



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.06.2026

№ 4679 - П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая

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 18.08.2025 №7179-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.08.2025 №95, оповещением администрации города Магнитогорска о начале общественных обсуждений по документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая, опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 22.05.2026 №54, с учетом протокола общественных обсуждений от 19.06.2026 и заключения о результатах общественных обсуждений от 19.06.2026, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.06.2026 №66, руководствуясь Уставом города Магнитогорска,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 № 3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина,

Бр-2422094

Сосновая, шифр: Г-1485.05.25, 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 (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.

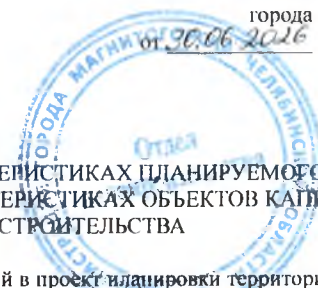
3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

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

### 1. Основание для проектирования

Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая разработана на основании:

Постановление администрации города от 18.08.25 №7179-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая».

Заказчик проекта — Кудринский А.С.

Границы территории приняты согласно приложению №1 к постановлению администрации города от 18.08.25 №7179-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая».

### 2. Цели и задачи проекта

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

Основными целями документации по подготовке проекта планировки, являются:

- изменение существующих элементов планировочной структуры;
- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории

Основными задачами документации по подготовке проекта планировки, являются:

- изменение вида разрешенного использования земельных участков кадастровыми номерами 74:33:1324001:1392 и 74:33:1324001:1397 на автомобильные мойки, ремонт автомобилей, размещение ОКС.
- определение предельных параметров проектируемых объектов;
- Обеспечение объектов транспортной и коммунальной инфраструктурой

Проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования.

### 3. Местоположение и особенности проектируемой территории

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

Площадь территории в границах проекта планировки: 21350 кв.м.

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану на проектируемой территории располагается 18 земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете. Номер кадастрового квартала территории в границах проектирования 74:33:1324001.

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 зонах Ц-2 и Ж-4

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

- с север-запада – улицами местного значения — ул. Боткина и ул. Сосновая;
- с юго-востока – магистральной улицей общегородского значения — ул. Магнитная;

Рельеф территории имеет уклон проектируемой территории с северо-востока на юго-запад.

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

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

| Кодовое обозначение территориальной зоны | Наименование территориальной зоны                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                          | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ                                               |
| Ж-4                                      | Зона индивидуальной жилой застройки                      |
|                                          | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ                                 |
| Ц-2                                      | Зона обслуживания и деловой активности местного значения |

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

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого участка.

Проектом изменяются красные линии по ул. Боткина, с целью расширения профиля и выноса сетей водоснабжения и теплоснабжения на территорию общего пользования, изменяется красная линия по ул. Магнитная в районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:1324001:76 с целью размещения существующих сетей водоотведения на землях общего пользования. Линии регулирования застройки установлены с отступом от красных линий не менее 3 м для всех местных улиц и проездов в границах проектирования, для ул. Магнитная не менее 6 м. По ул. Сосновая линия регулирования сокращена до 2,3 м на участке 74:33:1324001:60, до 2 м. на участке 74:33:1324001:1418 в связи с существующей застройкой.

#### 5. Организация транспортного обслуживания

Основа концепции развития планируемой территории – размещение объектов транспортного обслуживания (АЗС, СТО, автомойки), обеспечение транспортной доступности данного района. 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.

Ширина улиц и проездов в красных линиях.

##### Существующие:

1. Улица местного значения – ул. Сосновая – 17,6 м;
2. Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения- ул.

Магнитная – 53 м<sup>1</sup>;

##### Проектируемые

1. Улица местного значения - ул. Боткина– 14,6 м;
2. Проезд № 1- 6,4м - 18м

Ширина полосы движения – 3 м;

<sup>1</sup> В районе земельного участка с кадастровым номером 74:33:1324001:76 предусматривается расширение профиля до 55,3м с целью размещения существующих сетей водоотведения на землях общего пользования.

Число полос движения – 2;

Ширина пешеходной части тротуара – 2м;

Тип дорожного покрытия – асфальтобетон.

Вблизи проектируемой территории отображено существующее движение общественного транспорта по ул. Магнитная, существующая остановка общественного транспорта «ул. Маяковского».

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

#### *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.

#### *Расчет стоянок автомобилей*

Расчет парковочных мест принят:

- для объектов СТО и автомоек рассчитываются из минимального расчета 1 машино-место на 1 пост;
- для АЗС парковочные места не предусмотрены;
- для магазинов периодического спроса непродовольственной группы 1 машино-место на 70кв.м общей площади ОКС;
- для офисного здания 1 машино-место на 60кв.м общей площади ОКС.

На рассматриваемой территории предусмотрено размещение 1 участка для стоянки транспортных средств.

Хранение индивидуального автотранспорта предусмотрено на территории земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. Въездные площадки на территории ИЖС планируются и размещаются на усмотрение правообладателей земельных участков, и не определяются данным проектом.

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

Согласно кадастровому плану территории, а также топографическому плану, на территории в границах проектирования сформированы земельные участки для размещения жилой застройки.

Проектом не предусматривается размещение объектов индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с п.2 ч. 3 ст.42 ГрК РФ характеристики планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории определяются в предделах, установленных градостроительным регламентом. Градостроительный регламент г. Магнитогорска, установленный ПЗиЗ, разграничивает следующие параметры для территориальной зоны Ц-2:

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 85%
- Коэффициент плотности застройки – 3,0
- Озеленение территории – 15% от площади земельного участка
- Предельное количество этажей для нежилых зданий – не подлежит установлению
- Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению

Подробнее: таблица 6.1. Ведомость объектов капитального строительства в границах

проектирования, в таблице приведены предельные значения параметров объектов капитального строительства с учетом планировочных ограничений территории проектирования на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории, требований нормативно технических документов и градостроительных регламентов.

Таблица 6.1. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования

| № ЗУ согласно ЕГРН | Вид разрешенного использования согласно сведениям ЕГРН | Наименование вида разрешенного использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г.Магнитогорск) | Код по классификатору | №объекта на чертеже | Площадь общая, согласно сведениям ЕГРН | ОКС, размещаемый на ЗУ, цель использования ЗУ (приведено в соответствии с ПЗиЗ г. Магнитогорска)    | Площадь участка, м2 | Этажность, этаж./проект.2 | Площадь застройки кв.м (Существующая) | Площадь застройки кв.м / % (максимальная) | Сущ. (СУ/Проект.(П)) |
|--------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Ц-2                |                                                        |                                                                                                  |                       |                     |                                        |                                                                                                     |                     |                           |                                       |                                           |                      |
| 74:33:1324001:1392 | для строительства магазина-мастерской швейных изделий  | Автомобильные мойки, ремонт автомобилей                                                          | 4.9.1.3,              | 1                   | -                                      | автотремонтные и сервисные мастерские, автомобильные мойки, а также магазины сопутствующей торговли | 671                 | -/2                       | 241,5 <sup>1</sup>                    | 563,5/70                                  | П                    |
| 74:33:1324001:1397 |                                                        |                                                                                                  | 4.9.1.4               |                     |                                        |                                                                                                     | 134                 |                           |                                       |                                           |                      |
| 74:33:1324001:1398 | для строительства магазина-мастерской швейных изделий  | Бытовое обслуживание                                                                             | 3.3                   | 1386                | 154,7                                  | Магазин-мастерская швейных изделий                                                                  | 841                 | 1/1-2                     | 197                                   | 714/85                                    | С                    |
| 74:33:1324001:76   | Автозаправочная станция                                | Заправка транспортных средств                                                                    | 4.9.1.1               | 1001                | 395                                    | автозаправочная станция                                                                             | 1 732               | 1/1                       | 395                                   | 1472,2/85                                 | С                    |
| 74:33:1324001:473  | Размещение АЗС, магазин                                | Заправка транспортных средств                                                                    | 4.9.1.1               | 1079                | 117,3                                  | автозаправочная станция                                                                             | 2200                | 1/1                       | 117,3                                 | 11870/85                                  | С                    |
| 74:33:1324001:474  | Размещение АЗС                                         | Стоянка транспортных средств                                                                     | 4.9.2                 | -                   | -                                      | не предусмотрено                                                                                    | 1 540               | -                         | -                                     | -                                         | С                    |

|                    |                                                                                                          |                                               |             |      |       |                                          |        |        |      |          |   |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|------|-------|------------------------------------------|--------|--------|------|----------|---|
| 74:33:1324001:244  | занимаемый нежи-<br>лым зданием                                                                          | Автомобильные<br>мойки                        | 49,13       | 1431 | 98,8  | Автомобильные мойки                      | 429    | 1/1-2  | 136  | 364,685  | C |
| 74:33:1324001:1418 | станция техниче-<br>ского обслужи-<br>вания автомобилей<br>ГАЗ, занимаемый<br>для эксплуатации<br>здания | ремонт автомоби-<br>лей                       | 49,14       | 1402 | 251,9 | авторемонтные и сервисные<br>мастерские  | 1001   | 1/1-2  | 308  | 850,885  | C |
| 74:33:1324001:60   | нежилое здание для<br>размещения стан-<br>ции тех. обслужи-<br>вания автомобилей                         | Деловое управле-<br>ние, магазины             | 4.1,<br>4.4 | 148  | 291,7 | Офисное здание, магазины                 | 483,09 | 2/1-2  | 198  | 410,685  | C |
| Ж-4                |                                                                                                          |                                               |             |      |       |                                          |        |        |      |          |   |
| 74:33:1324001:1603 | Под жилую за-<br>стройку                                                                                 | Индивидуальное<br>жилищное строи-<br>тельство | 2.1         | 8931 | 72,1  | Индивидуальные жилые дома с<br>участками | 1 047  | 1 /1-3 | 113  | 209,4/20 | C |
| 74:33:1324001:234  | Для ведения лич-<br>ного подсобного<br>хозяйства                                                         | Индивидуальное<br>жилищное строи-<br>тельство | 2.1         | 896  | 60    | Индивидуальные жилые дома с<br>участками | 600    | 1/1-3  | 61   | 20/20    | C |
| 74:33:1324001:236  | Для ведения лич-<br>ного подсобного<br>хозяйства                                                         | Индивидуальное<br>жилищное строи-<br>тельство | 2.1         | 8922 | 62,3  | Индивидуальные жилые дома с<br>участками | 608    | 1/1-3  | 79   | 121,6/20 | C |
| 74:33:1324001:50   | Под жилую за-<br>стройку                                                                                 | Индивидуальное<br>жилищное строи-<br>тельство | 2.1         | 893  | 89,3  | Индивидуальные жилые дома с<br>участками | 280,5  | 1/1-3  | 92,5 | 51,7/22  | C |
| 74:33:1324001:56   | в целях эксплуата-<br>ции 1/2 части жи-<br>лого дома                                                     | Ведение огородни-<br>чества                   | 13.1        | -    | -     | не предусмотрено                         | 267,89 | -      | -    | -        | C |

|                   |                                             |                                              |       |     |       |                                  |        |       |     |                      |   |
|-------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|-------|-----|-------|----------------------------------|--------|-------|-----|----------------------|---|
| 74:33:1324001:168 | Под жилую застройку                         | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | 873 | 127,1 | малозэтажный многоквартирный дом | 206,17 | 1/1-3 | 140 | 87,4/22 <sup>1</sup> | C |
| 74:33:1324001:476 | для индивидуального жилищного строительства | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |     |       |                                  | 191    |       |     |                      | C |

## Примечания:

1. Площади земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:1324001:50, 74:33:1324001:168 и 74:33:1324001:476 меньше минимальной площади земельного участка согласно ПЗиЗ, необходимо получить отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
2. Для существующих объектов указана проектная этажность в случае реконструкции;
3. Для проектируемого объекта определена минимальная площадь застройки, составляющая 30% от площади земельного участка;
4. Таблицу 6.1 рассматривать совместно с Листом 1. «Чертеж планировки территории».

В проекте указаны санитарно-защитные и регламентированные расстояния:

- площадки ТКО (твердых коммунальных отходов) радиусом 20 м (согласно СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий");

- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов (реестровый номер 74:33-6.514) АЗС №74108 ООО «ЛУКОЙЛ-Уралнефтепродукт»;

- Для существующей АЗС на участке с кадастровым номером 74:33:1324001:473 определена санитарно-защитная зона – 50м. в соответствии с п. 12.4.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - Автозаправочные станции для заправки транспортных средств жидким и газовым моторным топливом с наличием 4-х и более топливораздаточных колонок;

- Для проектируемых и существующих СТО определена санитарно-защитная зона – 50м. в соответствии с п. 12.5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяжных работ), с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям;

- Для проектируемых и существующих автомоек определена санитарно-защитная зона – 50м. в соответствии с п. 12.5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - Мойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям.

При реконструкции существующих объектов, в отношении которых требуется установление СЗЗ, необходимо уменьшение размера СЗЗ в соответствии с п. 4.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Увеличение по сравнению с классификацией не допустимо в связи с размещением на граничащей территории объектов жилой застройки. Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.

Новое строительство на участках с кадастровыми номерами 74:33:1324001:1392, 74:33:1324001:1398 возможно при наличии обоснования размещения объекта с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Таблица 6.2. Баланс территории в границах проектирования

| № | Наименование                                 | Площадь, м <sup>2</sup> | % соотношение |
|---|----------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Площадь территории проектирования            | 21350                   | 100           |
|   | Ц-2                                          | 13400,8                 | 62,77         |
|   | Ж-4                                          | 7949,2                  | 37,23         |
| 2 | Площадь застройки <sup>1</sup>               | 6845,80                 | 32,06         |
|   | Ц-2                                          | 6245,70                 | 29,26         |
|   | Ж-4                                          | 600,10                  | 2,8           |
| 3 | Максимальная общая площадь                   | 10949,50                | -             |
| 4 | Площадь покрытий                             | 7052                    | 33            |
| 5 | Площадь озеленения                           | 7452,2                  | 34,94         |
| 6 | Коэффициент застройки                        | 0,32                    | -             |
| 7 | Коэффициент плотности застройки <sup>2</sup> | 0,51                    | -             |
|   | Ц-2                                          | 0,68                    | -             |
|   | Ж-4                                          | 0,22                    | -             |

Примечания:

1. Расчет ведется в соответствии с максимальными параметрами территории, отображенными в таб. 6.1
2. Расчет ведется в соответствии максимальными параметрами территории, отображенными в таб. 6.1
3. МНГП определен порядок расчета показателей плотности застройки:
4. - коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (квартала);
5. - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).
6. Коэффициент застройки в проекте рассчитан по формуле:  

$$6845,80 \text{ м}^2 / 21350 \text{ м}^2 = 0,32$$
7. Коэффициент плотности застройки в проекте рассчитан по формуле:  

$$10949,50 \text{ м}^2 / 21350 \text{ м}^2 = 0,51$$

#### **7. Инженерное оборудование, сети и системы**

В границах проектирования находятся уже действующие сети и новые проектируемые сети.

##### Водоснабжение и водоотведение

##### Водоснабжение

На проектируемой территории есть действующие сети водоснабжения

Подключение проектируемого предусмотрено согласно ТУ №01-11-7817 от 01.10.25, выданными МП трест «Водоканал» от питьевого водопровода Ду100 на ул. Боткина. Собственник зем. участков с кад. номерами 74:33:1324001:1392, 74:33:1324001:1397 обязуется выполнить подключение объекта с к.н. 74:33:1324001:1386 на участке с к.н. 74:33:1324001:1398 ( за счёт собственных средств) к сети хоз. питьевого водопровода Ду100мм по ул. Боткина, проходящей по землям общего пользования, построенной за счет средств собственника вышеуказанных земельных участков (к.н. 74:33:1324001:1392, 74:33:1324001:1397) (См. приложение 8 ТЧ МпО). Регламентированное расстояние от сети водопровода до ОКС составляет 5 м в обе стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

##### Водоотведение

На проектируемой территории отсутствуют централизованные сети водоотведения, есть действующие частные сети водоотведения.

Проектом предусматривается канализирование объектов путем организации герметизированных выгребов согласно ТУ №01-11-7817 от 01.10.25, выданными МП трест «Водоканал». При прохождении сетей водоотведения под дорожным полотном необходимо предусмотреть установку футляра.

Регламентированное расстояние от сети канализации до ОКС составляет 3 м в обе

стороны (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

#### Поливочный водопровод

На проектируемой территории отсутствуют сети, предназначенные для полива. Организация полива для участков индивидуального жилищного строительства возможна только путем строительства общего поливочного водопровода от скважины или устройства скважин для каждого земельного участка. Использование питьевой воды для полива не допускается.

#### Ливневая канализация

Вблизи границ проектирования есть сеть ливневой канализации, новых сетей ливневой канализации не предусматривается, отведение дождевых, талых и поливочных вод предусматривается естественным способом по проезжим частям проектируемых проездов в пониженные участки рельефа, к существующей сети по ул. Магнитная.

#### Газоснабжение

На территории проектирования расположены действующие сети газоснабжения низкого давления. Подключение проектируемого ОКС предусмотрено в соответствии с письмом ООО «МГС» №1977 от 29.09.25 от газопровода низкого давления, находящегося вблизи объекта по адресу ул. Магнитная, д.29.

Охранная зона от существующей и проектируемой сети газопровода низкого давления составляет 2 м в обе стороны. В границах проектирования располагается охранная зона "Сооружение - газопровод высокого давления Птицефабрики" (реестровый номер границы - 74:33-6.152). 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-0,4кВ, ВЛ-10кВ и КЛ-0,4кВ.

Подключение проектируемого ОКС предусмотрено от существующих сетей ВЛ-0,4кВ. согласно ТУ от 18.09.2025 № 03-4787, выданными АО «Горэлектросеть» от Р-3 РУ0,4кВ РТП-11 участок путем строительства КВЛ-0,4кВ.

Охранная зона от ВЛ-0,4 кВ составляет 2 м в обе стороны от крайних кабелей, от ВЛ-10кВ составляет 10 м в обе стороны от крайних кабелей, от КЛ-0,4кВ 1м 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». Технические условия на перенос опор необходимо запросить у балансодержателя сети непосредственно перед началом производства работ.

#### Тепловые сети

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

Охранная зона сетей теплоснабжения составляет 3м в обе стороны от края строительных конструкций. Охранная зона от сетей теплоснабжения принята в соответствии с пунктом 4 Приказа от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»

#### Сети связи

В границах проектирования размещена вышка сотовой связи. Размещение новых сетей связи проектом не предусмотрено.

### **8. Основные технико-экономические показатели территории в границах проектирования**

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

| № п/п | Показатели                                                                                                                   | Единица измерения            | Современное состояние на 2025 г. | Проектное положение |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| 1     | Территория                                                                                                                   |                              |                                  |                     |
| 1.1   | Площадь проектируемой территории - всего                                                                                     | м2                           | 21350                            | 21350               |
|       | В том числе территории:                                                                                                      |                              |                                  |                     |
|       | жилых зон                                                                                                                    | "                            | 7949,2                           | 7949,2              |
|       | из них:                                                                                                                      |                              |                                  |                     |
|       | многоэтажная застройка                                                                                                       |                              | 0                                | 0                   |
|       | 4-5 этажная застройка                                                                                                        |                              | 0                                | 0                   |
|       | малоэтажная застройка (Ж-4)                                                                                                  |                              | 7949,2                           | 7949,2              |
|       | рекреационных зон                                                                                                            |                              | 0                                | 0                   |
|       | инженерной инфраструктуры                                                                                                    |                              | 0                                | 0                   |
|       | производственных зон                                                                                                         |                              | 0                                | 0                   |
|       | иных зон:                                                                                                                    |                              | 13400,80                         | 13400,8             |
|       | Зона обслуживания и деловой активности местного значения(Ц-2)                                                                |                              | 13400,80                         | 13400,8             |
| 1.2   | Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта | м2                           | 66                               | 66                  |
| 1.3   | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего                                                 | "                            | 2560                             | 3444,5              |
| 1.4   | Коэффициент застройки                                                                                                        | %                            | 0,06                             | 0,68                |
| 1.5   | Коэффициент плотности застройки                                                                                              | "                            | 0,08                             | 0,22                |
| 1.6   | Из общей территории:                                                                                                         |                              |                                  |                     |
|       | земли федеральной собственности                                                                                              | га                           | -                                | -                   |
|       | земли субъектов Российской Федерации                                                                                         | "                            | -                                | -                   |
|       | земли муниципальной собственности                                                                                            | "                            | 11012,44                         | 11012,44            |
|       | земли частной собственности                                                                                                  | "                            | 10337,56                         | 10337,56            |
| 2     | Население                                                                                                                    |                              |                                  |                     |
| 2.1   | Численность населения                                                                                                        | чел.                         | 14                               | 14                  |
| 2.2   | Плотность населения                                                                                                          | чел./га                      | 14                               | 14                  |
| 3     | Жилищный фонд                                                                                                                |                              |                                  |                     |
| 3.1   | Общая площадь жилых домов                                                                                                    | м <sup>2</sup> общей площади | 321,5                            | До 1800,3           |
| 3.2   | Средняя этажность застройки                                                                                                  | этаж                         | 1                                | 2                   |
| 4     | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения                                                              |                              |                                  |                     |
| 4.1   | Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.                                                                              | мест                         | -                                | -                   |
| 4.2   | Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.                                                                                  | "                            | -                                | -                   |
| 4.3   | Многофункциональный центр                                                                                                    | м <sup>2</sup>               | -                                | -                   |
| 4.5   | Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего                                            |                              |                                  |                     |
|       | В том числе:                                                                                                                 |                              |                                  |                     |
|       | Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые комплексы, розничные рынки/1000 чел.                    | кв. м                        | -                                | -                   |
| 5     | Транспортная инфраструктура                                                                                                  |                              |                                  |                     |
| 5.1   | Протяженность улично-дорожной сети - всего                                                                                   | м                            | 408                              | 408                 |

|    |                                                            |           |     |     |
|----|------------------------------------------------------------|-----------|-----|-----|
| 1  | В том числе:                                               |           |     |     |
|    | магистральные дороги                                       | «»        | -   | -   |
|    | из них:                                                    |           |     |     |
|    | скоростного движения                                       | «»        | -   | -   |
|    | регулируемого движения                                     | «»        | -   | -   |
|    | магистральные улицы                                        | «»        | -   | -   |
|    | из них:                                                    |           |     |     |
|    | общегородского значения:                                   | «»        | -   | -   |
|    | непрерывного движения                                      | «»        | -   | -   |
|    | регулируемого движения                                     | «»        | -   | -   |
|    | районного значения                                         | «»        | -   | -   |
|    | улицы и проезды местного значения                          | «»        | 408 | 408 |
| 5. | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта |           | -   | -   |
| 2  | В том числе:                                               |           |     |     |
|    | трамвай                                                    | «»        | -   | -   |
|    | троллейбус                                                 | «»        | -   | -   |
|    | автобус                                                    | «»        | -   | -   |
| 5. | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей         |           | 38  | 45  |
| 3  | В том числе:                                               |           |     |     |
|    | постоянного хранения                                       | маш.-мест | -   | -   |
|    | временного хранения                                        | «»        | 38  | 45  |

9. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат

Таблица 2.3. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

| № | Координаты |              |
|---|------------|--------------|
|   | X          | Y            |
| 1 | 409 283,43 | 1 367 141,09 |
| 2 | 409 238,78 | 1 367 169,25 |
| 3 | 409 128,39 | 1 367 084,45 |
| 4 | 409 088,87 | 1 367 132,06 |
| 5 | 409 305,45 | 1 367 292,94 |
| 6 | 409 367,68 | 1 367 239,42 |
| 1 | 409 283,43 | 1 367 141,09 |

## ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая разработана ООО «Главпроект». Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №9895 от 19.08.2013г.

Основания для проектирования:

Постановление администрации города Магнитогорска от 18.08.25 №7179-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая».

Заказчик проекта — Кудринский А.С.

Площадь территории в границах проектирования – 21350 м<sup>2</sup>.

Границы территории приняты согласно приложению, к постановлению администрации города от 18.08.25 7179-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории жилых зон в левобережной части города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города Магнитогорска от 13.03.2012 №3090-П, в районе улиц Магнитная, Боткина, Сосновая».

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для изменение существующих элементов планировочной структуры, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории 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.

Очередность планируемого развития территории – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей.

2. Строительство проектируемого объекта. Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство проектируемых объектов предусматривается за счет средств собственника или арендатора земельного участка. После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

3. Благоустройство и озеленение территории.

Планируемое развитие территории осуществляется в срок до 2036 года.

[illegible]

- фразы приветствия
- фразы поздравления: деньгами (подарками) и т.д.
- красивые линии (использовать)
- красивые слова (использовать)
- красивые слова поблагодарить штемп
- линии разлуки/встречи
- фразы значимых частей сообщения (ГРН)
- фразы фразы значимых частей сообщения (ОК)
- фразы для поздравления: разделение, объединение, встреча, прощание
- № участка с помощью на записываемый код прощания
- № приветствия (ОК)
- № ОК, согласно сообщению (ГРН)

1. Ведомость объектов капитального строительства в границах проектирования см. таблицу 61 текстовой части Г-1485.05.25-ПНТ.04

[illegible]