# Индивидуальный предприниматель Чечерина Анастасия Андреевна

ИНН 744409911075 , ОГРНИП 323745600158362

**Документация о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска,**

**утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 №4449-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.06.2022 №6230-П,**

**в границах 150 микрорайона**

**ТОМ 1.1**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

**Часть I. Основная часть**

Шифр: АЧ-021-25-1.1.1.ППТ.ПЗ

Положения об очередности планируемого развития территории

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  Директор  ООО СЗ «ТрестМ-41» | С.В. Лакницкий |
| Проектировщик: ИП Чечерина А.А. | А.А. Чечерина |

г. Магнитогорск, 2025 г.

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  тома | Шифр тома | Наименование | Примечание |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** | | | |
| 1 | АЧ-021-25-1.1.ППТ.ПЗ | Проект планировки территории.  Часть I. Основная часть.  Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о  характеристиках объектов капитального строительства |  |
| 1.1 | АЧ-021-25-1.1.1.ППТ.ПЗ | Проект планировки территории.  Часть I. Основная часть.  Раздел 1.1. Положения об очередности планируемого развития территории |  |
| 2 | АЧ-021-25-1.2.ППТ.ГЧ | Проект планировки территории.  Часть I. Основная часть.  Раздел 2. Графическая часть   1. Чертеж планировки территории (М   1:1000). |  |
| 3 | АЧ-021-25-2.1.ППТ.ПЗ | Проект планировки территории.  Часть II. Материалы по обоснованию.  Раздел 1. Пояснительная записка |  |
| 4 | АЧ-021-25-2.2.ППТ.ГЧ | Проект планировки территории.  Часть II. Материалы по обоснованию.  Раздел 2. Графическая часть   1. Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры (М 1:20000); 2. Схема градостроительного зонирования территории (М 1:5000); 3. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства; 4. Схема размещения инженерных сетей и сооружений; 5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории; 6. Схема организации движения транспорта, (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично- дорожной сети. |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | | | |
| 5 | АЧ-021-25-1.1.ПМТ.ПЗ | Проект межевания территории.  Часть I. Основная часть.  Раздел 1. Пояснительная записка |  |
| 6 | АЧ-021-25-1.2.ПМТ.ГЧ | Проект межевания территории.  Часть I. Основная часть.  Раздел 2. Графическая часть   1. Чертеж межевания территории |  |
| 7 | АЧ-021-25-2.1.ПМТ.ГЧ | Проект межевания территории.  Часть II. Материалы по обоснованию.  Раздел 1. Графическая часть   1. Чертеж фактического использования территории; 2. Кординаты поворотных точек   образуемых земельных участков. |  |

# Запись главного архитектора проекта

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Подготовка документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 №4449-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.06.2022 №6230-П, в границах 150 микрорайона, согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 03.02.2025 №944-П.

Проект планировки территории выполнен в соответствии Градостроительным кодексом РФ, градостроительными нормативами, государственными нормами, правилами и стандартами.

Архитектор проекта А.А. Чечерина

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 7

ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 8

# ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разработан ИП Чечерина А.А. по заказу ООО СЗ

«ТрестМ-41», на основании постановления администрации города Магнитогорска от 03.02.2025

№944-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020

№4449-П, и проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.06.2022 №6230-П, в границах 150 микрорайона».

Площадь территории в границах проектирования составляет – 366595 м2. Границы проектирования приняты согласно приложению к постановлению администрации города Магнитогорска от 03.02.2025 №944-П.

Подготовка графической части проекта планировки территории осуществляется:

1. в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государст- венного реестра недвижимости (МСК-74). Система высот - "Балтийская";
2. с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего дей- ствительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Проект планировки территории выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
   * Генеральный план Магнитогорского городского округа;
   * Правила землепользования и застройки города Магнитогорска;
   * Проект планировки территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.04.2020 №4449-П;
   * Проект межевания территории города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 23.06.2022 №6230-П.
2. Сведения, предоставленные из базы данных ИСОГД администрации г. Магнитогорска на электронном носителе (в форматах DXF и BMP):
   * действующие красные линии улиц (в системе координат МСК-74);
   * данные об инженерной инфраструктуре (существующие и проектируемые инженерные сети и сооружения).
3. Границы, адрес, площадь, категория земель, виды разрешенного использования земельных участков приняты на основании кадастрового плана территории от 09.01.2025 г.

№КУВИ-001/2025-3393634, предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, на кадастровый квартал с номером - 74:33:0315001.

1. Данные о распределении проектируемой территории по формам собственности учтены на основании сведений, полученных с публичной кадастровой карты на сайте [https://www.rosreestr.ru.](https://www.rosreestr.ru/)

Цели разработки проекта планировки территории:

1. Уточнение размещения объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0315001:3589.

Задачи, для осуществления которых разрабатывается проект планировки территории:

1. Проектом планировки территории предусмотрена корректировка размещения объекта капиталь- ного строительства на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0315001:3589 (трансфор- маторной подстанции).

# ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории микрорайона разделено на этапы, соответствующие очередям инвестиционного развития.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство жилых и общественных зданий и благоустройства в границах земельного участка предусматривается за счет средств застройщика.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ) на основании заявки.

После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.