



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.03.2014

№ 2912-П

Об утверждении проекта планировки  
территории 144 микрорайона  
г. Магнитогорска

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 26.06.2013 № 8531-П «О подготовке проекта планировки территории 144 микрорайона г.Магнитогорска», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.06.2013 № 97, от 24.12.2013 № 17746-П «О соответствии проекта планировки территории 144 микрорайона г. Магнитогорска требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 26.12.2013 № 17939-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки территории 144 микрорайона г. Магнитогорска», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 31.12.2013 № 197-198, заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки от 14.02.2014, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 14.02.2014 № 21, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки от 14.02.2014,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории 144 микрорайона г. Магнитогорска, шифр: Г-174.06.13-ПП, разработанный ООО «Главпроект», в составе:

1) Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) чертежа «План красных линий. Схема планировки территории (основной чертеж) М 1:2000», 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 к постановлению в средствах массовой информации в течение 7 (семи) дней со дня утверждения проекта;

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

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

Исполняющий обязанности  
главы города



В.А. Ушаков

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории 144 микрорайона в г. Магнитогорске**

**1. Основание для проектирования**

Основанием для проектирования послужило:

Постановление № 8531-П от 26.06.2013 г. Администрации города Магнитогорска Челябинской области о подготовке проекта планировки территории 144 микрорайона г. Магнитогорска.

Для разработки проекта была использована исходная документация, полученная в Управлении архитектуры и градостроительства администрации города Магнитогорска.

**2. Цели и задачи проекта**

В соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовлена документация по планировке территории 144 микрорайона города Магнитогорска.

При подготовке документации по планировке территории решаются задачи:

- определение плана красных линий с учетом существующей застройки и проектных предложений по размещению объекта капитального строительства, а также транспортных узлов;
- установление транспортных связей между микрорайонами и кварталами, определение параметров территорий общего пользования;
- определение границ зон существующего и планируемого размещения объектов и коммуникаций инженерной инфраструктуры.

Данная документация по планировке территории 144 микрорайона города Магнитогорска, подготовленная с учетом перспектив развития транспортной и инженерной систем городского округа в целях уточнения основных положений генерального плана города.

Основной целью проекта планировки является предложение по изменению существующих красных линий с учётом интереса заказчика. Проектируемое здание магазина является отдельно стоящим зданием с капитальной застройкой. Существующая ситуация оставляет проектируемый объект за границами красных линий. Данным проектом внесено предложение по изменению существующих красных линий. При этом требования к поперечному профилю автодороги по ул. Советская не нарушаются.

**3. Местоположение**

Территория проектирования расположена в городе Магнитогорске, в Орджоникидзевском районе, 144 микрорайон.

В соответствии с Генеральным планом и Схемой развития улично-дорожной сети г.Магнитогорска проектируемая территория ограничена:

- с юга – ул. Зелёный Лог;
- с севера - ул. 50 Лет Магнитки
- с востока – ул. Жукова;
- с запада – ул. Советская

Улица Советская классифицируется как магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением. Улица Советская проходит с севера на юг,



пересекается с улицей 50 Лет Магнитки на выделенном участке. Улицы 50 Лет Магнитки, Жукова, Зелёный Лог классифицируются как магистральные улицы районного значения.

Административно территория относится к Орджоникидзевскому району.

Рельеф территории имеет уклон в южном направлении, в сторону ул. Зелёный лог, и в восточном направлении, в сторону реки Урал.

Площадь проектируемой территории в границах, указанных в схеме расположения земельного участка, составляет 343 205 м<sup>2</sup>

#### **4. Функциональное зонирование**

Рассматриваемая территория находится в территориальной зоне Ж-1 – зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки. Градостроительный кодекс позволяет размещение магазинов в зоне Ж-1. Дополнительных мероприятий по изменению карты градостроительного зонирования не требуется.

#### **5. Параметры застройки**

На территории расположены объекты обслуживания населения городского значения, в том числе:

- Городская больница №1 им. Г.И.Дробышева (ул. Советская, 219);
- Спортивный комплекс с катком «Умка» (ул. Советская, 211);
- Ресторан «Клеопатра» (ул. Советская, 209а);
- Продовольственный магазин «Магнит» (ул. 50 Лет Магнитки, 37а);
- ООО «ЖРЭУ-2» (ул. Жукова, 8а);

На территории расположены так же объекты инженерной инфраструктуры, в том числе:

- ТП

На территории расположена многоэтажная жилая застройка.

Численность населения в данном районе составляет 8400 человек.

#### **6. Планировочное и архитектурно-пространственное решение**

Проектное предложение заключается в размещении на соответствующих выделенных земельных участках зданий магазина, детского сада, средней общеобразовательной школы, физкультурно-оздоровительного комплекса, торгового центра с подземной автостоянкой, продуктового магазина.

Здание магазина (1 очередь инвестиционного развития) представляет собой одноэтажное нежилое сооружение с главным и запасным выходом. Общие габариты здания составляют 10 x 19,5 м. Общая площадь здания магазина 122 м<sup>2</sup>. В здании предполагается размещение торгового зала (площадь 85 м<sup>2</sup>), склада, помещения для персонала и кабинета. Земельный участок является зоной интереса заказчика данного проекта планировки, что ставит его в первую очередь инвестиционного развития.

Здание детского сада (2 очередь инвестиционного развития) представляет собой типовое двухэтажное нежилое сооружение общими габаритами 72 м. на 32 м. На сегодняшний день проблема мест в детских садах города Магнитогорска стоит крайне остро. В существующей ситуации на проектируемой территории отсутствуют детские сады, что ставит данный участок во вторую очередь инвестиционного развития.

Здание средней общеобразовательной школы (3 очередь инвестиционного развития) представляет собой типовое трёхэтажное нежилое сооружение общими габаритами 68 м. на 58 м. На проектируемой территории отсутствуют школы. Эта проблема ставит инвестиционное развитие данного участка на 3-е место.

Здание физкультурно-оздоровительного центра (4 очередь инвестиционного развития) представляет собой типовое трёхэтажное нежилое помещение общими габаритами 60 м. на 35 м. Предполагаемая вместимость трибун составляет 500 мест. Участок поставлен в 4-ю очередь инвестиционного развития, поскольку проблема спорта у современной молодёжи становится всё более актуальной, и необходимо развивать любовь к спорту у будущего поколения.

Здание торгового центра (5 очередь инвестиционного развития) представляет собой 2-этажное сооружение общими габаритами 25х25 м. Под зданием размещается подземная автостоянка на 100 машиномест, что делает данный земельный участок следующим в очереди инвестиционного развития.

Здание продуктового магазина (6 очередь инвестиционного развития) представляет собой одноэтажное сооружение общими габаритами 25х10 м. Участок поставлен в последнюю очередь инвестиционного развития, поскольку на проектируемой территории в достаточном количестве присутствуют продуктовые магазины.

#### **Параметры застройки**

На проектируемой территории располагается жилая застройка. На основании данных, предоставленных управляющими компаниями, на проектируемой территории ориентировочное количество жителей составляет 8400 человек.

Согласно СП 42.13330.2011 (приложение Ж) количество необходимых детских мест для проектируемой территории составляет 800 (исходя из расчёта 100 мест на 1000 жителей данного района). Земельный участок, выделенный под строительство детского сада, не рассчитан на такое количество человек (предполагаемая вместимость составляет 150-200 мест). При дальнейшей разработке данного микрорайона рекомендуется выделить необходимые земельные участки для строительства детских садов.

Согласно СП 42.13330.2011 (приложение Ж) для проектируемой средней общеобразовательной школы необходимое количество учащихся должно составлять 1440 (исходя из расчёта 180 учащихся на 1000 жителей данного района). Согласно данным проекта «241-7704-ГП» количество учащихся для проектируемой школы составляет 825. При дальнейшей разработке данного микрорайона рекомендуется выделить необходимый земельный участок для строительства школы.

### **7. Организация транспортного обслуживания**

Через проектируемую территорию проходит ул. Советская, ул. 50 Лет Магнитки, ул. Жукова, ул. Зелёный Лог.

Ул. Советская является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения с трамвайным движением;

Ул. 50 Лет Магнитки является магистральной улицей районного значения регулируемого движения;

Ул. Жукова является магистральной улицей районного значения регулируемого движения;

Ул. Зелёный Лог является магистральной улицей районного значения регулируемого движения с трамвайным движением.

Подъезд к земельному участку для строительства магазина (1 очередь инвестиционного развития) осуществляется с второстепенной дороги по ул. Советская.

Вокруг проектируемого здания детского сада (2 очередь инвестиционного развития) предусмотрен противопожарный проезд шириной 6 м. Подъезд к зданию осуществляется через второстепенную дорогу по ул. 50 Лет Магнитки.

Вокруг проектируемого здания средней общеобразовательной школы (3 очередь инвестиционного развития) предусмотрен противопожарный проезд шириной 8 м. Подъезд к зданию осуществляется с через ул. Жукова.

Вокруг проектируемого здания физкультурно-оздоровительного центра (4 очередь инвестиционного развития) предусмотрен противопожарный проезд шириной 10 м. Подъезд к зданию осуществляется с через ул. Жукова.

Также предполагается размещение автомобильных парковок для проектируемых зданий магазина (1 очередь инвестиционного развития), физкультурно-оздоровительного центра, для продуктового магазина (6 очередь инвестиционного развития), а также организация подземной автостоянки на 70 автомобилей под зданием торгового центра (5 очередь инвестиционного развития). Кроме того, проектом внесено предложение по организации открытых автостоянок на соответствующих выделенных земельных участках.



Согласно нормам СП 42.13330.2011 (приложение К) для магазина (1 очередь инвестиционного развития) количество парковочных мест составляет 4 (исходя из расчёта 5-7 мест на 100м<sup>2</sup> торговой площади; торговая площадь магазина составляет 75 м<sup>2</sup>).

Согласно нормам СП 42.13330.2011 (приложение К) для спортивных зданий и сооружений с трибунами вместимостью более 500 зрителей (4 очередь инвестиционного развития) количество парковочных мест составляет 30 (исходя из расчёта 3-5 машиномест на 100 посадочных мест трибун; предполагаемая вместимость трибун составляет 600 мест). Таким образом, необходимое количество парковочных мест составляет 30, запроектированное число мест составляет 30.

Согласно нормам СП 42.13330.2011 (приложение К) для торговых центров торговой площадью более 200 м<sup>2</sup> (5 очередь инвестиционного развития) количество парковочных мест подземной автостоянки составляет 70 (исходя из расчёта 5-7 мест на 100м<sup>2</sup> торговой площади; торговая площадь торгового центра составляет 950 м<sup>2</sup>). Таким образом, проектируемое количество парковочных мест составляет 70.

Согласно нормам СП 42.13330.2011 (приложение К) для магазина (6 очередь инвестиционного развития) количество парковочных мест составляет 13 (исходя из расчёта 5-7 мест на 100м<sup>2</sup> торговой площади; торговая площадь магазина составляет 180 м<sup>2</sup>). Запроектированное число машиномест составляет 20.

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

Территория 144-го микрорайона является застроенной территорией, которая полностью обеспечена существующими инженерными сетями и сооружениями.

По проектируемому земельному участку не проходит никаких инженерных коммуникаций. Дополнительных мероприятий по переносу существующих инженерных коммуникаций не требуется.

По земельным участкам, выделенным для строительства зданий детского сада, средней общеобразовательной школы, физкультурно-оздоровительного комплекса проходят существующие инженерные сети. При дальнейшем строительстве данных объектов рекомендуется выполнить переустройство существующих инженерных сетей.

