ООО «Уралтеплоприбор»

**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 ул. Уютная. Ул. Преображенская, ш. Западное**

**Шифр 002-23-01-ППТ.ПО**

Том II. Положения об очередности планируемого развития территории

Директор ООО «Уралтеплоприбор» Д.А. Щипакин

Заказчик

Директор ООО «Аспект» А.В. Сопко

Магнитогорск 2024 г.**Содержание градостроительной документации**

**Проект планировки территории**

Основная часть проекта

**Том I** шифр 002-23-01-ППТ.ПТО

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.**

**Том II** шифр 002-23-01-ППТ.ПО

**Положения об очередности планируемого развития территории.**

**Графические материалы:**

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

Материалы по обоснованию проекта

**Том III** шифр 002-23-01 ППТ.МПО

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть**

**Графические материалы:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий города | ППТ.МПО-3 | - |
| 2 | Схема, отражающая местоположение существующих объектов капитального строительства и линейных объектов | ППТ.МПО-4 | 1:2000 |
| 4 | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, организации улично-дорожной сети | ППТ.МПО-5 | 1:2000 |
| 5 | Схема границ зон с особыми условиями использования территорий | ППТ.МПО-6 | 1:2000 |
| 6 | Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории | ППТ.МПО-7 | 1:2000 |
| 7 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений | ППТ.МПО-8 | 1:2000 |
| 8 | Эскиз застройки территории | ППТ.МПО-9 | 1:2000 |

**Проект межевания территории**

**Том IV** шифр 002-23-01-ПМ.ОЧП

**Основная часть проекта межевания.**

**Графические материалы:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование чертежей** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1 | Чертеж межевания территории (1 этап) | ПМ.ОЧП-2 | 1:2000 |
| 2 | Чертеж межевания территории (2 этап) | ПМ.ОЧП-3 | 1:2000 |

**Том V** шифр 002-23-01-ПМ.МПО

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

**Графические материалы:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование чертежей** | **Лист** | **Масштаб** |
| 1 | План фактического использования территории. | 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.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.А. Паньков

**Состав участников проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Архитектор: | Е.А. Мустафина |
| Главный инженер проекта: | Е.А. Паньков |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 6](#_Toc91497091)

[1. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 8](#_Toc91497092)

ВВЕДЕНИЕ

Документация разработана ООО «Уралтеплоприбор» по договору совместно с заказчиком ООО «Аспект».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется совместно с проектом планировки территории.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023);

- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023);

- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022)»;

- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр) (ред. от 31.05.2022);

- СП 113.13330.2012. «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99» (утв. Приказом Минстроя России от 17.04.2015 № 291/пр);

- 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 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";

- ГОСТ «Условные знаки для топографических планов 1:5000-1:500»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других населениях Российской Федерации»;

- Правилами землепользования и застройки города Магнитогорска (в редакции решения МГСД от 16.08.2023 № 117) – 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 28.06.2021) «Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры».

Площадь территории в границах проектирования составляет **6127 кв. м (0,61 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](https://www.magnitogorsk.ru/storage/app/media/docs/imuschestvo_gradostroit/gradostroitelstvo/uaig/8505-p_29_06_2012.pdf) (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»);

- Документации 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](https://www.magnitogorsk.ru/storage/app/media/IMUSCHESTVO_GRADOSTROITELSTVO/UAIG/OTiGP/Postanovlenie-2184-P-ot-01.03.22_compressed.pdf) (шифр: 2020-563, разработанный ООО «АСД-проект»);

- Документация (1 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, разработанный 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 06.02.2023 г. №КУВИ-001/2023-27610619 (номер кадастрового квартала: 74:33:0221001).

4. Правовые документы:

- Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 05.03.2009г. №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 запланировано в несколько этапов. Границы этапов развития определяются инвестиционными планами.

Расчетный срок - до 2041 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 и общественной застройки.