



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.10.2014

№ 13627-П

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, в границах улиц Жасминовая, Виноградная

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» (в редакции от 29.04.2014 № 60), в соответствии с постановлениями администрации города от 19.03.2012 № 3345-П «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П в границах улиц Жасминовая, Виноградная», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.03.2012 № 44, от 23.07.2014 № 9779-П «О соответствии документации по внесению изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П в границах улиц Жасминовая, Виноградная, требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 29.07.2014 № 10089-П «О назначении и проведении публичных слушаний по документации по внесению изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П в границах улиц Жасминовая, Виноградная», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 01.08.2014 № 110, с учетом протокола публичных слушаний по документации по внесению изменений в проект планировки территории от 20.09.2014 и заключения о результатах публичных слушаний по документации по внесению изменений в проект планировки территории

от 20.09.2014, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 20.09.2014 № 139,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки территории бывших поселков Радужный и Приуральский, город Магнитогорск, утвержденный постановлением администрации города от 17.02.2012 № 1572-П, в границах улиц Жасминовая, Виноградная, шифр: МК-174-005-13-ПП, выполненный ООО «КуполПроект», в составе:

1) Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2) чертежа «План красных линий (основной чертеж)», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Васильев В.А.) разместить материалы утвержденной документации по внесению изменений в проект 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.

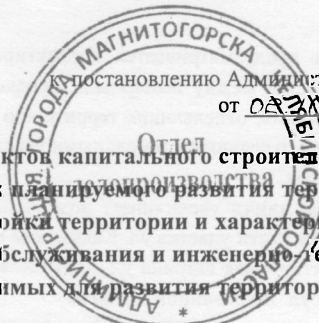
Глава города



Е.Н. Тефтелев

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ - 3, ПУ, СВС, Абдурахмановой Г.М., в дело

ел



Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках и планировании развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. Положение территории в системе расселения

Территория расположена в городе Магнитогорске, в Орджоникидзевском районе.

В соответствии с Генеральным планом города и схемой развития улично-дорожной сети города Магнитогорска проектируемый участок ограничен:

- С юга – проезд пожарный;
- С севера – проезд пожарный;
- С востока – ул. Виноградная;
- С запада – ул. Жасминовая.

Рельеф участка имеет уклон в южном направлении, со стороны ул. Труда.

2. Комплексная оценка территории

В предлагаемом проектном решении заложены следующие основные принципы:

- Рациональная планировочная организация территории;
- Создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности.

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

Архитектурно-планировочное и композиционное решение объёма кафе связано с градостроительными, функциональными и технологическими условиями и требованиями.

Главный фасад здания ориентирован на ул. Калмыкова. Главный входной узел акцентирован пластикой фасадов и предлагаемым размещением фасадной вывески с использованием светодинамики.

На свободной от ограничений территории создаётся одноэтажное здание кафе на 50 посадочных мест, а также формирование в полученных в результате корректировки красных линиях участков для индивидуального жилищного строительства.

В плане здание кафе имеет форму прямоугольника, объём перекрыт плоской кровлей. Высота этажа составляет 3,6 м. Общая площадь составляет 180,0 м². Площадь застройки составляет 200,0 м². Уровень ответственности здания – II. Класс конструктивной пожарной опасности – С1. Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной опасности – Ф3.2.

Строительство индивидуальных жилых домов осуществляется по индивидуальным проектам. Уровень ответственности здания – II. Класс конструктивной пожарной опасности – С1. Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.4.

3. 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 коммуникаций.

Ширина ул. Калмыкова в границах проектирования в существующих красных линиях составляет 68,0÷94,0 м (согласно корректировке Генерального плана г. Магнитогорска от 2008 г.).

Настоящим проектом предусматривается корректировка положения западной красной линии ул. Калмыкова на участке между пожарными проездами, также формирование красных линий ул. Журавлиной, как линий, отделяющих территорию общего пользования от территории, которая распределяется между отдельными земельными участками индивидуального пользования на основе индивидуальных прав.

Предлагаемые красные линии увеличивает возможные площади застройки под объекты капитального строительства на части участка ул. Калмыкова между пожарными проездами.

Таким образом, проектируемая ширина ул. Калмыкова в красных линиях составит 35,0 м (асимметричный профиль), а ул. Журавлиной – 10,0 м.

Вынос инженерных сетей с рассматриваемой территории проектом не предусмотрен.

Линии регулирования застройки установлены, исходя из общей планировочной структуры района – 3,0 м.

4. Параметры застройки

Рассматриваемая территория застроена преимущественно одно- и двухэтажными индивидуальными жилыми зданиями. Проектом предусматривается размещение объекта предпринимательской деятельности (кафе) и четырёх индивидуальных жилых домов. Экспликация проектируемых зданий и сооружений в табл. 4.1.

Таблица 4.1

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Примечания
			Зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	
1	Кафе	1	1			200	200			
2	Индивидуальный жилой дом	2	1	1	1	164	164			
3	Индивидуальный жилой дом	2	1	1	1	220	220			
4	Индивидуальный жилой дом	2	1	1	1	180	180			
5	Индивидуальный жилой дом	2	1	1	1	180	180			

Технико-экономические показатели объекта представлены в табл. 4.2.

Таблица 4.2

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	200,00
2	Общая площадь	«	180,00
3	Этажность	шт.	1
4	Класс функциональной пожарной опасности		3.2

Проектируемый объект «Кафе» располагается в зоне Ж4 (зона индивидуальной жилой застройки), является объектом общественного питания (условно разрешённый вид использования) и обеспечен всеми необходимыми для его функционирования инженерными коммуникациями.

Площадь территории в границах проектирования составляет 7,412 га.

Показатели использования территории определены по обмерам чертежей опорного плана и основного чертежа и показаны в табл. 4.3.

Таблица 4.3

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Соврем. состояние	Расчётный период
	Территории			
1	<u>Площадь территории в границах землеотвода</u>	га	7,412	7,412
1.1	- жилых зон	- « -	4,029	4,447
1.2	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания	- « -	—	0,744
1.3	- рекреационных зон	- « -	—	—
1.4	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	- « -	0,012	0,012
1.5	- производственных зон	- « -	—	—
2	<u>Территории общего пользования</u>	га		
2.1	- зелёные насаждения общего пользования	- « -	0,451	0,845
2.2	- улицы, дороги, проезды, площади	- « -	0,843	0,957
2.3	- пешеходные тротуары	- « -	0,150	0,211
2.4	- прочие территории общего пользования	- « -	—	0,135
3	<u>Коэффициент застройки</u>	%	11,4	11,0
4	<u>Из общей территории</u>			
4.1	- земли федеральной собственности	га	—	—
4.2	- земли субъекта РФ	- « -	—	—
4.3	- земли муниципальной собственности	- « -	0,744	0,744
4.4	- земли частной собственности	- « -	4,029	4,447
5	<u>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</u>			
5.1	- предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания	объектов	—	1
5.2	- прочие объекты	- « -	—	—
6	<u>Транспортная инфраструктура</u>			
6.1	- стоянки для хранения легковых автомобилей временного хранения	маш.-мест	—	11
6.2	- стоянки для хранения легковых автомобилей постоянного хранения	- « -	—	—

5. Функциональное зонирование

Проектируемая территория на карте градостроительного зонирования состоит из территориальной зоны Ж4 – зона индивидуальной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

Границы территориальных зон отвечают требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Проектом **не** предусматривается введение новых территориальных зон в границах проектирования, а также и изменение существующей территориальной зоны Ж4 на другую.

6. Организация транспортного обслуживания

Вдоль рассматриваемого участка с севера на юг проходит магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная – улица Калмыкова.

Улицы Журавлиная, Жасминовая и Виноградная классифицируются, как улицы местного значения (проезды) и проходят с севера на юг.

Улица Калмыкова является одной из составных частей сети улиц и дорог города Магнитогорска, обеспечивающих городские и районные пассажирские и грузовые перевозки.

Доступ посетителей к проектируемому объекту «Кафе» осуществляется по тротуарам от остановок общественного транспорта, а также автомобильным транспортом.

На прилегающей к объекту (кафе) выполняется благоустройство территории с устройством стоянки для временного хранения автомобилей посетителей и персонала кафе.

Согласно СП 42.13330.2011 (прил. К) число машино-мест для ресторанов и кафе с числом посадочных мест, равным 100, принимается от 10 до 15.

Общая площадь проектируемого кафе не должна превышать 180,00 м², число посадочных мест – 50. В проекте принимается число машино-мест на стоянке кафе, равным 11.

7. Инженерное оборудование, сети и системы

Рассматриваемая проектом территория является частично застроенной, однако, она полностью обеспечена всеми необходимыми инженерными коммуникациями и сетями.

Подключение к инженерным сетям выполнить в соответствии с техническими условиями, полученными застройщиком в ресурсоснабжающих организациях с соблюдением требований технических регламентов.

Водоснабжение.

Проектом принимается единая система хозяйственно-питьевого и производственно-противопожарного водопровода. Для наружного пожаротушения используются существующие пожарные гидранты.

Канализация.

Объект подключается к существующей централизованной системе бытовой канализации с отводом сточных вод на существующие очистные сооружения полной биологической очистки города.

Теплоснабжение.

В границах проектирования имеется центральная сеть теплоснабжения.

Газоснабжение.

Газовые сети, обслуживаемые филиалом «Магнитогорскгазком», проходят по территории проектирования.

Электроснабжение.

Основные направления энергопотребления:

- Индивидуальные жилые дома;
- Здание кафе;
- Наружное освещение.

Электроснабжение объекта осуществляется от существующей кабельной линии.

