отделение полиции	объект	0,0	
4.6.7.1	Опорный пункт охраны правопорядка	кв. метров общей площади	0,0	не предусматривается
4.7	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства			
4.7.1	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	0,0	не предусматривается
4.7.2	Пункт приема вторичного сырья	объект	0,0	не предусматривается
4.7.3	Гостиницы	место	0,0	не предусматривается
4.7.4	Общественные уборные	прибор	0,0	не предусматривается
4.7.5	Бюро похоронного обслуживания	объект	0,0	не предусматривается
4.7.6	Кладбище традиционного захоронения	га	0,0	не предусматривается
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0	0,52
	В том числе:			
	- магистральные улицы	км	0,0	0,0
	из них:			
	общегородского значения	км	0,0	0,0
	районного значения	км	0,0	0,0
	- улицы и проезды местного значения	км	0,0	0,52
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,0	0,0
	В том числе:			
	трамвай	"	0,0	0,0
	троллейбус	"	0,0	0,0
	Автобус (экспресс - автобус)	"	0,0	0,0
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино-мест		
	в том числе:			
	- постоянного хранения	"	0,0	27
	- временного хранения	"	0,0	0,0
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
	Водопотребление	м ³ /сут	0,0	11,66
	Водоотведение	"	0,0	11,66
	Электропотребление	кВт	0,0	219,25
	Расход газа жилой застройкой	тыс. м ³ /год	0,0	13,425
	Количество твердых бытовых отходов	м ³ /гол	0,0	340,52
	В том числе утилизируемых	"	-	340,52

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории запланирована в несколько этапов.
Границы этапов развития определяются инвестиционными планами.

Расчетный срок - до 2041 г.

Основной принцип освоения территории в границах каждого этапа подразделяется на следующие подэтапы:

1. Реализация проектных решений коммунальной инфраструктуры;
2. Реализация проектных решений транспортной инфраструктуры;
3. Реализация проектных решений жилой застройки.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1 Общая часть

Документация разработана ООО «Уралтеплоприбор» по договору совместно с заказчиком ООО «Аспект». Подготовка проекта межевания территории осуществляется совместно с проектом планировки территории.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024);
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 113.13330.2023 «Стоянки автомобилей»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изменениями и дополнениями);
- Приказом от 01.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населенных пунктах Российской Федерации»;
- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 26.11.2024 № 164) – далее ПЗиЗ;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Магнитогорска, утвержденными Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31.01.2023 года №7;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Федеральным законом "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ;
- Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29 октября 2020 года №268 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» (с изменениями на 15 марта 2023 года);
- Приказом Минстроя России №897/пр, Минспорта России № 1128 от 27.12.2019 (ред. от 12.01.2024) «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству

общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет **2,67 га**.

Проект представлен на топографическом плане М 1:500, выполненной ООО "УралГеоПлюс" в 2020 г.

Проект выполнен на основании следующих сведений и документов:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Магнитогорского городского округа в редакции от 29.06.2021 №148;

- Проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города). Проект утвержден Постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (шифр: 18-2010-00-ПП, разработанный ООО «Умный дом»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П, в границах улиц Зеленая, шоссе Западное, Труда. Проект утвержден Постановлением администрации города от 21.05.2014 №6801-П (шифр: 04-2013-00-ПП, разработанный ООО «УралПром-проект»);

- Документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части города Магнитогорска (в границах ул. Сторожева, шоссе Западное, ул. Радужная, южной границы города, западной границы города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 № 8505-П (I очередь инвестиционного развития по проекту 04-2013-00-ПП). Проект утвержден Постановлением администрации города от 01.03.2022 № 2184-П (шифр: 2020-563, разработанная ООО «АСД-проект»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) о внесении изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда, утвержденная Постановлением администрации города от 31.07.2023 №7861-П (шифр: 001-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документация (I очередь инвестиционного развития) по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Уютная, ул. Преображенская, ш. Западное, утвержденная Постановлением администрации города от 02.09.2024 №8893-П (шифр: 002-23-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»);

- Документации по внесению изменений в проект планировки территории западной и юго-западной части г. Магнитогорска (в границах ул. Сторожевая, шоссе Западное, ул. Радужная, южная граница, западная граница города), утвержденный постановлением администрации города от 29.06.2012 №8505-П, в границах ул. Зеленая, ш. Западное, Труда (2 очередь (1 часть)), утвержденная Постановлением администрации города от 08.08.2024 №8071-П (шифр: 001-22-01, разработанная ООО «Уралтеплоприбор»).

2. Сведения, предоставленные УАиГ администрации города на электронном носителе, в форматах .idf или .dxf.

3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости (выписка из Единого государственного реестра недвижимости) предоставлены филиалом федерального

государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области:

- Кадастровый план территории из единого государственного реестра недвижимости 24.01.2025 г. №КУВИ-001/2025-20496256 (номер кадастрового квартала: 74:33:0221001).

4. Правовые документы:

- Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.03.2009 г. №5028;

- Соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях индивидуального и малоэтажного строительства.

5. Сведения о возможностях инженерно-технического обеспечения и технического присоединения, предоставленные эксплуатирующими организациями и собственником сетей.

Территория проектирования расположена в границах категории земель - земли населенных пунктов (кадастровые кварталы 74:33:0221001, 74:33:0000000).

Проектное предложение подготовлено на 2-ю часть 2-ой очереди, площадь территории которой составляет площадь 2,67 га.

Координаты границы проектирования

N	X	Y
1	406656.77	1358388.99
2	406641.80	1358401.66
3	406636.60	1358395.53
4	406624.32	1358405.97
5	406624.94	1358406.71
6	406581.17	1358443.75
7	406572.50	1358457.65
8	406486.64	1358373.81
9	406445.64	1358415.73
10	406446.35	1358416.43
11	406437.01	1358425.98

12	406522.20	1358509.17
13	406547.95	1358534.32
14	406591.72	1358577.05
15	406638.72	1358646.75
16	406682.19	1358646.04
17	406681.12	1358580.85
18	406647.29	1358530.69
19	406598.25	1358482.80
20	406609.92	1358471.82
21	406678.37	1358413.89
22	406658.40	1358390.90
1	406656.77	1358388.99

2 Основные характеристики

Проект межевания территории разработан для определения местоположения границ образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства, территорий общего пользования и улично-дорожной сети.

В составе проекта межевания разработан чертеж межевания территории с отображением красных линий, разработанных в составе проекта планировки территории, границ образуемых земельных участков, условных номеров образуемых земельных участков.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с проектом планировки территория проектирования расположена в территориальных зонах:

- Ж-3 (зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки).

Территория проектирования расположена в границах категории земель - земли населенных пунктов (кадастровые кварталы 74:33:0221001, 74:33:0000000).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее –

ЕГРН) на территории проектирования отсутствуют установленные границы зон с особыми условиями использования территории.

Особо охраняемые природные территории, памятники природы, объекты культурного наследия на территории проектирования отсутствуют.

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельные участки, расположенные в границах проектирования представлены в электронной версии проекта межевания территории в виде кадастрового плана территории из единого государственного реестра недвижимости. Земельные участки, поставленные на момент разработки градостроительной документации на кадастровый учет, отражены на чертеже «План фактического использования территории».

Зоны с особыми условиями использования территории

Рядом с территорией проектирования имеются зоны, подпадающие под градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований:

1. Зона минимально допустимых расстояний магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск.

Зоны минимально допустимых расстояний газопровода Карталы-Магнитогорск внесены в документы государственного кадастрового учета недвижимого имущества, в связи с чем в проекте планировки границы этих зон отображаются в соответствии с данными ЕГРН.

Согласно СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы», актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*, зона минимально допустимых расстояний – 250 м от оси трубопровода с каждой стороны.

Территория проектирования расположена вне охранных зон и вне зоны минимально допустимых расстояний магистрального газопровода Карталы-Магнитогорск.

2. Рассматриваемая территория находится в границах приаэродромной территории аэродрома «Магнитогорск», а именно в подзонах 3,4,5,6. В данных подзонах устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (ЗООИТ 74:00-6.748);

- В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны (74:00-6.747; 74:00-6.1220);

- В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (74:00-6.749);

- В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (74:00-6.750).

На территории проектирования устанавливаются нормативные (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории.

Охранные зоны газораспределительных сетей

Порядок установления охранных зон газораспределительных сетей определяется Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878).

Согласно Правилам охраны газораспределительных сетей, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной

условными линиями, проходящими на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода.

(Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства)

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии, м:

2 — для ВЛ напряжением до 1 кВ;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами — на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) 10 м вокруг подстанций 10/0,4кВ - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а», применительно к высшему классу напряжения подстанции.

3 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Сведения об образуемых земельных участках, в том числе о земельных участках, отнесенных к территориям общего пользования, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень образуемых земельных участков

№ участка на чертеже межевания	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
1	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	560	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом

[illegible]

[illegible]

23	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	606	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
24	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	608	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
25	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	560	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
26	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	560	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
27	для индивидуального жилищного строительства (код по классификатору 2.1)	476	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
28	предоставление коммунальных услуг (код по классификатору 3.1)	60.5	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом
29	Земельные участки (территории) общего пользования (код по классификатору 12.0)	2480	Образование земельного участка путем объединения земельных участков 74:33:0221001:1738, 74:33:0221001:1739, 74:33:0221001:1740, 74:33:0221001:1741 (или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом)
30	Земельные участки (территории) общего пользования (код по классификатору 12.0)	7345.5	Образование земельного участка путем: 1) раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0000000:138 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах; 2) или иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации способом

OT 1909.2025 № 7132-11

