**Оповещение**
**о начале общественных обсуждений по проекту**

«Документация о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 14.06.2016 № 7021-П и проекта межевания территории 149 микрорайона г. Магнитогорска».

С "28" ноября 2020 года по "30" декабря 2020 года организатором общественных обсуждений – Комиссией по проведению общественных обсуждений по проекту Генерального плана города Магнитогорска, по проекту планировки территории, проекту межевания территории города Магнитогорска (далее-комиссия) проводятся общественные обсуждения по проекту «Документация о внесении изменений в проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации города от 14.06.2016 № 7021-П и проекта межевания территории 149 микрорайона г. Магнитогорска»

Информационный материал к вышеуказанному проекту – демонстрационный материал (экспозиция) содержащий основную часть, подлежащую утверждению.

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему согласно вышеуказанному перечню будут размещены с "05" декабря 2020 года по "30" декабря 2020 года на официальном сайте администрации города https://www.magnitogorsk.ru.

Экспозиция или экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, будут открыты с "05" декабря 2020 года по "25" декабря 2020 года в холле управления архитектуры и градостроительства администрации города (просп. Ленина, 72, 2 этаж) и в администрации Орджоникидзевского района (ул. Маяковского,19/3).

Посещение указанной экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, возможно в рабочие дни с 09.00 до 17.00.

Сбор и обобщение письменных предложений и замечаний участников общественных обсуждений осуществляется комиссией с "05" декабря 2020 года по "25" декабря 2020 года в рабочие дни с 9.00 до 17.00 по адресу: 455044, г. Магнитогорск, пр. Ленина72, кабинет № 269. Телефон для справок 49-05-34.

Участники общественных обсуждений вправе вносить предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях:

1) посредством официального сайта;

2) в письменной форме в адрес комиссии по проведению общественных обсуждений по проекту Генерального плана города Магнитогорска, по проекту планировки территории, проекту межевания территории города Магнитогорска;

3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях.

Для внесения предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации участники общественных обсуждений в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения.

Участники общественных обсуждений, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Не требуется представление указанных в абзацах первом и втором настоящего пункта документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте). При этом для подтверждения сведений, указанных в абзаце первом и втором настоящего пункта, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

В случае выявления факта представления участником общественных обсуждений недостоверных сведений его предложения и замечания не рассматриваются.

Обработка персональных данных участников общественных обсуждений осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом "О персональных данных".

Заместитель председателя комиссии В.И. Астраханцев

Г.Т. Салихова
49 84 98*1025

## Текст проекта

Проект разработан ООО "Архивариус" по заказу Администрации города Магнитогорска
(Муниципальный контракт №484 от 22.06.2020 .)

### Основные положения и задачи

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (жилых групп), границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории, осуществляется в отношении подлежащих застройке территорий.

Основными задачами проекта планировки являются (часть 1 статьи 42 ГК РФ):

1. Выделение элементов планировочной структуры;
2. Установление границ территорий общего пользования;
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (жилого назначения и общественного назначения: детские дошкольные учреждения по 230 мест, общеобразовательная школа на 1000 мест) и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.
4. Определение размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничений по использованию территории в границах таких зон, в соответствии с законодательством;
5. Определение характеристик планируемого развития территории;
6. Определение очередности планируемого развития территории.

Иные задачи:

7. Проработка поперечных профилей проектируемых улиц в жилой застройке с учетом элементов инженерной инфраструктуры;
8. Уточнение транспортных связей проектируемой территории с районами населенного пункта с учетом ГП и существующего положения;

В проекте затрагиваются вопросы не только территориального и функционального зонирования, но и другие важные вопросы, определяющие качество городской среды, транспортную обеспеченность, уровень воздействия вредных выбросов на здоровье населения, надёжность всех социальных и инженерных инфраструктур. Все эти факторы необходимо рассматривать не как отдельные элементы, а как их суммарный эффект, формирующий городскую среду.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.

### Градостроительная концепция развития территории

В настоящее время территория находится на этапе строительства, частично застроена общественными зданиями различного назначения, а также сооружениями транспортной и коммунальной инфраструктуры. Окружающая застройка представлена жилыми зданиями, общественными зданиями торгового назначения, рекреационными территориями, сооружениями транспортной инфраструктуры, озелененными территориями.

Территория жилой зоны планируется в виде функционально-планировочного образования - микрорайона с группой жилых, общественных зданий и сооружений, зданий коммунального назначения. Новая застройка организована в виде многоэтажных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры. Данное направление рассматривается как наиболее перспективное для дальнейшего строительства.

В соответствии с планируемым архитектурно-планировочным решением застройки в состав территорий жилых зон включаются:

- земельные участки многоквартирной жилой застройки;
- земельные участки для размещения отдельно стоящих социально-значимых объектов повседневного обслуживания населения;
- участки автостоянок для легковых автомобилей;
- объекты обеспечения инженерной и коммунальной инфраструктуры;
- площадки общего пользования дворового благоустройства различного назначения с учетом демографического состава населения;
- озелененные территории общего пользования.

На основании анализа факторов градостроительной привлекательности территория обладает экономическим потенциалом при решении основных проблем:

- строительство многоквартирных жилых домов;
- строительство общественных зданий;
- организация улиц и проездов, организующих транспортные и пешеходные маршруты и соединяющих проектируемую территорию с существующей транспортной сетью населенного пункта;
- строительство дополнительных инженерных коммуникаций;
- благоустройство и создание системы озеленения.

Главная цель предлагаемых преобразований - устойчивое повышение качества пространственной среды проектируемой территории.

### Предложения по формированию красных линий улиц

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Линии регулирования застройки - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Это территории, предназначенные для размещения пешеходных дорожек, площадок, парковок легкового автотранспорта, озеленения, благоустройства, набережные, скверы.

Действующие красные линии на территории присутствуют. Проектом предусматривается изменение красных линий местного значения в соответствии с чертежом планировки территории.

Ширина улиц в красных линиях определена в зависимости от категории улиц и состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений).

*1. Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения:*
- ул. Советская - 108,8-110,6 м.

*2. Магистральная улица районного значения регулируемого движения:*
- ул. Зеленый Лог - 43,0-45,3 м;
- ул. Тевосяна - 49,5 м.

*3. Магистральная улица общегородского значения непрерывного движения:*
- ул. Радужная - 80,0 м.

### Определение параметров объектов социальной инфраструктуры

При планировочной структуре существующей застройки были предусмотрены необходимые учреждения и предприятия культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения и первичного обслуживания.

С учетом численности обслуживаемого населения, в соответствии с градостроительными регламентами, а также общей градостроительной ситуацией, включая близость других объектов обслуживания и организации транспортных связей, и увязки с сетью улиц и пешеходных путей проектом не предусматривается размещение учреждений и предприятий обслуживания населения на территории существующей жилой застройки:

1. Объекты повседневного обслуживания (учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения (магазины, образовательные учреждения, спортивные сооружения)).

Проектом предусматривается дополнительное размещение встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания в первых этажах жилых домов.

Радиусы обслуживания учреждений и предприятий обслуживания, размещенные в жилой застройке, приняты в соответствии с прил.№2 МНГП.

Нормативный радиус транспортной доступности:

- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий - 500 м;
- физкультурно-спортивные центры жилых районов - 1500 м;
- поликлиники и их филиалы в городах - 1000 м;
- раздаточные пункты молочной кухни (в многоэтажной застройке) - 500 м;
- аптеки в городах (в многоэтажной застройке) - 500 м;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения (в многоэтажной застройке) - 500 м;
- отделения связи и банка - 500 м.

Показатели территориальной доступности объектов социального и культурно-бытового обслуживания не являются их нормативными радиусами обслуживания, это рекомендации по предельно допустимому времени/расстоянию, которое человек может преодолеть без вреда для здоровья при различных климатических условиях.

<u>Детские дошкольные учреждения.</u>

Расчетный норматив обеспеченности детскими дошкольными учреждениями определен в соответствии с демографией с учетом численности детей г. Магнитогорска и составляет 42 места на 1000 человек. Расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями - в пределах 100 %.

В соответствии с данными нормами и при предполагаемой плотности населения вместимость дошкольного учреждения для данной территории в границах проектирования составит 152 места.

Потребность в детском дошкольном учреждении обеспечивают планируемые к размещению 2 детских сада по 230 мест.

Согласно прил. №2 МНГП пешеходная доступность дошкольных общеобразовательных организаций в городах - 300 м.

<u>Общеобразовательные учреждения.</u>

Расчетный норматив обеспеченности общеобразовательными учреждениями определен в соответствии с прогнозом возрастной структуры населения и составляет 109 мест на 1000 человек. В соответствии с данными нормами и при предполагаемой плотностью населения необходимо обеспечить 394 места.

Потребность в общеобразовательном учреждении обеспечивает планируемая к размещению школа на 1000 мест.

Расчетный уровень обеспеченности общеобразовательными учреждениями в соответствии с прогнозом возрастной структуры населения и составляет 100% охвата детей в возрасте от 7 до 16 лет.

Расположение проектируемого общеобразовательного учреждения обеспечивает требованиям пешеходной и транспортной доступностям.

### Основные положения проекта межевания территории

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью размещения объектов капитального строительства, для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры местного значения, для определения территории общего пользования.

Межевание территории предусматривается в 3 этапа:

**1 этап.** Исправление кадастровой ошибки (рекомендуемое снятие с учета). Изменение вида разрешенного использования.

1.1. В связи с тем, что на государственном кадастровом учете числятся земельные участки с видом разрешенного использования Для объектов жилой застройки с кадастровыми номерами 74:33:0315001:10, 74:33:0315001:11 и 74:33:0315001:13, имеющие наложение на иные земельные участки, учтенные ЕГРН, предлагается снятие данных земельных участков с учета. Предполагается, что при осуществлении кадастровой деятельности данные земельные участки предполагались под раздел.

1.2. Изменение вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:48, 74:33:0315001:52, 74:33:0315001:56 и 74:33:0315001:57 на дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1).

**2 этап.** Образование земельных участков.

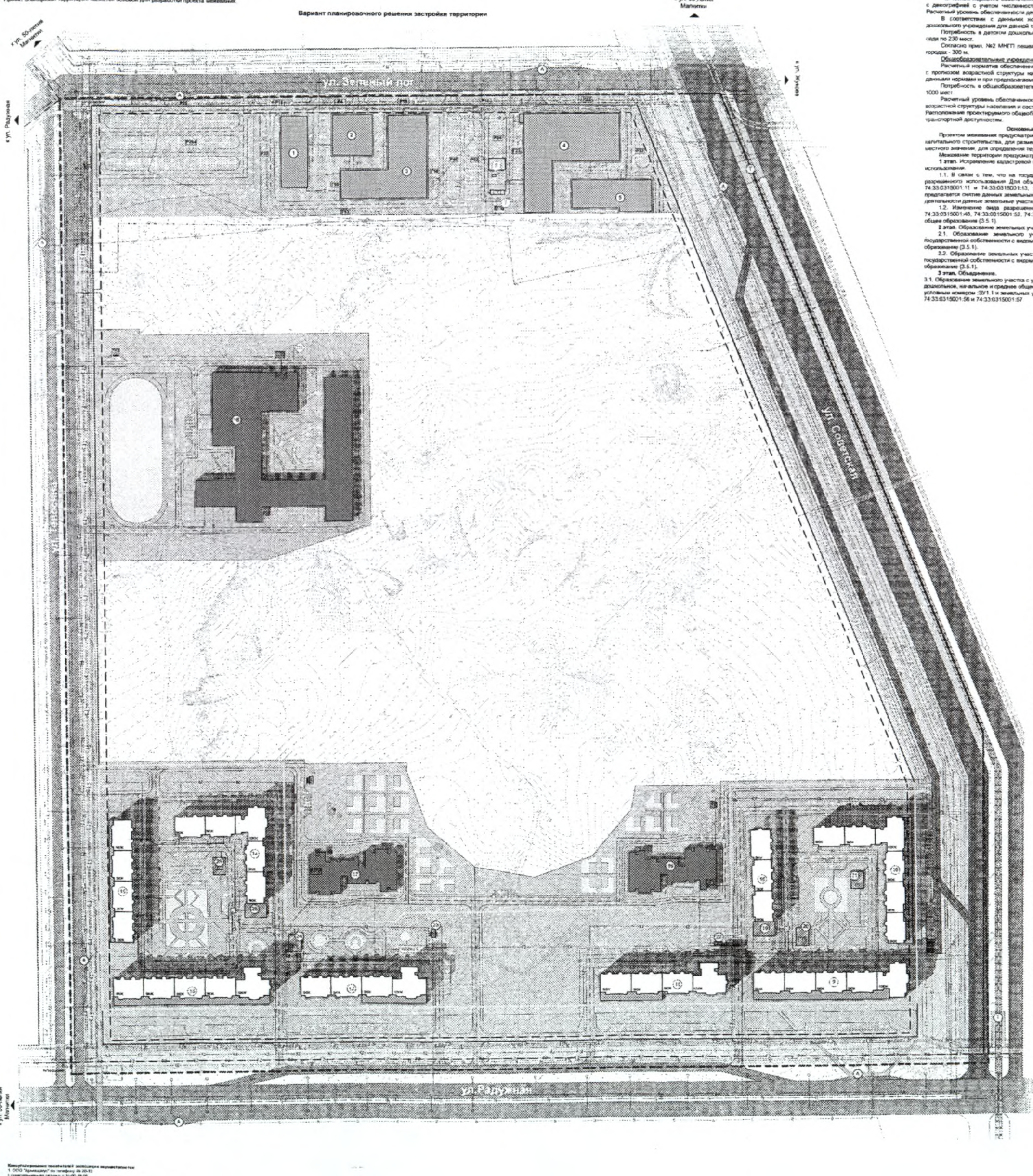
2.1. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1.1 из земель неразграниченной государственной собственности с видом разрешенного использования дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1).

2.2. Образование земельных участков с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ3 из земель неразграниченной государственной собственности с видом разрешенного использования дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1).

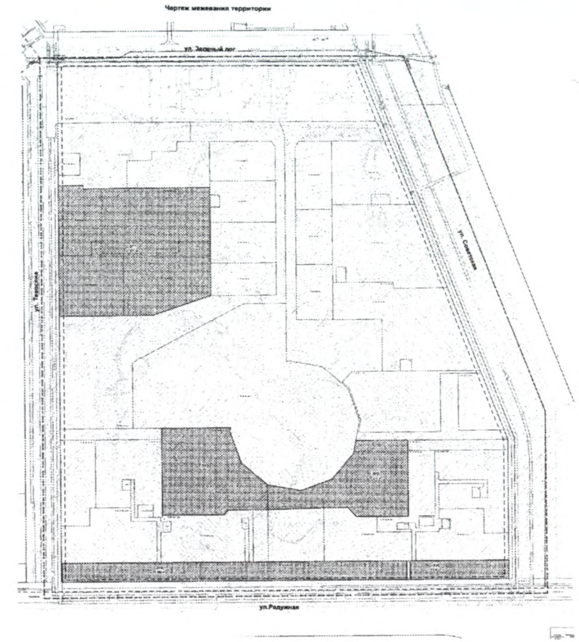
**3 этап.** Объединение.

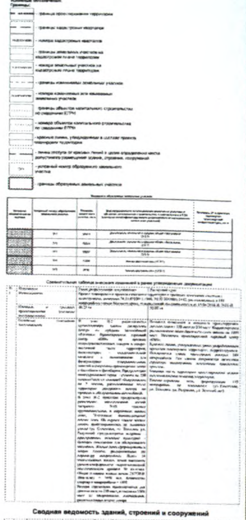
3.1. Образование земельного участка с условным номером :ЗУ1 с видом разрешенного использования дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) путем объединения земельных участков с условным номером :ЗУ1.1 и земельных участков с кадастровыми номерами 74:33:0315001:48, 74:33:0315001:52, 74:33:0315001:56 и 74:33:0315001:57

### Вариант планировочного решения застройки территории

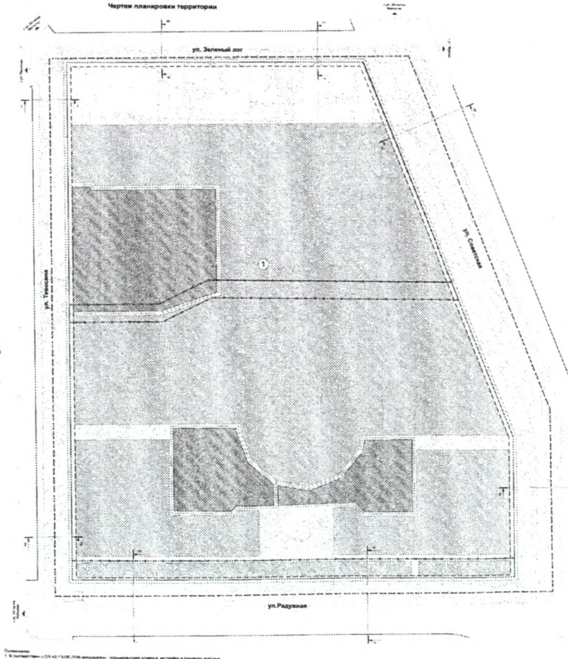


### Чертеж межевания территории



### Чертеж планировки территории




### Сводная ведомость зданий, строений и сооружений