

ООО «Уралтеплоприбор»

Челябинская обл., г. Магнитогорск

Документация 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 (1 очередь (2 часть) и 2 очередь (3 часть))

Шифр 05-25-01 ППТ.ПО

Том II. Положения об очередности планируемого развития территории

Директор ООО «Уралтеплоприбор»

Щипакин Д.А.

Директор ООО «Аспект»

Сопко А.В.



Магнитогорск, 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории

Основная часть проекта

Том I шифр 05-25-01 ППТ.ОЧП

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж планировки территории. М 1:2000	ППТ.ОЧП-2	1:2000

Материалы по обоснованию проекта

Том III шифр 05-25-01 ППТ.МПО

Пояснительная записка.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Ситуационный план. Ведомость чертежей основного комплекта	ППТ-1	-
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города	ППТ.МПО-3	-
4	Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов. М 1:2000	ППТ.МПО-4	1:2000
5	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	ППТ.МПО-5	1:2000
6	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	ППТ.МПО-6	1:2000
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:2000	ППТ.МПО-7	1:2000
8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000	ППТ.МПО-8	1:2000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории		
9	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:2000	ППТ.МПО-9	1:2000
10	Поперечные профили улиц. М 1:200	ППТ.МПО-10	1:200
11	Эскиз застройки территории. М 1:2000	ППТ.МПО-11	1:2000

Проект межевания территории

Основная часть проекта

Том IV. Шифр 05-25-01- ПМ.ОЧП

Основная часть проекта межевания

1.1 Текстовая часть

1.2 Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
2	Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:2000	ПМ.ОЧП-2	1:2000

Материалы по обоснованию проекта

Том V. Шифр 05-25-01- ПМ.МПО

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1.1 Текстовая часть

1.2 Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Ситуационный план. Ведомость чертежей основного комплекта	ПМ-1	1:2000
3	Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:2000	ПМ.МПО-3	1:2000
4	План фактического использования территории. М 1:2000	ПМ.МПО-4	1:2000

Запись о соответствии

Проектная документация соответствует заданию на проектирование, выданным техническим условиям, требованиям действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

Директор ООО «Уралтеплоприбор» _____ Д.А. Щипакин

Список разработчиков проекта

Главный инженер проекта

Е.А. Паньков

Архитектор

Е.А. Мустафина

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8

ВВЕДЕНИЕ

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 20.03.2025);
- 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 24.06.2025 № 113) – 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 **11,21 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»);

- Документация 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»);

- Документация 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.

1. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Расчетный срок - до 2030 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.