



Суб. № 189 от 23.06.12

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.06.2012

№ 8150-П

Об утверждении проекта планировки территории 137 микрорайона, в границах улицы Калмыкова, проезд Сиреневый, улицы Коробова, граница сада «Строитель-3»

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 г. №125 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Магнитогорска», на основании постановлений администрации города от 11.11.2012 №13232-П «О подготовке проекта планировки территории 137 микрорайона, в границах улицы Калмыкова, проезд Сиреневый, улицы Коробова, граница сада «Строитель-3», заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки от 15.06.2012, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 19.06.2012 №86,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории 137 микрорайона, в границах улицы Калмыкова, проезд Сиреневый, улицы Коробова, граница сада «Строитель-3», шифр: С-272.12-11, ООО «Стройинжиниринг», в составе:

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

2) чертежа «Материалы по обоснованию проекта планировки территории 137 микрорайона, в границах улицы Калмыкова, проезд Сиреневый, улицы Коробова, граница сада «Строитель-3», согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Васильев В.А.) разместить материалы утвержденного проекта планировки территории и проекта межевания 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 дней со дня утверждения проекта;

2) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети «Интернет».

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

Глава города



Е.Н. Тефтелев

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ – 2, ПУ, СВС, в дело.

Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

Целью проекта является определение характера использования не застроенных территорий 137 микрорайона, в границах улиц Калмыкова, проезд Сиреневый, улицы Коробова, граница сада Строитель-3, границ территории общего пользования и земельных участков, предусмотренных для нового строительства, а также определение мест размещения новых объектов недвижимости.

Главной задачей проекта является комплексное завершение застройки 137 микрорайона с учетом дополнительного строительства жилых домов по программам «Молодая семья» и «Расселение из аварийного жилого фонда», перерасчет основных технико-экономических показателей и корректура ранее выполненного проекта планировки микрорайона с учетом фактически выполняемой застройки, дополнительное размещение объектов социального назначения в соответствии с нормами и потребностями населения 137 микрорайона (в первую очередь - в целях обеспечения населения детскими дошкольными учреждениями, школами и физкультурно-оздоровительными сооружениями), упорядочение функционального и градостроительного зонирования территории, оптимизация транспортной сети и пешеходных связей, формирование комфортной среды обитания.

Проектируемая территория 137 микрорайона расположена в жилой территориальной зоне в юго-восточной части Орджоникидзевского района г. Магнитогорска (Правобережная часть района) и является составной частью жилого района, в который входят микрорайоны 137, 138, 139 и юго-восточная коммунальная зона.

Границами микрорайона 137 являются :

- на севере - ул. Труда и жилой район «Станица Магнитная».
- на западе - ул. Калмыкова и 138 микрорайон.
- на юге - пр. Сиреневый и коллективный сад № 3 «Строитель».
- на востоке - ул. Коробова и юго-восточная коммунальная зона.

Границами проектируемого участка являются :

- на севере - проезд Сиреневый
- на западе - ул. Калмыкова и 138 микрорайон.
- на юге - коллективный сад "Строитель-3"
- на востоке - ул. Коробова и юго-восточная коммунальная зона.

Общая площадь территории микрорайона 137- 29,4 га

Общая площадь проектируемого участка - 7,14

Красные линии застройки микрорайона заданы генеральным планом города Магнитогорска и проектом детальной планировки жилого района в составе микрорайонов 137, 138, 139 (корректур). В настоящее время территория в основном застроена многоэтажными жилыми домами и объектами обслуживания населения, обеспечена инженерно-транспортной инфраструктурой и благоустроена.

Незастроенные территории 137 микрорайона (в основном - участки перспективного строительства объектов соцкультбыта).

Зонирование проектируемой территории выполнено с учетом природных условий (в том числе ветрового режима), требований норм в части планировки и застройки, рельефа, зрительного восприятия со стороны улиц и основных видовых точек.

В проекте планировки территории выделены следующие функциональные зоны:

- зона размещения социального и культурно-бытового обслуживания;
- зона размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Планировочная и объемно-пространственная структура территории микрорайона принята с учетом градостроительного положения участка.

Микрорайон 137 завершает застройку юго-восточной части (правобережной) г. Магнитогорска и формирует панораму застройки по магистральным улицам Труда-Коробова в районе перспективного 5-го мостового перехода.

Композиционное решение застройки выполнено в системе застройки всего жилого района (микрорайоны 137, 138, 139).

Вся композиция микрорайона построена на применении зданий различной этажности (общественная застройка - 1-3 этажная, жилая застройка - 5-7-9-10-12-14 этажная), создающих сомасштабное человеку пространство и направляющих его в центральное ядро микрорайона, где расположены детские сады, школа, физкультурно-оздоровительные сооружения.

Крупные объекты бытового и торгового назначения, участки зданий внемикрорайонного значения размещены по периметру застройки с выходом на прилегающие улицы. Здесь же, в основном вдоль улиц, сосредоточены многочисленные встроенно-пристроенные в жилые дома торговые и общественные учреждения.

Вдоль ул. Коробова, на повышенных отметках по рельефу размещены 5-7-10-14 этажные жилые дома, которые формируют силуэт городской застройки со стороны водохранилища р. Урал и левобережной части города.

Внутреннее пространство микрорайона делится на самостоятельные жилые группы, в каждой из которых предусмотрена самостоятельная сеть дорог, пешеходных тротуаров, площадок и предприятий обслуживания.

Примечания:

1. Расчет учреждений и предприятий обслуживания населения (торговля, бытовое обслуживание и общественное питание) произведен по нормам микрорайонного и районного обслуживания.
2. Расчет обеспечения местами дошкольных и школьных учреждений выполнен в соответствии с письмом УАиГ № 1651 от 29.07.2005 и требованиями норм.
3. Расчет учреждений обслуживания выполнен с учетом проектной численности населения 10,9 тыс. чел.

Благоустройство и озеленение территории

Проектом предусматривается благоустройство и озеленение всей территории микрорайона: размещены площадки различного функционального назначения согласно СНиП 2.07.01-89*, табл. 2.

Все здания и зоны объединены системой проездов и пешеходных тротуаров (аллей) с учетом оптимального маршрута движения транспорта и пешеходов.

Для занятий физкультурой и спортом жители микрорайона могут пользоваться школьным спортдвором и комплексами школьных и придомовых спортивных площадок и сооружений.

Необходимая площадь зеленых насаждений (6 м² на 1 жителя) создается за счет использования всех свободных от застройки и благоустройства участков.

Инженерная подготовка территории

Ранее разработанным проектом планировки и застройки 137 микрорайона предусмотрены мероприятия по инженерной подготовке территории с организацией поверхностного стока (см. проект вертикальной планировки) с дальнейшим сбросом в городскую ливневую канализацию. Рельеф спокойный, с общим уклоном в северо-восточном направлении.

Мероприятия по охране окружающей среды

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по охране и уменьшению воздействия застраиваемой территории на окружающую среду.

- комплексное благоустройство и озеленение территории улучшает микроклимат жилой среды

и уменьшает вредное воздействие на застройку прилегающих к жилой застройке улиц;

- устройство кооплощадок с твердым покрытием, оборудованных в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами контейнерами для сбора твердых бытовых отходов для последующего вывоза спецавтотранспортом на городскую свалку;
- организация проездов с размещением гостевых и дворовых автостоянок согласно санитарно-экологических требований уменьшают вредное воздействие «внутреннего» автотранспорта жильцов на жилую застройку;
- размещение объектов с вредным влиянием на окружающую среду проектом 137 микрорайона не предусматривается.

Инженерно-транспортная инфраструктура

В настоящее время территория микрорайона 137 в основном застроена. Жилая и общественная застройка микрорайона предусматривает полное инженерное обеспечение в соответствии с утвержденным ранее проектом планировки и выполненными на основании полученных технических условий расчетами по инженерному обеспечению микрорайона.

Проектом детальной планировки микрорайонов 137, 138, 139 и проектом планировки и жилой застройки микрорайона 137 были разработаны схемы водоснабжения и водоотведения, дождевой канализации, теплоснабжения, электроснабжения, телефонизации, радиофикации, которые были реализованы при строительстве жилого района.

Дополнительное строительство объектов жилого и общественного назначения на территории 137 микрорайона следует выполнять согласно технических условий на подключение к существующим инженерным сетям по согласованию со службами эксплуатации сетей в процессе проектирования.

Транспорт. Организация движения транспорта и пешеходов. Размещение мест хранения индивидуальных транспортных средств

Проект по организации движения транспорта и пешеходов разработан на базе генерального плана жилого района и микрорайона 137. Проектируемый микрорайон 137 находится в Орджоникидзевском районе г. Магнитогорска в границах улиц Труда, Коробова, Сиреневый, Калмыкова.

В соответствии с генеральным планом города Магнитогорска принята следующая классификация:

- ул. Труда и Коробова - магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;
- ул. Калмыкова - улица районного значения;
- пр. Сиреневый - улица местного значения в жилой застройке.

Все улицы - существующие, благоустроенные.

Улицы - Труда - Коробова выполнена в объеме первой очереди строительства (на 1/2 поперечного профиля улицы). Параметры элементов поперечных профилей улиц предусмотрены проектом детальной планировки микрорайонов 137, 138, 139 и рабочими проектами улиц.

По прилегающим к микрорайону улицам предусмотрено движение массового пассажирского транспорта с устройством остановок МПТ: по ул. Труда - Коробова - трамвай, автобус, маршрутное такси; по ул. Калмыкова и пр. Сиреневый - автобус и маршрутное такси. Пешеходная доступность остановок для всех жилых групп микрорайона обеспечивает 250-350 м при нормативной - 500 м.

На пересечении улиц организовано светофорное регулирование движения транспорта и пешеходов. В целях обеспечения удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов по улицам предусмотрена расстановка технических средств организации дорожного движения (светофоров, дорожных знаков, указателей и тротуарного ограждения) и устройство разметки проезжей части, а также «лежачих полицейских» (ул. Калмыкова).

Планировочное решение системы проездов и тротуаров в микрорайоне предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех объектов жилья и сокультбыта с прилегающих улиц. Ширина внутримикрорайонных проездов - 5,5 - 6,0 м. Система принятых основных пешеходных путей, проходящих через весь микрорайон и выходящих на прилегающие улицы - обеспечивает создание безопасных и удобных связей: жилье, учреждения обслуживания и остановки МПТ. Транспортное обслуживание микрорайона выполнено на основе рекомендации и требований СНиП 2.07.01 -89*.

Нормативный уровень автомобилизации составляет 200-250 а/машин на 1 тыс. жителей. Для микрорайона 137 это составляет 2100-2625 автомашин.

Открытые стоянки для временного хранения автомобилей, согласно требований п. 6.33 по СНиП 2.07.01-89* составляют 70 % от общего расчетного парка легковых автомашин (2100-2625 маш/мест) с условием размещения 25% на территории микрорайона, что составит 368-460 машино-мест.

Открытые автостоянки временного хранения автомобилей запроектированы на территории микрорайона в соответствии с нормами, вблизи основных транспортных магистралей по периметру застройки, у магазинов и учреждений обслуживания и непосредственно рядом с жилыми подъездами, в качестве 500 машино-мест.

В технико-экономические показатели и расчеты учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения не включен объект внемикрорайонного значения - дом ветеранов, находящийся на полном социальном обслуживании в системе существующего автономного комплекса. Расчет жилищной обеспеченности принят 23 м² общей площади на 1 чел. (с учетом существующей жилищной обеспеченности на 2006 г. - 20,7 м²/чел. и планируемой средней обеспеченности общей площадью 24,7 м² на 1 чел. на 1 очередь (до 2015 г.) в соответствии с генеральным планом города Магнитогорска.

Заключение. Рекомендации по реализации проекта планировки территории 137 микрорайона (корректурa)

В целях комплексного завершения застройки и формирования комфортной среды обитания в микрорайоне 137, учитывая построенные ранее жилые дома № 54, 55, 63, 1а, 52 (дополнительно к утвержденному проекту планировки жилого района(корректурa) по программам «Молодая семья» и «Расселение из аварийного жилого фонда», настоящим проектом предусматривается:

1. Перерасчет основных технико-экономических показателей микрорайона 137 в границах улиц Калмыкова, проезд Сиреневый, ул. Калмыкова, граница сада Строитель-3
2. Анализ и полная инвентаризация существующей застройки.
3. Перерасчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.
4. Корректурa ранее выполненного проекта планировки микрорайона 137 с учетом фактически выполненной застройки, планируемого строительства жилья и дополнительного размещения объектов обслуживания в соответствии с нормами и потребностями населения.
5. Упорядочение функционального и градостроительного зонирования территории.
6. Оптимизация транспортной сети и пешеходных связей, в том числе в части организации автостоянок и планирования гаражей - стоянок для населения.

Первоочередными задачами по реализации проекта планировки территории являются:

1. Строительство детских яслей-сада № 4 на 220-230 мест в VII жилой группе 137 микрорайона, учитывая дефицит мест в дошкольных учреждениях данного микрорайона (очередность в 420 детей).
2. Строительство жилого дома № 52(по проекту планировки ПГ-07-27-ГП) по программе «Расселение из аварийного жилого фонда» и жилого дома № 1а (по проекту планировки ПГ-07-27-ГП) по программе «Молодая семья».

Основные технико-экономические показатели проекта

№ пп	Наименование показателей	Един. измерен.	Современное состояние на 2008 г.	По проекту
1	2	3	4	5
1	Территория микрорайона 137 в пределах красных линий, всего	га	29,4	29,4
1.1	в том числе : территория участка внемикрорайонного значения	га	0,5	0,5
1.2	Территория жилой застройки микрорайона	га	28,9	28,9
2	Численность населения	тыс. чел.	10,0	10,9
3	Плотность населения	чел./ га	346	378
4	Жилищный фонд, всего	тыс. м ² общей площади квартир	256,0	256,0
4.1	в том числе : общая площадь домов ветеранов	-	4,8	4,8
4.2	Общая площадь жилых домов микрорайона	-	231,3	231,2
4.3	Общая площадь нового жилищного строительства	-	-	19,9
5	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			

1	2	3	4	5
5.1	Детские дошкольные учреждения , всего /100 чел.	мест	220/60	600-690/60
5.2	Общеобразовательные школы Всего /1000 чел.	уч-ся	800-900/135	1280-1380/135
5.3	Аптека	объект	3	3
5.4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м 2 общей площади	288	720
5.5	Бассейн крытый	объект	-	1
5.6	Помещения для массовой работы	объект	-	1
5.7	Магазины продовольственных товаров	м 2 торгов. площ.	1090	1545
5.8	Магазины непродовольственных товаров	м 2 торгов. площ.	1960	2447
5.9	Предприятия общественного питания	место	75	100
	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	21	21
	Отделение связи	объект	1	1
	Отделение сбербанка	объект	2	2

1	2	3	4	5
	Гаражи для индивидуальных легковых автомашин	машино-мест	300	1540
	Открытые автомобильные стоянки для временного хранения легковых автомобилей	машино-мест	500	500

Примечания:

1. В технико-экономические показатели и расчеты учреждений социального и культурно-бытового обслуживания населения не включен объект внемикрорайонного значения - дом ветеранов, находящийся на полном социальном обслуживании в системе существующего автономного комплекса.
2. Расчет жилищной обеспеченности принят 23 м² общей площади на 1 чел. (с учетом существующей жилищной обеспеченности на 2006 г. - 20,7 м²/чел. и планируемой средней обеспеченности общей площадью 24,7 м² на 1 чел. на 1 очередь (до 2015 г.) в соответствии с генеральным планом города Магнитогорска.

