



ООО "Архивариус"

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

20.11.2025

№ 9856 - 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
пер. Гайдара, улиц Р. Люксембург,
Нагорная, Некрасова

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 03.03.2025 №1927-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 пер. Гайдара, улиц Р. Люксембург, Нагорная, Некрасова», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 06.03.2025 №25, 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 пер. Гайдара, улиц Р. Люксембург, Нагорная, Некрасова, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 10.10.2025 №117, с учетом протокола общественных обсуждений от 07.11.2025 и заключения о результатах общественных обсуждений от 07.11.2025, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 07.11.2025 №127, 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

пер. Гайдара, улиц Р. Люксембург, Нагорная, Некрасова, шифр: А-40.1709-25, выполненную ООО «Архивариус», 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 1:500 согласно приложению №3 к настоящему постановлению.

2. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города Магнитогорска (Числова Г.Д.):

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 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

Основанием для разработки территории является Постановление администрации города Магнитогорска от 03.03.2025 № 1927-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 пер. Гайдара, улиц Р. Люксембург, Нагорная, Некрасова».

Площадь территории в границах проектирования – 22 531 м² (2,3 га).

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено сохранение существующей застройки и размещение индивидуального жилого дома, коммуникации инженерной инфраструктуры, а также улично-дорожной сети, в т.ч. пешеходных тротуаров.

Основная часть проекта планировки территории, которая подлежит утверждению, подготовлена в отношении земельных участков, которые предназначены для размещения объектов жилого и общественного назначения.

Проектом планировки территории установлены границы зоны планируемого размещения индивидуального жилого дома.

1.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории

Территориальная зона Ж-4:

Коэффициенты застройки и плотности застройки определены приложением Б свода правил (далее – СП) 42.13330.2016, а также разделом III ПЗЗ:

Коэффициент застройки – не более 0,2;

Коэффициент плотности застройки – не более 0,4.

Ж-4. Зона индивидуальной жилой застройки

Для индивидуального жилищного строительства (2.1):

- минимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома – 400 м²;

- максимальная площадь земельного участка для отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки – 2000 м², для отдельно стоящего односемейного дома на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку – 1500 м²;

- минимальные отступы от строения до красной линии – определяются документацией по планировке территории;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м;

- предельное количество этажей – не больше трех;

- предельная высота жилого дома – 20 метров;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка индивидуального жилищного строительства – 20 %;

- коэффициент плотности застройки – 0,4;

- минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 метров (гараж);

- площадь территории, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 10 % от площади земельного участка.

1.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов

коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

Номер земельного участка	Наименование разрешенного использования (согласно классификатору)	Код по классификатору	№ по эк сп	Наименование	Этажность	Предельная мин. и макс. пл. застройки, м ²	Мин. площадь озеленения, м ²
-	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	21	Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом)	до 3	до 170	-

Примечания:

1. Параметры проектируемой застройки территории дополнительно уточняются на стадиях подготовки проектной и рабочей документации (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

2. Изменение параметров в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства возможно с учетом градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки города Магнитогорска.

1.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Водоснабжение

Проектом предусматривается развитие централизованной водопроводной сети до существующей и планируемой застройки. Предлагается сохранение централизованных систем для обеспечения проектных потребителей водой питьевого качества от существующих объектов хозяйственно-питьевого водоснабжения, с помощью подключения к существующим водопроводам.

Согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 04.07.2025 № 01-11/4936 подключение проектируемого объекта капитального строительства возможно к существующим сетям хоз. питьевого водопровода Ду110 мм, проходящим по пер. Гайдара, ул. Р. Люксембург, ул. Нагорная и находящимся в хоз. ведении МП трест «Водоканал». Предусмотреть кольцевую систему хоз.-питьевого водопровода для надежного водоснабжения территории.

Проектом предусматривается закольцовка существующих сетей водоснабжения по ул. Некрасова в границах территории общего пользования.

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды. Предполагается полное санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки, планируемые жилые здания оборудуются водопроводом, объединенным с противопожарным с вводом в здания.

Хозяйственно-питьевой водопровод обеспечивает водой хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды. Предполагается полное санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки, планируемые жилые здания оборудуются водопроводом, объединенным с противопожарным с вводом в здания.

Ввод и выбор точки подключения уточняется на дальнейшей стадии проектирования (после заключения собственниками земельных участков договора на технологическое присоединение). При рабочем проектировании выполнить расчет водопроводной сети с применением специализированных программных комплексов и уточнить диаметры по участкам.

Горячее водоснабжение обеспечивает горячей водой бытовые и производственные нужды. Приготовление горячей воды для системы горячего водоснабжения проектируемых объектов жилого назначения планируется от встроенно-пристроенных индивидуальных двухконтурных газовых котлов, устанавливаемых в тех. помещениях.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с параметрами подключения. Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Водопотребление проектируемой застройки – 0,6 м³/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Водоотведение

Согласно письму МП трест «Водоканал» МО г. Магнитогорск от 04.07.2025 № 01-11/4936 подключение проектируемого объекта капитального строительства возможно к существующим сетям бытовой канализации диаметром 150мм, проходящим по улицам р. Люксембург и Нагорная, находящимся в хоз. ведении МП трест «Водоканал».

Ввиду существующего уклона местности подключение проектируемого индивидуального жилого дома к существующей системе водоотведения невозможно, т.к. подключение к сетям бытовой канализации должно быть выполнено с учетом рельефа местности.

Канализование проектируемого отдельно стоящего жилого дома предусматривается в герметичный выгреб (септик), размещаемый на земельном участке с возможностью организации подъезда к яме спецтехники, выполняющей функцию откачки с дальнейшим вывозом на ближайшие канализационные очистные сооружения (далее – КОС).

Проектом также предусматривается подключение существующей застройки к централизованной системе бытовой канализации (при возможности), а также проектируются септики в границах земельных участков.

Объем водоотведения равен объему водопотребления. Водоотведение проектируемого индивидуального жилого дома в границах проектирования составит 0,6 м³/сут., водоотведение существующей застройки ориентировочно составляет 11,4 м³/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Теплоснабжение

Проектом не предполагается развитие централизованных систем отопления. Генерация тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных встроенно-пристроенных газовых котельных и/или от встроенно-пристроенных котельных на электрических отопительных котлах и от накопительных электрических водонагревателей.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Газоснабжение

Проектом предусматривается развитие газораспределительных сетей до всех потребителей проектируемой жилой и общественной застройки.

Газ используется для подогрева теплоносителя в котельных проектируемой застройки (отопление, горячее водоснабжение и вентиляция), а также для пищеприготовления в жилой застройке.

Согласно письму МУП «МГС» от 17.06.2025 №МГС-1180/2025 и предварительным техническим условиям от 17.06.2025 №321/2025 возможной точкой подключения является

подземный газопровод низкого давления d225мм по пер. Гайдара (расточные (по прямой) до точки подключения ≈ 68 м). Предельная свободная мощность сети газораспределения 5 м³/час.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с договорами о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения. Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Газопотребление в границах проектируемой застройки – 3,562 м³/час.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Электроснабжение

Проектом предусматривается развитие централизованных сетей электроснабжения до проектируемой застройки. Потребителями электроэнергии являются: жилые дома, а также наружное освещение улиц тротуаров.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять также в соответствии с техническими условиями (ТУ). Все решения необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Согласно предварительным техническим условиям письма АО «Горэлектросеть» от 18.06.2025 №03/3069:

1. Точка(и) присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения:

- автоматический выключатель, устанавливаемый после коммерческого учета электрической энергии в шкафу паружной установки по п.10.2.1, с подключением от ВЛИ-0,4кВ, идущей от Р-1 РУ-0,4кВ ТП-2 Новомагнитный.

2. Основной источник питания: ИС 35 кВ 89, ф.33, ТП-2 Новомагнитный.

3. Резервный источник питания: НЕТ

4. Сетевая организация осуществляет:

4.1. Подготовку технических условий.

4.2. Требования к усилению существующей электрической сети:

4.2.1. Выполнение проектно-сметной документации и строительно-монтажных работ по установке средства коммерческого учета электрической энергии (мощности) трехфазного прямого включения, классом точности не ниже 2,0 и автоматических выключателей (по одному автоматическому выключателю до и после измерительного комплекса) номинальными токами, соответствующими величине запрашиваемой мощности, с подключением от ВЛИ-0,4кВ, идущей от Р-1 РУ-0,4кВ ТИ-2 Новомагнитный.

5. Заявитель осуществляет:

5.1. Монтаж ВРУ (ГРЩ-0,4кВ) для индивидуального жилого дома (стр.№21), в соответствии с требованиями действующей нормативно-правовой документацией, в границах земельного участка, на котором будут находиться принадлежащие потребителю энергопринимающие устройства, с последующим присоединением питающей линии (способ и тип исполнения определяется заявителем) ВРУ(ГРЩ-0,4кВ) к автоматическому выключателю, устанавливаемого после коммерческого учета электрической энергии в соответствии с требованиями действующей нормативно-правовой документацией.

5.2. При подготовке проекта предусмотреть коридоры для прохождения сетей электроснабжения проектируемых в рамках разработанных предварительных технических условий.

Количество питающих ВЛ-0,4 кВ для каждого проектируемого объекта должно соответствовать его категории надежности электроснабжения.

Мощность электропотребления в границах проектируемой территории – 25,1 кВт.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Сети связи

Телефонизация

Для обеспечения проектируемой застройки услугами связи проектом предусмотрено строительство кабелей от узла доступа с воздушной прокладкой волоконно-оптических линий связи по существующим и проектируемым опорам ВЛ-0,4 кВ к каждому проектируемому зданию.

Согласно письму ПАО «Ростелеком» от 01.07.2025 № 01/05/96598/25 технологическое присоединение к сетям связи ПАО «Ростелеком» планируемых к строительству объектов капитального строительства возможно в точке подключения – узел доступа по адресу: пр. К. Маркса, д. 147/3.

Обеспечение услугами связи предполагается из расчета 1 ввод на 1 здание. Таким образом, количество абонентов будет равно сумме количества домов (1 индивидуальный жилой дом).

Радиофикация

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

Телевидение

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на локальных очистных сооружениях в ближайший водоем.

Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку – 11,7 м³/сут.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Инженерная подготовка территории

Проектом предусматриваются защита от затопления, подтопления, противозрозионные мероприятия.

Защиту территории от затопления предусматривается осуществлять устройством дамбы обвалования территории, которая трассируется вдоль участков, отделяя водный объект от защищаемой территории.

Защита от подтопления предусматривает отведение талых вод в местах сосредоточенного поступления их путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока, локальная подсыпка территории.

Противозрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

Санитарная очистка

На территории проектирования применяется использование бесконтейнерного способа сбора ТКО.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

1. Улицы и дороги местного значения:

1.1. Улицы в зонах жилой застройки:

- пер. Гайдара, ул. Розы Люксембург, ул. Нагорная.

2. Проезды:

2.1. Основные проезды:

- Проезд №1

В связи с тем, что улично-дорожная сеть не входит в границы проектирования, проектирование пешеходных тротуаров в рамках данного проекта планировки территории не предусматривается.

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется. Проезд на велосипедах осуществляется по проезжим частям улиц.

Автобус

Проектом планировки территории не предусматривается развитие маршрутной сети автобусного транспорта.

Трамвай

На расчетный срок согласно Карте транспортной инфраструктуры, а также ранее разработанным проектом планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, на смежной с границей проектирования территории планируется строительство магистральной улицы общегородского значения (ул. Шота Руставели) с трамвайными путями и остановочными комплексами.

Хранение легковых автомобилей постоянного населения территории жилой застройки предусмотрено на территории земельных участков индивидуальной застройки.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, отсутствуют.

1.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

Проектом не предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры.

Объекты, включенные в программы комплексного развития социальной инфраструктуры до 2025 года, отсутствуют.

1.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п. 1.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Этапы и максимальные сроки архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)

Сроки строительства жилых зданий проектом планировки территории определены ориентировочно до 2035 года.

Сроки реализации архитектурно-строительного проектирования планируемых объектов капитального строительства не определены. Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительного-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

2. Этапы и максимальные сроки сноса объектов капитального строительства

В границах проектирования отсутствуют объекты капитального строительства, подлежащие сносу.

