



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

18.10.2012

№ 13554-П

Об утверждении проекта планировки  
территории 127, 133 микрорайонов  
в г. Магнитогорске

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», на основании постановлений администрации города от 01.06.2012 № 7304-П «О подготовке проекта планировки территории 127, 133 микрорайонов в г. Магнитогорске», от 10.09.2012 № 11632-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки 127, 133 микрорайонов в г. Магнитогорске», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 14.09.2012 № 136, протокола публичных слушаний по проекту планировки территории 127, 133 микрорайонов в г. Магнитогорске от 15.10.2012, заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки от 15.10.2012, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 16.10.2012 № 154,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории 127, 133 микрорайонов в г. Магнитогорске, шифр: Г-142.07.12-ПП, ООО «Главпроект», в составе:

1) Положения о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития

территории 127, 133 микрорайонов в г. Магнитогорске, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) чертежа «Проект планировки территории 127, 133 микрорайонов в городе Магнитогорске», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Васильев В.А.) разместить материалы утвержденного проекта планировки территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Службе внешних связей и молодежной политики администрации города (Рязанова О.М.):

1) опубликовать настоящее постановление и приложения в средствах массовой информации в течение 7 (семи) дней со дня утверждения проекта;

2) разместить настоящее постановление и приложения на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети Интернет.

4. Контроль исполнения постановления возложить на заместителя главы города Измакова В.А.

Глава города



Е.Н. Тефтелев

Разослано: Измакову В.А., УАиГ - 4, ПУ, СВС, в дело

ел

**ПОЛОЖЕНИЕ**

о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территорий 127, 133 микрорайонов в г.

Магнитогорске

**1. Положение территории в системе расселения**

Территория расположена на земельном участке в городе Магнитогорске, в Правобережном районе, 127, 133 микрорайон.

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г. Магнитогорска проектируемый участок ограничен:

- с юга - ул. Завенягина;
- с севера - ул. Сталеваров
- с востока – ул. Доменщиков;
- с запада – пр. Ленина.
- с севера на юг участок пересекает пр. Карла Маркса.

Проспект Карла Маркса классифицируется как магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Проспект Карла Маркса проходит с севера на юг, пересекается с улицей Завенягина на выделенном участке, и является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Проспект Карла Маркса и улица Завенягина являются одной из составных частей общей сети улиц и дорог города Магнитогорска, обеспечивающих городские и районные грузовые и пассажирские перевозки.

Административно территория относится к Правобережному району.

Рельеф участка имеет уклон в северном направлении, в сторону ул. Вокзальной, и в северо-восточном направлении.

**2. Комплексная оценка территории**

Рельеф и климат на территории пригодны для строительства любых видов объектов.

До начала освоения новых участков под строительство объектов капитального строительства потребуется выполнить переустройство существующих инженерных коммуникаций, расчистку площадей от поросли.

Планировочная структура и архитектурно-пространственное решение проекта планировки разработаны в соответствии с общими принципами, заложенными в Генеральном плане развития города Магнитогорска и Правилах землепользования и застройки Магнитогорского городского округа.

В предлагаемом градостроительном решении заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории выполнено с учетом существующей ситуации и предлагает оптимальное использование осваиваемого участка.

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

Проектом предусматривается реконструкция ТГ «Мост-1» и ТГ «Мост-2» с устройством надземного перехода, который также является торговой галереей. А также вдоль пр. Карла Маркса на пересечении с ул. Сталеваров предлагается разместить ряд объектов: «аптека» (здание 2 этажа); «кафе на 50 посадочных мест» (здание 2эт. напротив дома №160 по пр.Карла Маркса); «комплекс бытового обслуживания населения с продуктовым магазином» (напротив дома № 135); «Магазин продовольственных товаров».

Также предлагается изменение функционального использования территории с внесением изменений в карту градостроительного зонирования.

### 3. Параметры застройки

Проектируемые здания ТГ «Мост-1» и ТГ «Мост-2» с устройством надземного перехода располагаются в зоне Ц-1 (зона обслуживания и деловой активности городского населения) и являются объектами торгово-развлекательной сферы. В них располагаются продуктовые магазины, бутики одежды, отделы хозяйственно-бытовой продукции и т.п. Проектируемый надземный переход между зданиями ТГ «Мост-1» и ТГ «Мост-2» предназначен для безопасного движения пешеходов через проспект Карла Маркса.

Проектируемые объекты обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

| №  | Показатели                              | I очередь | Переход | II очередь | Общая                              |
|----|-----------------------------------------|-----------|---------|------------|------------------------------------|
| 1  | Торговая площадь                        | 2051,36   | 1298,88 | 8431,48    | 11781,72                           |
| 2  | Площадь застройки                       | 1695,58   | 2305,26 | 3592,35    | 7593,19                            |
| 3  | Общая площадь                           | 5736,86   | 2359,69 | 13824,07   | 21920,62                           |
| 4  | Этажность                               | 4         | -       | 4          |                                    |
| 5  | Площадь подвального этажа               | -         | -       | 1175,83    |                                    |
| 6  | Площадь 1 этажа                         | 1060,09   | -       | 3093,73    |                                    |
| 7  | Площадь 2 этажа                         | 1606,02   | 2359,69 | 3181,27    |                                    |
| 8  | Площадь 3 этажа                         | 1633,65   | -       | 3168,31    |                                    |
| 9  | Площадь 4 этажа                         | 1437,1    | -       | 3204,93    |                                    |
| 10 | Класс функциональной пожарной опасности |           |         |            | Ф3.1 (Здания организаций торговли) |

### 4. Градостроительная концепция развития территории

Красные линии улиц, проездов рассматриваются в комплексе с линиями ограничения застройки. Красные линии улиц и проездов назначались, исходя из категории улиц, норм СНиП 2.07.01-89\* и территориальных потребностей для прохождения инженерных коммуникаций.

Основные положения:

1. Красные линии улиц и проездов ограничивают территорию, предназначенную для размещения инженерных и транспортных коммуникаций.

2. Линии регулирования застройки ограничивают территорию, не подлежащую застройке и предусматривающую озеленение, благоустройство, установку малых форм.

Так как вышеперечисленные объекты находятся за границами красных линий мы делаем предложение, перенос красных линий с учетом сохранения типового поперечного профиля дороги.

### 5. Функциональное зонирование

Проектируемая территория на карте градостроительного зонирования состоит из следующих территориальных зон:

Ж-1 – зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки;

Ц-2 – зона обслуживания и деловой активности местного значения.

Проектом предусматривается введение новой территориальной зоны в границах проектирования – зона Ц-1. Границы территориальной зоны Ц-1 установлены проектом по линиям улиц, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений.

### 6. Организация транспортного обслуживания

Через рассматриваемый участок проходит проспект Карла Маркса, являющийся магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением.

По проекту ООО «ВЕЛД» № В-11.084.44 ООО «Торговая галерея «Мост-2» «Реконструкция здания ТГ «Мост-1» и ТГ «Мост-2» с устройством надземного перехода» над трамвайными путями по пр. Карла Маркса проектируется надземный переход для перехода пешеходов на противоположную сторону проспекта, а также возможность спуститься к трамвайной остановке. Все спуски и подъем пешеходов будут осуществлять эскалаторы и лифт расположенные в данном объекте. Высота проёма составляет 4,6 метра от нулевой отметки.

Данным проектом предусмотрена организация пешеходов через закрытый отапливаемый пешеходный переход со стороны второй очереди ТГ «Мост-2» транспортного движения в увязке с проектируемым объектом. Предусмотрено проектирование парковочных мест с северной стороны ТГ «Мост-2», с северной и южной сторон ТГ «Мост-1», а также перед кинотеатром «Магнит» расположена гостевая парковка для посетителей торговой галереи. Из расчёта парковочных мест на торговую площадь реконструируемых помещений можно сделать вывод, что наблюдается дефицит парковочных мест. Расчётный показатель парковочных мест для ТГ «Мост-1», ТГ «Мост-2» и проектируемого надземного перехода составляет 700 машин. Фактический показатель составляет 400 машин.

## **7. Инженерное оборудование, сети и системы**

Территория 127-го и 133-го микрорайонов является застроенной территорией, которая полностью обеспечена существующими инженерными сетями и сооружениями.

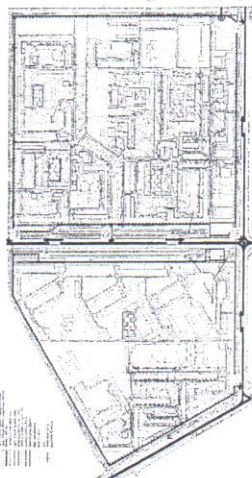
Под зданием торговой галереи «Мост-1» проходит существующая теплотрасса 2Ду700, подлежащая усилению по проекту ООО «ВЕЛД» № В-11.084.44 ООО «Торговая галерея «Мост-2» «Реконструкция здания ТГ «Мост-1» и ТГ «Мост-2» с устройством надземного перехода».

Существующий водопровод в районе ТГ «Мост-2» подлежит переносу по проекту ООО «ВЕЛД» № В-11.084.44 ООО «Торговая галерея «Мост-2» «Реконструкция здания ТГ «Мост-1» и ТГ «Мост-2» с устройством надземного перехода».

Проектируемая 3-х уровневая автостоянка южнее ТГ «Мост-1» располагается в зоне прохождения действующей теплотрассы, газопровода и канализации. На этапе выполнения проекта 3-х уровневой парковки будет рассмотрен вопрос переноса сетей или организации тех. подполья для обслуживания сетей коммуникаций.

Организация: ООО "ТАВТРОЕКТ"

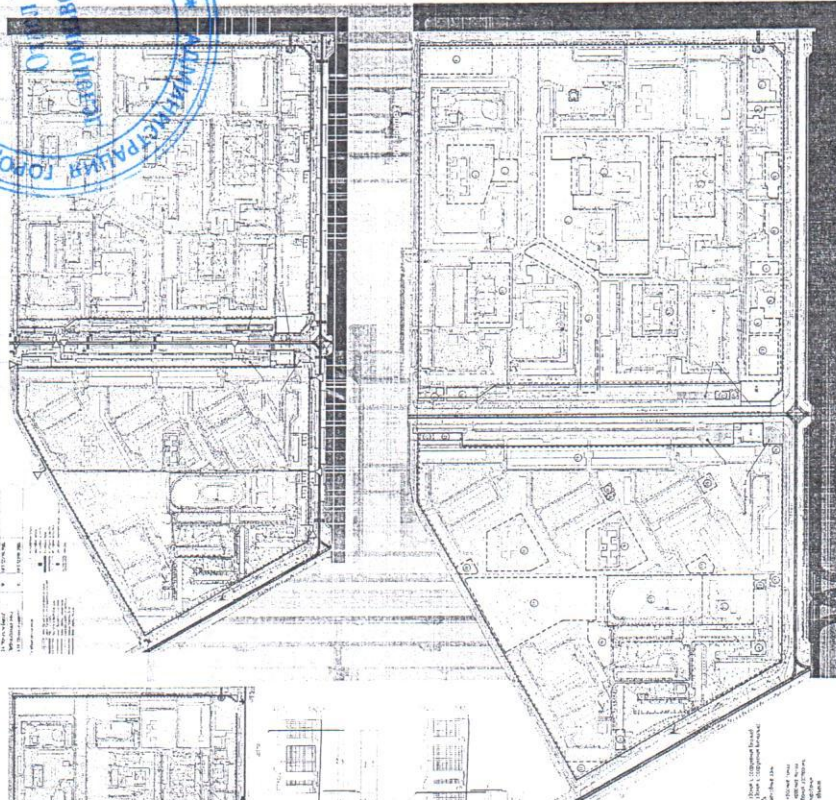
Схема территориальной организации территории  
и зонирования территории  
П. 1.1.1.1



Виды: плановый, ситуационный, перспективный

| Вид           | Масштаб | Дата | Исполнитель     |
|---------------|---------|------|-----------------|
| Плановый      | 1:500   | 2012 | ООО "ТАВТРОЕКТ" |
| Ситуационный  | 1:500   | 2012 | ООО "ТАВТРОЕКТ" |
| Перспективный | 1:500   | 2012 | ООО "ТАВТРОЕКТ" |

Схема организации транспорта и инженерной сети



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 127, 133 МИКРОРАЙОНОВ В ГОРОДЕ МАГНИТОГОРСКЕ  
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НАХОДИТСЯ НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ПОСЛЕДКА К. МАРКСА И УЛ. ЗАВЕНЯГИНА

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО "ТАВТРОЕКТ"

