



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.04.2013

№ 4264-П

Об утверждении документации
по планировке территории
северо-западной части города
(ул. Ленинградская, ул. Бестужева,
ул. Ушакова, ул. Советская)

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 Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов от 26 декабря 2007 года № 180, постановления администрации города от 08.02.2013 № 1520-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская)», заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская) от 13.03.2013, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 15.03.2013 № 38, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская) от 13.03.2013,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская),

шифр: 340-8007-ГП, разработанную ОАО «Магнитогорскгражданпроект» г. Магнитогорск, в составе:

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

2) чертежа «Схема планировки с эскизом застройки М1:1000 (основной чертеж)», 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 настоящего постановления возложить на заместителя главы города Измакова В.А.

Исполняющий обязанности
главы города



В.А. Ушаков



ПОЛОЖЕНИЕ
о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории
северо – западной части города Магнитогорска
(ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская)

1. Общие положения

Подготовка документации по планировке территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова, ул. Советская) разработана на основании:

- муниципального контракта № 1877/1786 от 23.07.2008г.;
- технического задания (приложение №1 к муниципальному контракту);
- архитектурно-планировочного задания № 558 от 11.08.2008г.;
- чертеж УАиГ 6/№ «Подготовка документации по планировке территории северо-западной части города (ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Ушакова). Схема расположения земельного участка. Координаты»;
- чертеж УАиГ 6/№ «Землеотводы в границах улиц Ушакова – Советская – Ленинградская – Бестужева – Тимирязева. Схема расположения земельного участка. Координаты».

Целями подготовки проекта планировки территории, как вида документации по планировке территории, являются обеспечение устойчивого развития территории, выполнение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ

2.1 Положение и особенности проектируемого района

Территория проектируемого района расположена в западной части Ленинского района г. Магнитогорска. Границами проектируемой территории северо-западного района являются: с севера - ул. Ушакова, с востока – ул. Советская, с юга – ул. Ленинградская и ул. Бестужева, с запада – ул. Белинского. С северной и западной стороны к району 2-3 этажной застройки кварталов 73-86 примыкают кварталы индивидуальной усадебной застройки.

С восточной стороны расположены: отделение управления Федерального казначейство, таможня, центр государственного санитарно-эпидемиологического надзора, дезинфекционная станция, территория насосной станции №17 с городскими пожарно-питьевыми резервуарами, комплекс зданий кожно-венерологического диспансера, автосалон компании «Урал-авто», АЗС, торговый центр «Новый город», столовая. С южной и юго-западной стороны кварталы 73-86 граничат с территорией МГТУ(принадлежащей ранее войсковой части) и промплощадкой треста «Магнитострой».

В целом существующий район имеет следующие недостатки:

- жилой фонд кварталов 74-86 физически и морально устарел, нарушен санитарный и социальный режим проживания;
- недостаточная обеспеченность учреждениями социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- отсутствует необходимый уровень инженерного обеспечения района жилой застройки.

2.2 Краткая характеристика существующей застройки

В границах рассматриваемого района расположены жилые кварталы №74, 75, 80, 81б, 82, 83, 86, застроенные двух-, трехэтажными каменными жилыми домами и двухэтажными каркасно-засыпными домами (из 96 жилых домов – 19 домов каменные и 77 домов – ветхие каркасно-засыпные). Существующий жилой фонд кварталов 74-86 составляет 48558 кв.м. общей площади. Существующее население – 3047 человек.

При реконструкции подвергаются сносу двухэтажные ветхие каркасно-засыпные дома общей площадью 29684 кв.м, в которых проживает 1902 человека.

Сохраняемый и реконструируемый жилой фонд кварталов 74-86 составит 18421 кв.м. общей площади с населением 1155 человек.

Из учреждений культурно-бытового обслуживания кварталов 73-86, размещенных в капитальных зданиях, имеются: детский сад № 167 в 75 квартале, детский сад № 64 в 86 квартале, магазины продовольственных и хозяйственных товаров в 81б квартале, аварийно-ремонтный участок ЖКО-1 - в 82 квартале, автосалон компании «Урал-авто», АЗС в 73 квартале, торговый центр «Новый город», столовая в 84 квартале, комплекс зданий кожно-венерологического диспансера в 74 квартале.

2.3 Архитектурно-планировочное решение

Композиционная структура проектируемой территории продиктована ее расположением в структуре северо-западного жилого района, существующей застройкой, требованиями архитектурно-планировочного задания, пожеланиями заказчика.

Основными факторами, повлиявшими на формирование объемно-планировочной композиции жилой застройки являются: расположение сохраняемых каменных жилых домов по углам кварталов, сложившаяся структура улично-дорожной сети, размещение сохраняемых объектов общественного назначения.

Периметральная застройка объединила 75, 80, 81б кварталы в единую жилую группу, в центре которой размещены школа и детский сад.

Периметральная жилая застройка 75, 80, 81б формируется 5-ти этажными жилыми домами, размещаемыми между реконструируемыми и соединяются арками. При этом существующие двухэтажные жилые дома предлагается реконструировать, а именно надстроить третий и мансардный этажи. В результате это позволит повысить этажность застройки и объединить существующие и новые здания в единый архитектурный ансамбль.

Другие жилые группы размещены в 82, 86 кварталах, формируются также

5-ти этажными жилыми домами, но при этом существующие трехэтажные жилые дома не надстраиваются.

Принцип «закрытости» внутриквартального пространства по отношению к прилегающим улицам позволяет улучшить микроклимат в жилых группах.

Формирование улицы Болотникова предлагается поддержать размещением 9-ти этажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, которые могут создать выразительные акценты, удерживающие внешнее пространство района.

2.4 Расчет учреждений обслуживания

Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания произведен в соответствии со СНиП 2.07.01-89* Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для расчета емкости учреждений обслуживания проектируемого района приняты нормативные показатели на 1000 человек при обеспеченности общей площадью на 1 человека на расчетный срок – 24 кв.м. (таблица №1).

На проектируемой территории находятся два детских сада на 75 мест каждый, столовая «Золотое кольцо», торговый центр «Новый город», встроенные магазины продовольственных и непродовольственных товаров, которые включены в расчет учреждений обслуживания населения. Также в расчет включена школа на 200 учащихся, расположенная в прилегающем квартале.

Дополнительно к существующим учреждениям образования запроектированы: школа на 489-504 учащихся, детский сад на 115 мест. Учреждения торговли и культурно-бытового обслуживания населения размещены во встроенно-пристроенных помещениях, а именно в жилых домах вдоль улиц Ленинградской, Бестужева, Крылова, Тимирязева.

Транспортное обслуживание проектируемого района выполнено на основе рекомендаций и требований СНиП 2.07.01-89* Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».

Нормативный уровень автомобилизации составляет 200 автомобилей на 1000 жителей. Для проектируемого района это составит 735 автомобилей.

Открытые стоянки для временного хранения автомобилей, согласно требований п. 6.33 СНиП 2.07.01-89* составляют 70% от общего расчетного парка легковых автомобилей (514 маш./мест) с условием размещения 25% на территории жилых кварталов, что составляет – 128 маш./мест. Открытые автостоянки временного хранения автомобилей (согласно табл.2 СНиП 2.07.01-89*, удельный размер стоянки автомашин - 0,8 м²/чел.) размещены вблизи основных транспортных магистралей, учреждений обслуживания населения и непосредственно рядом с подъездами жилых домов.

На проектируемой территории размещен 4-х этажный гараж- стоянка на 140 маш./мест. Перспективные места для постоянного хранения автомобилей – это подземные паркинги под спортивными площадками школы. Недостающие 521 маш./мест. Предлагается разместить на территории промышленно-складской зоны, расположенной западнее проектируемого района

Объемно-планировочные показатели

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Примечание
1	Территория проектируемого района	га	34,65
2	Территория кварталов	га	27,56
3	Территория кварталов без участков внеквартального значения	га	17,12
4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ²	33035,9
5	Общая площадь жилых домов	м ²	88273,9
6	Население (при сред.жил.обесп.24м ² /чел.)	чел.	3678
7	Плотность населения	чел./га	214

2.5 Схема вертикальной планировки и инженерной

подготовки территории

На реконструируемой территории жилой застройки между улицами Бестужева, Белинского, Ушакова, Советской и Ленинградской существующий рельеф активный с общим уклоном с юго-запада на северо-восток до 18м (425,0м ÷ 407,0м). По генеральному плану реконструируемого жилого района сохраняются частично 2-х этажные жилые дома и здания общественного назначения с инженерными сетями.

При разработке схемы вертикальной планировки существующий рельеф сохраняется на участках застройки, не подлежащей сносу и проектируемый рельеф максимально приближается к существующим отметкам земли. Продольные уклоны проездов жилого района допустимые (6‰ - 30‰).

Отвод поверхностных вод с реконструируемого района как в натуре, так и по схеме вертикальной планировки осуществляется за счет уклона рельефа по лоткам проездов со сбросом на прилегающие улицы и далее на ул.Советскую. На существующих улицах Бестужева, Ленинградской, Болотникова, Советской действует закрытая ливневая канализация.

2.6 Схема организации транспортной и уличной дорожной сети

Данный район сообщается с другими районами и центром города с помощью автобусных и трамвайных линий. Трамвайные линии проходят по ул.Советской и ул.Ленинградской. Линии автобуса и маршрутного такси проходят по ул.Советской, ул.Ленинградской, ул.Ушакова, ул.Белинского, ул.Бестужева.

**Расчет учреждений обслуживания населения
(Население при жилищной обеспеченности 24м² на 1 чел.– чел.)
СНиП 2.07.01.-89***

к п.2.4

№ п/п	Наименование учреждения обслуживания	Ед. изм.	Норма СНиП на 1000 жителей	Потреб- ность	Размещение	
					Вмести мость	№ на ген.плане
1.	Детские дошкольные учреждения (уровень обеспеченности 85%, в том числе: специализированного типа – 3%, оздоровительного - 12 %)	место	65	260	115 75 75	30 6 51
2.	Общеобразовательные школы	учащих-ся	140	560	200 489-504	56 19
3.	Аптека	объект	1	1		42
4.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м ² общей площади	70-80	280	400 240	3 26
5.	Помещения для культурно-массовой работы с населением	м ² общей площади	50-60	200	200	35
6.	Клубы	посетит. место	80	320		40
7.	Магазины продовольственных товаров	м ² торг. площ.	70	280	83,4	23 42
8.	Магазины непродовольственных товаров	м ² торг. площ.	30	120	87,1	23 42
9.	Предприятия общественного питания	место	40	32		43

№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Ед. измерения	Норма СНиП на 1000 жителей	Потребность	Размещение	
					Вместимость	№ на ген. плане
10	Магазины кулинарии	м ² торг. площади	3	12		43
11	Предприятия бытового обслуживания	Раб.место	2	8	8	36
12	Прачечная самообслуживания	Кг белья в смену	10	40	40	54
13	Приемный пункт химчистки	Кг вещей в смену	4	16	16	54
14	Отделение связи	Объект	1 на м-он	1		37
15	Отделение сбербанка	Операц. касса	1 на м-он	1		37
16	Юридическая консультация	Юрист	1 на 10000 жителей	1	1	36
17	Жилищно-эксплуатационные организации	Объект	1 на м-он	1	1	36
18	Общественные уборные	Прибор	1	4	4	42

2.7 Основные технико-экономические показатели

Показатели	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1 Территория		
1.1 Площадь проектируемой территории - всего	34,65	34,65
В том числе территории:		
жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.), га/м ² /чел.	13,91	11,936
из них:		
многоэтажная застройка, га/м ² /чел.	-	1,3
4-5 этажная застройка, га/м ² /чел.	-	10,63
объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения, га/м ² /чел.)	5,05	4,78
зон инженерной и транспортной инфраструктур, га/м ² /чел.	3,13/8,53	2,51/6,84
1.2 Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего, га/м ² /чел.		0,27/0,74
Из них:		
зеленые насаждения общего пользования, га/м ² /чел.		15,93
улицы, дороги, проезды, площади, га/м ² /чел.		11,41

1.3 Из общей территории:		
земли субъекта Российской Федерации, га	34,65	34,65
2 Население		
2.1 Численность населения, тыс.чел.	3,085	3,678
2.2 Плотность населения, чел./га	179	214
3 Жилищный фонд		
3.1 Общая площадь жилых домов, тыс м ² общей площади квартир		88,272
3.2 Средняя этажность застройки, этаж	2-3	5
3.3 Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс м ² общей площади квартир		15,896
3.4 Новое жилищное строительство- всего, тыс.м ² общей площади квартир		73,707
В том числе:		
4-5 этажное, тыс м ² общей площади квартир	-	59,981
многоэтажное, тыс м ² общей площади квартир	-	13,725
4 Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
4.1 Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел., мест	150	265/72
4.2 Общеобразовательные школы - всего/1000 чел., мест	200	704/191
4.3 Аптеки, объектов	1	1
4.4 Раздаточные пункты детской молочной кухни, порций в смену		1
4.5 Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел., соответствующие единицы	1564	1734 8
4.6 Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел., м ²	-	640/174
4.7 Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, соответствующие единицы	1	1
5 Транспортная инфраструктура		
5.1 Протяженность улично-дорожной сети - всего, км	2,7	3,5
В том числе:		
магистральные улицы, км	1,78	1,78
из них:		
общегородского значения, км	0,5	0,5

регулируемого движения.км	1,34	1,34
районного значения, км	2,19	2,19
улицы и проезды местного значения, км	2,2	3,0
5.2 Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, км	1,0	1,27
В том числе:		
трамвай, км	0,5	0,5
5.3 Гаражи и стоянки для хранения автомобилей		150
В том числе:		
постоянного хранения, маш./мест.		140
временного хранения, маш./мест.		150
6 Инженерное оборудование и благоустройство территории		
6.1 Количество твердых бытовых отходов, тыс. м ³ /сут.		
В том числе утилизируемых, тыс. м ³ /сут. т/год		975,8

3. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

3.1 Сети теплоснабжения

Город Магнитогорск находится в I климатическом районе, подрайон IV. В соответствии со СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» расчетная температура, принятая для проектирования систем отопления и вентиляции – минус 34°С. Продолжительность отопительного периода – 218 суток.

Общий расход тепла на проектируемую застройку северо-западного жилого района складывается из расхода тепла на реконструируемые здания существующей застройки и вновь проектируемые здания.

Необходимый расход тепла на проектируемую застройку определен из расчета покрытия тепловых нагрузок отопления, вентиляции и горячего водоснабжения жилых и общественных зданий. Максимальные расчетные часовые расходы тепла приняты по разработанным ранее проектам и укрупненным показателям.

Общий расход теплоты на проектируемые и реконструируемые здания составляет:

На отопление	11,2МВт (9,63Гкал/ч)
На вентиляцию	0,6МВт (0,52Гкал/ч)
На горячее водоснабжение (средн.)	2,7МВт (2,32Гкал/ч)
Итого:	14,5МВт (12,47Гкал/ч)

Источник теплоснабжения, параметры теплоносителей и точки подключения будут приняты по техническим условиям теплоснабжающей организации – МП трест «Теплофикация».

Для теплоснабжения проектируемых и реконструируемых зданий необходимо выполнить перекладку существующих внутриквартальных сетей с увеличением диаметров трубопроводов. Сети теплоснабжения, попадающие под проектируемую застройку подлежат демонтажу. Объем демонтажа и реконструкции существующих тепловых сетей будет определен на последующих стадиях проектирования.

Прокладка тепловых сетей предусматривается из стальных бесшовных труб в непроходных каналах из сборных железобетонных элементов с изоляцией трубопроводов минераловатными изделиями.

3.2 Сети водоснабжения и канализации

Водоснабжение существующей застройки северо-западной части города Магнитогорска решено по кольцевой схеме от существующей ВНС №17.

Бытовые стоки от существующей застройки отводятся в самотечные коллекторы бытовой канализации диаметром 400 мм, проходящие по улице Ленинградской и улице Советской.

Отвод поверхностных вод с существующей территории северо-западного района города Магнитогорска осуществляется за счет уклона рельефа местности по лоткам проездов со сбросом на прилегающие улицы и далее в существующую закрытую сеть ливневой канализации, проходящую по улицам Бестужева, Ленинградской, Болотникова и Советской.

Из-за 100% износа существующих сетей хозяйственно-питьевого водопровода и бытовой канализации, использовать их для реконструируемой жилой застройки северо-западной части города Магнитогорска не возможно.

Для обеспечения питьевой водой жилого массива существующей и перспективной застройки северо-западной части города Магнитогорска предусматривается модернизация схемы водоснабжения и канализации.

Суммарный расход воды на хозяйственно-бытовые нужды составляет 1776м.куб./сут. Водоотведение бытовых сточных вод от жилых зданий принято равным водопотреблению согласно п.2.1 СНиП 2.04.03-85* «Канализация. Наружные сети и сооружения».

3.3 Электроснабжение

Общая расчетная мощность потребителей северо-западной части города ул. Ленинградская, ул. Бестужева, ул. Советская составляет 2200кВт (с учетом пищевого приготовления на газовых плитах и электрических нагрузок существующих ТП-74кв., 75кв, 79кв.).

Для электроснабжения потребителей северо-западной части города предусматривается строительство распределительного пункта РП-10кВ совмещенного с ТП-10/0,4кВ-2х400кВА.

Проектируемое РП-10кВ предлагается запитать от РУ-10кВ ПС № 49/110/10кВ с установкой двух ячеек К-63 с вакуумными выключателями ВВ/TEL.

Линию электроснабжения от ПС № 49 до РП-10кВ предлагается выполнить двумя взаиморезервируемыми кабельными линиями ААШв-10кВ сечением $3 \times 240 \text{ мм}^2$, проложенными в траншее.

Электроснабжение 10кВ трансформаторных подстанций ТП-1 ÷ ТП-5 и трех существующих ТП-74кВ., 75кВ., 79кВ. застройки предлагается выполнить по двухлучевой схеме взаиморезервируемыми кабельными линиями ААШвУ-10кВ, проложенными в траншеях.

По обеспечению надежности электроснабжения потребители электроэнергии застройки северо-западной части города относятся к I, II, III категориям.

Напряжение сети электропотребителей – 220/380В.

Для электроснабжения электропотребителей предусматриваются кирпичные двухтрансформаторные подстанции с трансформаторами типа ТМГ-10/0,4кВ мощностью:

2х630кВА – 1 компл.

2х400кВА – 2 компл.

2х250кВА – 2 компл.

Для обеспечения потребителей I категории в трансформаторных подстанциях на стороне 0,4кВ предусматривается установка АВР.

3.4 Газоснабжение

Газоснабжение северо-западной части г.Магнитогорска предусматривается природным газом низкого давления от существующих подземных газопроводов по ул.Белинского и по ул.Ушакова.

Подземные газопроводы проектируются по улицам Крылова, Тимирязева и Болотникова, а также внутриквартальные вводы в квартала.

Общая протяженность подземных распределительных газопроводов низкого давления составляет:

- по ул.Тимирязева и Болотникова – 380м;

- по ул.Крылова – 600м.

Газопроводы до жилых домов запроектированы подземными. Глубина заложения до 1,5м. Остальные газопроводы – надземные (по фасадам домов).

Для защиты от почвенной коррозии газопроводы покрываются весьма усиленной изоляцией. Для защиты от электрохимической коррозии выполняется электрозащита.

Для газопроводов применяются стальные трубы.

3.5 Наружные сети телефонизации, радиофикации

Наружные сети телефонизации

Дополнительная телефонизация северо-западной части г.Магнитогорска предусматривается от АТСЭ-22 (пр.Ленина, 32/1) до вновь проектируемых распределительных шкафов (РШ).

Сети телефонизации выполняются кабелем марки ТПП в существующей и вновь проектируемой канализации из асбестоцементных труб.

Одноканальная телефонная канализация проектируется по улицам Белинского, Бестужева, Болотникова.

Предлагаемое количество абонентов – 1800.

Наружные сети радиофикации

Сети проводного вещания реконструируемого северо-западного района выполняются от столбовой линии, подходящей к жилому дому по ул.Бестужева,4.

Напряжение радиолинии 240В.

Подключение выполняется проводом БСМ Ø3мм.

При реконструкции жилого северо-западного района следует соблюдать правила охраны существующих сетей радиофикации, осуществляя вынос радиолиний. Вынос радиолиний выполняется проводом БСМ Ø3мм.

Предполагаемое количество абонентов – 1900.

3.6 Диспетчеризация лифтов

Диспетчерский пункт предусматривается в жилом доме № 36.

Сеть диспетчеризации выполняется проводом П-274М.

Прокладка провода предусматривается воздушной линией по кровлям и между домами.

Предполагаемое количество абонентов – 12.

