



ПРАВИТЕЛЬСТВО МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «22» мая 2026 г. № 269-пп
г. Магадан

О внесении изменений в постановление Правительства Магаданской области от 9 февраля 2026 г. № 70-пп

Правительство Магаданской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести в постановление Правительства Магаданской области от 9 февраля 2026 г. № 70-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области» следующие изменения:

- таблицу 20 «Предельные значения расчетных показателей, устанавливаемых для объектов в области жилищного строительства, в том числе в связи с решением вопросов местного значения» подраздела 1.2 «Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения» раздела 1 «Основная часть» изложить в следующей редакции:

«Таблица 20. Предельные значения расчетных показателей,
устанавливаемых для объектов в области жилищного
строительства, в том числе в связи с решением вопросов
местного значения

Показатели плотности застройки в границах планировочного
элемента

№ п/п	Наименование вида объекта	Этажность жилых домов	Предельные значения расчетного показателя				
			квартал		жилой район		
			коэффициент застройки, %	плотность застройки, кв. м/га	коэффициент застройки, %	плотность застройки, кв. м/га	плотность населения, га
г. Магадан							
1	Многоквартирный жилой дом	1	55,5	5551	33,9	3394	137
		2	45,8	9181	24,5	4891	198
		3	38,8	11668	19,0	5693	230
		4	33,7	13436	15,6	6223	251
		5	29,8	14968	13,2	6612	267
		6	26,8	16029	11,6	6906	279
		7	24,4	17089	10,3	7142	289
		8	22,3	17914	9,2	7343	297
		9	20,6	18621	8,4	7496	303
2	Блокированный жилой дом	1	58,3	5834	44,7	4467	-
		2	50,2	10041	34,3	6859	-
		3	44,6	13353	28,2	8450	-
Населенные пункты с численностью населения от 2 до 5 тысяч человек							
3	Многоквартирный жилой дом	1	53,5	5351	-		
		2	43,4	8674			
		3	36,1	10843			
		4	31,0	12375			
		5	27,2	13671			
		6	24,3	14614			
		7	21,9	15321			
		8	20,0	16029			
4	Блокированный жилой дом	1	56,3	5634	-		
		2	45,7	9146			
		3	38,8	11633			
Населенные пункты с численностью населения от 1 до 2 тысяч человек							
5	Многоквартирные жилые дома	1	52,8	5280	-		
		2	42,5	8521			
		3	35,2	10607			
6	Блокированный жилой дом	1	56,9	5693	-		
		2	48,1	9617			
		3	42,1	12611			
Населенные пункты с численностью населения менее 1 тысячи человек							
7	Многоквартирный жилой дом	1	52,7	5268	-		
		2	42,3	8474			
		3	35,0	10513			
8	Блокированный жилой дом	1	56,8	5681	-		
		2	48,0	9582			
		3	41,8	12564			
Примечания:							
1. Показатели коэффициента застройки и плотности застройки для индивидуальной жилой застройки не предусмотрены.							
2. Максимальные показатели интенсивности использования жилых территорий для промежуточных нецелочисленных значений средней этажности жилых домов рассчитываются методом линейном интерполяции.							
3. В случае если средняя этажность жилых домов превышает предельное значение, показатели интенсивности использования территории определяются методом линейной экстраполяции. В этом случае уменьшение показателя коэффициента застройки в квартале возможно до 6%, не допускается увеличение показателя плотности застройки более, чем на 15%.							
4. Расчетные показатели плотности населения приведены при расчетной обеспеченности 33 кв. м площади квартиры на жителя многоквартирного дома							

Пределные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня
обеспеченности объектами местного значения

№ п/п	Наименование вида объекта	Наименование расчетного показателя	Пределное значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности															
			тип застройки	индивидуальная жилая застройка		малоэтажная жилая модель		средне-этажная жилая модель	центральная жилая модель									
1.	Объект жилищного строительства	Уровень средней жилищной обеспеченности, кв. м общей площади жилых помещений на человека		33														
		Минимальный размер территории для жилищного строительства	размер земельного участка, кв. м	400-600	601-1000	1001-1200	1201-1500	блокированного типа, 1-3 эт.	многоквартирные дома (1-3 эт.)	6	8	50	40	25	16	минимальный размер территории, га/тыс. чел.	3	2,5

Примечания:

1. Минимальный размер территории приведен для функциональной зоны.

2. Размер земельного участка для блокированного типа 1400 кв. м.

3. Пределная общая площадь объектов нежилых назначения в границах планировочной структуры должна составлять минимум 5% от общей площади территории планировочного элемента, максимум - 20%.

4. При новом строительстве объектов жилого назначения необходимо предусматривать обеспеченность местами приложения труда от расчетного населения (Приложение 9)

»;

- подраздел 3.5 «Объекты, относящиеся к области жилищного строительства, в том числе в связи с решением вопросов местного значения» раздела 3 «Обоснование расчетных показателей, содержащихся в основной части региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области» изложить в следующей редакции:

«3.5. Объекты, относящиеся к области жилищного строительства, в том числе в связи с решением вопросов местного значения»

Расчетные показатели в области жилищного строительства установлены с учетом особенностей типологии жилой застройки:

1. Малоэтажная жилая модель – малоэтажная жилая застройка многоквартирными домами рядовой застройки высотой до 4 этажей (включая мансардный). При этом допускается строительство многоквартирных домов выше 4 этажей для акцентной застройки, не более 20% в границах элемента планировочной структуры. Моделью предусмотрено сочетание многоквартирных домов с блокированными и индивидуальными жилыми домами. Может быть применима для городских и сельских населенных пунктов.

2. Среднеэтажная жилая модель – среднеэтажная жилая застройка многоквартирными домами рядовой застройки этажностью 5-8 этажей. Допускается строительство многоквартирных домов высокой этажности для акцентной застройки, не более 25% в границах элемента планировочной структуры. Может быть применима для городских населенных пунктов.

3. Центральная жилая модель – многоэтажная жилая застройка многоквартирными домами рядовой застройки высотой 9 этажей и выше с высоким уровнем обслуживания общественным транспортом, долей объектов общественного и коммерческого назначения. Модель допускает строительство многоквартирных домов с отклонением от указанной этажности в меньшую сторону. Строительство жилых домов большей

этажности предусматривается в виде архитектурных доминант, акцентной застройки и должно быть обосновано на стадии разработки проекта планировки территории. Может быть применима для городских населенных пунктов, выступающих в качестве центра агломерации.

Одной из ключевых задач, решаемых при планировании развития жилых территорий, является достижение оптимального баланса территорий жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры в границах элемента планировочной структуры. Доля территорий, необходимых для размещения объектов социальной инфраструктуры, определяется нормативной потребностью в мощности объектов социальной инфраструктуры и потребностью в территории для размещения объектов заданной мощности, типом жилой застройки, особыми условиями использования территории, зависящими от природно-климатических факторов (рельеф, возможность озеленения территории).

Средняя жилищная обеспеченность 33 кв. м на человека принята в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

Для первичного определения потребности в территориях для размещения объектов жилищного строительства, в том числе территорий муниципального жилищного фонда, инвестиционных площадок в сфере развития жилищного строительства для целей комплексного освоения и коммерческого найма в границах муниципальных образований установлены расчетные показатели минимально допустимой площади территории для зон жилой застройки, в гектарах, в расчете на 1 тыс. человек.

Потребность в территориях для объектов жилищного строительства устанавливается с учетом уровня жилищной обеспеченности, типа планируемой застройки, удельного показателя численности населения.

Показатель обеспеченности необходимо применять в границах функциональной зоны.

Минимальный и максимальный размер земельного участка, предназначенного для индивидуального строительства, на территории округа устанавливается в соответствии с нормативно-правовыми актами конкретного муниципального образования. При расчетах минимальный размер земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства принят равным 400 кв. м (0,04 га).

Расчетная плотность населения в границах элемента планировочной структуры является показателем обеспеченности населения территорией для размещения объектов жилищного строительства. Расчетная плотность населения определяет предельное минимальное значение обеспечения территорией, выражается в предельной максимально допустимой расчетной плотности населения.

Расчетная плотность населения позволяет определить максимальную численность населения в границах рассматриваемой территории и, соответственно, потребность в размещении объектов социальной, инженерной инфраструктуры необходимой мощности для этой территории, применяется при разработке генеральных планов, проектов планировки территорий. Коэффициенты застройки приведены с учетом площади функциональных зон города Магадана, приведенных в генеральном плане муниципального образования «Город Магадан».

Максимальные показатели интенсивности использования жилых территорий для средней этажности жилых домов за границами приведенных диапазонов рассчитываются методом линейной экстраполяции по двум точкам по формулам:

$$K_{з \text{ квтах}} (N) = K_{з \text{ квтах}} (n) + (N - n) \times$$

$$(K_{з \text{ квтах}} (n) - K_{з \text{ квтах}} (n - 1)),$$

$$P_3 \text{ квтах } (N) = P_3 \text{ квтах } (n) + (N - n) \times$$

$$\times (P_3 \text{ квтах } (n) - P_3 \text{ квтах } (n - 1)),$$

где: расчетные максимальный коэффициент $K_3 \text{ квтах } (N)$ и плотность застройки $P_3 \text{ квтах } (N)$ для средней этажности N , превышающей наибольшую этажность n , для которой в таблице N 2 приведены максимальные значения коэффициента $K_3 \text{ квтах } (n)$ и плотности застройки $P_3 \text{ квтах } (n)$.

Для определения коэффициента застройки и плотности застройки жилого квартала многоквартирными жилыми домами возможно увеличение расчетной площади жилого квартала за счет машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта в подземных и/или наземных многоуровневых парковках, размещаемых в границах этого квартала, но не более 40% нормативной потребности. Увеличение расчетной площади квартала определяется по формуле:

$$N \text{ м/м} \times 22,5 = S \text{ ув.кв.},$$

где $N \text{ м/м}$ – количество машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, размещаемых в подземных или наземных многоуровневых парковках в границах квартала (но не более нормативной потребности для жилой застройки в квартале);

22,5 кв. м – расчетная площадь одного такого машино-места;

$S \text{ ув.кв.}$ – площадь территории, прибавляемая к фактической (проектной) площади квартала, учитываемой в дальнейшем при расчете интенсивности использования элемента планировочной структуры.

При этом в случае увеличения расчетной площади квартала за счет машино-мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, размещаемых в наземных многоуровневых парковках в границах квартала, из расчетной площади квартала

вычитается площадь застройки таких паркингов (за исключением случаев, если на первом этаже паркинга машино-места не размещаются или при создании паркингов с эксплуатируемой кровлей).».

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор
Магаданской области



С.К. Носов