АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.10.2014 № **15119-П**

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории
по ул. Набережная, Правобережный район
города 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» (в редакции от 29.04.2014 № 60), в соответствии с постановлениями администрации города от 27.12.2012 № 17099-П «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Набережная, Правобережный район города Магнитогорска», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 29.12.2012 № 198, от 28.08.2014 № 11801-П «О соответствии проекта планировки и проекта межевания территории по ул. Набережная, Правобережный район города Магнитогорска, требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 29.08.2014 № 11808-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории по ул.Набережная, Правобережный район города Магнитогорска», опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.08.2014 № 127, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории от 30.09.2014 и заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории от 30.09.2014, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 30.09.2014 № 144,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории по ул. Набережная, Правобережный район города Магнитогорска, шифр: 02.12.00-ППТ, выполненный ООО ИК «АСПРО», 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;

3) чертежа «Проект межевания территории», согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Васильев В.А.) разместить материалы утвержденного проекта планировки и проекта межевания 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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел делопроизводства

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ - 3, ПУ, СВС, ООО «ПромСитиСтрой», в дело

ел

Приложение № 1
к постановлению Администрации города Магнитогорска
от 28.10.2014 № 15119-П

Общество с ограниченной ответственностью
Инжиниринговая компания «АСПРО»

Проект планировки и проект межевания территории жилого микрорайона по ул. Набережной в Правобережном районе г. Магнитогорска

Основные положения проекта планировки и проекта межевания территории.

Заказчик: ООО «ПромСитиСтрой»

Директор ООО ИК «АСПРО» Кузьмин А. В.

Главный архитектор проекта: Козырев Е. А.

г. Магнитогорск 2012 г.

Положение 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

1. Планировочное и архитектурно-пространственное решение.

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

В предлагаемом градостроительном решении заложены следующие основные принципы:

- рациональная планировочная организация территории;
- создание условий для благоприятной экологической среды жизнедеятельности;
- создание законченных ансамблей застройки;
- организация транспортных и пешеходных потоков, транспортного обслуживания застройки;
- развитие и обновление инженерной инфраструктуры.

Основными требованиями к проектным решениям являются градостроительные требования с учетом сложившейся инфраструктуры. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Красные линии жилой застройки разработаны с учетом СП 42.13330.10 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: для магистральных улиц (ул. Вознесенская) – 40 м. Отступ линии регулирования жилой застройки от красной линии принят по Правилам землепользования и застройки г. Магнитогорска: для магистральных улиц - не менее 6м. Для ул. Вознесенской, ул. Набережной отступ линии регулирования принят 6м, для ул. Грязнова – 8м.

На территории запроектировано детское дошкольное учреждение на 102 места. Для жителей проектируемого района общеобразовательные школы города на 261 место в существующих школах в радиусе доступности.

Планировка микрорайона имеет периметральную застройку, въезды на территорию микрорайона осуществляются с ул. Вознесенской. В соответствии с нормами проектирования имеется возможность обеспечить необходимое количество детских, спортивных, хозяйственных площадок, а также стояночных мест для автотранспорта.

Технико-экономические показатели

Площадь выделенной территории - 32615,12 м^2
Площадь участка зоны жилой многоэтажной застройки – 3,252 Га
Площадь участка зоны инженерной инфраструктуры – 0,012 Га
Общая площадь застройки – 7148,82 м2
Площадь озеленения — 8196,79 м2
Площадка покрытий – 17269,51 м2
Количество населения -1450 чел.
Общая площадь квартир жилых зданий – 45037,63 м2
Плотность населения - 445 чел./Га
Детский сад на 102 места.
Расчет требуемых автостоянок:

Расчет произведен для уровня автомобилизации 350 автомобилей на 1000 жителей. Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей предусмотрены из расчета не менее чем для 70 % расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, из этих 70% для жилых районов обеспечено 25 %:

1450*350*0,7*0,25/1000 = 89 машино-мест.

Проектируемые машино-места: 113 машино-мест (127% от потребности по норме) в границах выделенной территории и 75 машино-мест вдоль улицы Вознесенской, итого 188 машино-мест.

2. Жилая застройка.

Застройка решена 10-этажными крупнопанельными домами.

Жилой фонд в границах проекта планировки составит 45037,63 м^2 общей площади, количество населения – 1450 чел.

Застройку проектируемой территории предлагается осуществить 10-этажными секционными крупнопанельными домами.

3. Учреждения и предприятия обслуживания.

При проектировании жилого района на расчетное население предусмотрены все необходимые учреждения культурно-бытового обслуживания районного значения и первичного обслуживания. Кроме того, учтены объекты городского значения.

Перечень учреждений соцкультбыта и их параметры рассчитаны согласно нормам СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

РАСЧЕТ УЧРЕЖДЕНИЙ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

№ п/п	Наименование учреждения обслуживания	Норма на 1000 человек	Потребность по норме	Земельный участок	Примечание
1	Детские дошкольные учреждения общего типа	70 мест	102 места	4385,33 м^2	Запроектировано детское дошкольное учреждение на 102 мест
2	Общеобразовательные школы	180 мест	261 место		В существующих школах города в радиусе доступности
3	Аптека	1 объект на жилой район	1		в жилом доме №1
4	Раздаточный пункт молочных кухонь	1 объект на жилой район	1		в жилом доме №1
5	Физкультурно-оздоровительный комплекс	70 м2	102 м2		В радиусе доступности находятся спортивные школы и сооружения.
6	Помещения для работы с населением	50 м2	73 м2		в жилом доме №2
7	Клубы	80 посет., мест	116 мест		в жилом доме №2

8	Магазин продовольственных товаров	70м2 торг. пл.	102 м2		Запроектирован магазин продовольственных и непродовольственных товаров площадью 174 $м^2$
9	Магазин непродовольственных товаров	30м2	44 м2		Запроектирован магазин продовольственных и непродовольственных товаров площадью 174 $м^2$
10	Предприятия общественного питания	8 мест	12 мест		В радиусе доступности
11	Магазин кулинария	3 м2 торг. пл.	5 м2		В составе запроектированного магазин площадью 174 м2
12	Прачечная	10 кг белья	15 кг		в жилом доме №1
13	Химчистка	4 кг белья	6 кг		в жилом доме №1
14	Предприятия бытового обслуживания	2 рабочих места	3 раб. мест		в жилом доме №2
15	Отделение связи	1 объект на жил. гр.	1		в жилом доме №2
16	Отделение банка	1 объек на м-он	1		в жилом доме №2
17	ЖЭК	1 объект на жил. гр.	1		в жилом доме №2

4. Организация транспорта и улично-дорожной сети.

В проекте планировки предусмотрена единая система транспорта и улично- дорожной сети в увязке с жилыми районами и прилегающими к ним территориями, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами и объектами.

Для обслуживания кварталов транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусматривается строительство внутриквартальных проездов.

Ширина улиц определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

Система проектируемых улиц имеет выходы на улицы общегородского значения.

Проектом предполагается устройство всей улично-дорожной сети микрорайона с усовершенствованным облегченным дорожным покрытием. Для обеспечения подходов предусмотрены тротуары с плиточным покрытием из мелкоразмерной бетонной плитки и асфальтобетонным покрытием.

5. Озеленение

Значительный процент озеленения территорий на проектную перспективу составят:

- озеленение территорий общего пользования;

- озеленение зон отдыха;
- озеленение внутриквартальных участков секционной жилой застройки;
- озеленение придомовых территорий многоэтажной секционной застройки;
- озеленение улиц.

Площадь озеленения составляет 8197 м^2, что составляет 25% от общей площади территории.

6. Инженерное оборудование, сети и системы

Водоснабжение и водоотведение

Наружное пожаротушение жилой застройки обеспечивается от проектируемых пожарных гидрантов: на сети водопровода по ул. Вознесенской и на внутриквартальной сети водопровода.

Канализование осуществляется в существующую сеть d1000 мм по ул. Вознесенской. Трубы полиэтиленовые безнапорные «Pragma» d225 мм.

Горячее водоснабжение осуществляется водоводяным пластинчатым теплообменником, установленным в индивидуальном тепловом пункте в каждом жилом доме. Циркуляция в системе горячего водоснабжения поддерживается с помощью циркуляционного насоса.

Основные показатели проекта:

Водопотребление – 596,3 м3/сут.

Водоотведение— 596,3 м3/сут.

Теплоснабжение

Теплоснабжение жилого микрорайона осуществляется от проектируемой газовой котельной.

Система отопления однотрубная с разводкой подающей и обратной магистралей по техподполью. Расчетная температура воды в системе отопления 105-70°С.

Приготовление горячей воды осуществляется водоводяным пластинчатым теплообменником, подключенным к теплосети по двухступенчатой смешанной схеме.

Вентиляция в жилых домах - естественная с организованной вытяжкой через каналы вентблоков из помещений кухонь и санузлов.

Расход тепла:

на отопление – 2660,7 кВт

на ГВС – 3811,5 кВт

общий – 6472,2 кВт

Газоснабжение

Газоснабжение устраивается для нужд теплоснабжения жилого микрорайона осуществляемого от проектируемой газовой котельной. Точка подключения к существующей сети предусмотрена от подземного газопровода высокого давления Ру-0,6 Мпа Ø 219 на пересечении пр. К. Маркса и ул. Сталеваров в соответствии с ТУ №499 от 21.05.2012 г., выданными ЗАО «МАГНИТОГОРСКГАЗСТРОЙ».

Электроснабжение

Электроснабжение жилых домов микрорайона осуществляется от проектируемой ТП 0.4 кВ.

К потребителям I категории относятся лифты, освещение безопасности и эвакуационное освещение. Остальные потребители - II категории. Вводно-распределительное устройства устанавливается в электрощитовых на 1-ых этажах зданий.

В квартирах устанавливаются электрические плиты для осуществления пищеприготовления. Учет потребляемой энергии предусмотрен общий на вводах, для сети домоуправления и поквартирный.

Согласно РД.34.21.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений» молниезащита не требуется.

Основные показатели:

Категория электроприемников -1, II.

Суммарная расчетная мощность - 2200 кв.

Телефонизация и радиофикация.

Телефонизация жилых домов осуществляется подключением в существующий телефонный колодец с устройством телефонной канализации до проектируемых домов.

Радиофикация жилых домов выполняется от городских подвеской провода БСМ-1 диаметром 3 мм с установкой радиостоек.

Основные показатели:

Количество задействованных телефонных пар — 1160.

Количество абонентских радиоточек — 1160.

Автоматизация

В зданиях проектируемой жилой застройки предусмотрена установка:

- приборов коммерческого учета количества тепловой энергии, потребляемой системой теплопотребления здания;
- приборов учета тепловой энергии потребляемой системой отопления здания;
- приборов автоматического регулирования подачи теплового потока в систему отопления в зависимости от температуры наружного воздуха по отопительному графику;
- приборов автоматического регулирования температуры воды на ГВС;
- приборов распределительного учета тепла, потребляемого каждой квартирой;
- ручных балансировочных клапанов для распределения теплового потока;
- термостатических элементов на встроенных в отопительные приборы регулирующих клапанах для создания комфортных условий в квартирах.

7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Все требования, выполняются в соответствии с действующими нормативно-техническими документами.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается:

- системой предотвращения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями

Противопожарная защита объекта достигается:

- применением ТСПЗ;
- применением средств пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники;
- применением устройств, обеспечивающих ограничение распространения ОФП;
- объемно-планировочными и техническими решениями;
- регламентацией огнестойкости и пожарной опасности строительных конструкций и отделочных материалов;
- проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности.

Помещения оборудуются первичными средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ППБ 01-03.

8. Проект межевания территории

Межевание территории произведено в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Отдельные участки выделены под каждым домом, детским садом, магазином и т.д., кроме того, выделен отдельный участок под совместное пользование жителями всех домов.

Технико-экономические показатели проекта межевания

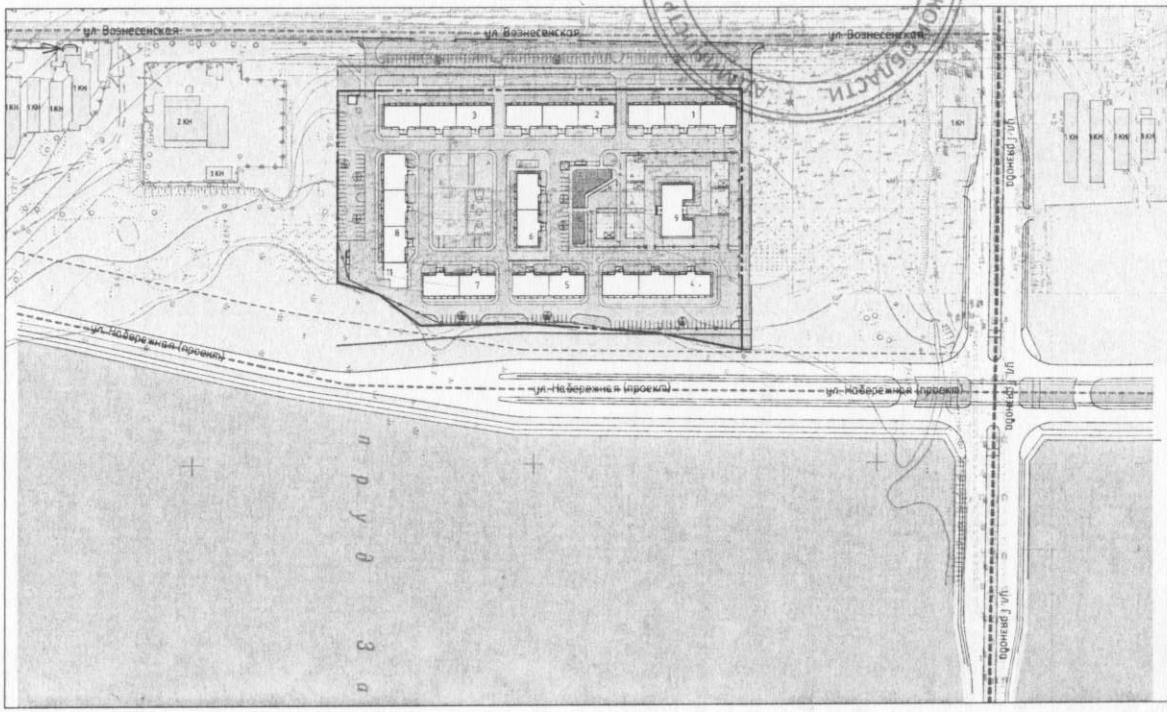
№ на плане	Наименование	Площадь, Га
1	Территория общего пользования жителей микрорайона	1,7025
2	Территория жилого дома	0,1330
3	Территория жилого дома	0,1330
4	Территория жилого дома	0,1330
5	Территория жилого дома	0,1330
6	Территория жилого дома	0,0930
7	Территория жилого дома	0,0930
8	Территория жилого дома	0,0930
9	Территория жилого дома	0,1330
10	Территория детского сада	0,4387
11	Территория автомобильной парковки	0,1413
12	Территория магазина	0,0255
13	Участок ТП	0,0121

Приложение № 2

к постановлению Администрации города Магнитогорска

от 28.12.2014 № 15119-П

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел делопроизводства



Ведомость зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем	
			Общее	Жилое	Нежилое	Застройки		Общая (суммарная)		Общий	Жилой
						Общая	Жилая	Общая	Жилая		
1	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 37.2.Д.Б.-30	11	1	179	179	921,02	921,02	3.066,31	3.066,31	10.021,00	10.021,00
2	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 37.2.Д.Б.-30	11	1	179	179	921,02	921,02	3.066,31	3.066,31	10.021,00	10.021,00
3	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 37.2.Д.Б.-30	11	1	179	179	921,02	921,02	3.066,31	3.066,31	10.021,00	10.021,00
4	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 37.2.Д.Б.-30	11	1	179	179	921,02	921,02	3.066,31	3.066,31	10.021,00	10.021,00
5	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 37.2.Д.Б.-30	11	1	198	198	696,10	696,10	4.237,87	4.237,87	13.764,36	13.764,36
6	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 97.1.Ц.Ц.-130.60	11	1	198	198	594,80	594,80	4.432,45	4.432,45	14.065,00	14.065,00
7	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 37.2.Д.Б.-30	11	1	198	198	696,10	696,10	4.237,87	4.237,87	13.764,36	13.764,36
8	Крупнопанельный 5-этаж. жилой дом 97.1.Ц.Ц.-130.60	11	1	198	198	889,07	889,07	6.664,20	6.664,20	21.015,00	21.015,00
9	Детский сад на 162 места	2	1	-	-	595,25	595,25	943,67	943,67	4.634,00	4.634,00
10	ТП	1	1	-	-	25,50	25,50			102,00	102,00
11	Мельница	1	1	-	-	189,39	189,39	174,21	174,21	852,26	852,26
12	Очистные сооружения канализации	1	1	-	-	27,50	27,50	24,10	24,10	96,25	96,25

Баланс территории

Наименование	Количество
Площадь в красных линиях	3,26 Га
Площадь застройки	0,11 Га (22%)
Площадь озеленения	0,42 Га (25 %)
Площадь покрытия	1,73 Га (53%)

Таблица площадок

Ч	Наименование	Тип покрытия
А	Детские игровые площадки	песок
Б	Площадки для отдыха взрослых	песок
В	Физкультурные площадки	Асфальто-бетон
Г	Площадки для гостевых игр детей	песок
Д	Хозяйственные площадки	Асфальто-бетон
Е	Площадки для мусорных контейнеров	Асфальто-бетон
Р	Автостоянки открытые	Асфальто-бетон

Условные графические обозначения

- красная линия
- границы проектирования
- границы отвода
- прибрежно-защитная зона 50 м
- зона первоочередного инвестиционного развития
- проектируемые здания и сооружения
- существующие здания и сооружения
- дороги и проезды
- озеленение
- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения
- магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная
- гаражи-стоянки
- количество машиномест
- металлическое ограждение

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	02.12.00-ППТ
ГИП	Ковалев				02.12	Челябинская обл., Магнитогорский район, г. Магнитогорск
Гл.спец.	Рыжков				02.12	Жилой микрорайон по ул. Набережная (проект) в Правобережном районе г. Магнитогорска
Выполнил	Ковалев				02.12	

Стадия	Лист	Листов
П	3	

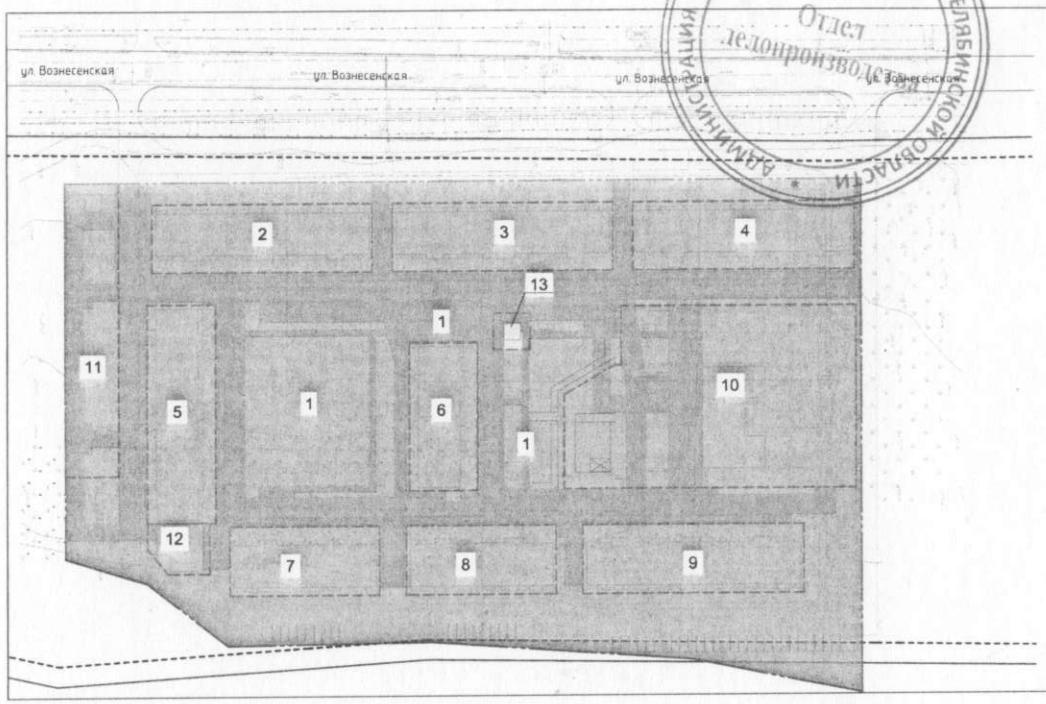
Основные чертежи

ООО УК "АСПРО"

Приложение № 3

к постановлению Администрации города Магнитогорска

от 10.2014 № 15119 – П



Участки межевания

Ч на плане	Наименование	Площадь, Га
1	территория общего пользования жилого микрорайона	1,1820
2	территория жилого дома	0,1337
3	территория жилого дома	0,1337
4	территория жилого дома	0,1337
5	территория жилого дома	0,1337
6	территория жилого дома	0,0930
7	территория жилого дома	0,0930
8	территория жилого дома	0,0930
9	территория жилого дома	0,1337
10	территория детского сада	0,4387
11	территория автомобильной парковки	0,3471
12	территория магазина	0,0903
13	участок ТП	0,0021

Условные графические обозначения

- границы отвода
- границы участков межевания
- участки сервитутов

Территориальные зоны

Жилая зона

- зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона инженерной инфраструктуры

- Зона инженерной инфраструктуры

Данный лист смотреть совместно с листом 11

						02.12.03-ППТ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Челябинская обл., Магнитогорский район, г. Магнитогорск	
ГИП		Алтырий			02.12	Жилой микрорайон по ул. Набережная, Набережная Реки Магнитки	Стадия / Лист / Листов
Чертил		Кудинов			02.12		П / 10
Проверил		Алтырий			02.12		
						Проект межевания территории	ООО ИК "АСТРО"

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел ледопроизводства