Мр № 18 от 10.02.2016

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.02.2016 № 1303-П

Об утверждении документации о внесении изменений в проект планировки территории 142А микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 21.07.2014 № 9606-П

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 соответствии с постановлениями администрации города от 19.11.2015 № 15372-П «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории 142А микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 21.07.2014 № 9606-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 21.11.2015 № 172 (в редакции постановления администрации города от 07.12.2015 № 16173-П, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 12.12.2015 № 185), от 28.12.2015 № 17244-П «О соответствии документации о внесении изменений в проект планировки территории 142А микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 21.07.2014 № 9606-П, требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации», от 28.12.2015 № 17265-П «О назначении и проведении публичных слушаний по документации о внесении изменений в проект планировки территории 142А микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 21.07.2014 № 9606-П», опубликованным в газете «Магнитогорский рабочий» от 31.12.2015 № 197-198, с учетом протокола публичных слушаний от 03.02.2016 и заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории от 03.02.2016, опубликованного в газете «Магнитогорский рабочий» от 05.02.2016 № 15,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию о внесении изменений в проект планировки территории 142А микрорайона города Магнитогорска, утвержденный

постановлением администрации города от 21.07.2014 № 9606-П, шифр: ГТ-2015-12-ППТ, выполненный ООО «Газовые технологии», 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) чертеж «План красных линий (основной чертеж)», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3) чертеж «План межевания территории», согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города (Рассоха И.А.) разместить утвержденную документацию по планировке 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 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 В.В. Бахметьев

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
Отдел делопроизводства

Разослано: Измалкову В.А., УАиГ – 3, ПУ, СВСиМП, ЖИФ «Ключ», в дело
гр

Приложение № 1
к постановлению администрации города Магнитогорска
от 09.02.2016 № 1303-П

Отдел делопроизводства

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 Общая часть

1.1 Документация о внесении изменений в проект планировки территории 142А микрорайона города Магнитогорска разработана на основании:

- постановления администрации города от 19.11.2015 №15372-П 2 «О подготовке документации о внесении изменений в проект планировки территории 142А микрорайона города Магнитогорска, утвержденный постановлением администрации города от 21.07.2014 №9606-П»;
- задания на разработку градостроительной документации;

1.2 Топосъемка территории выполнена ООО НПП «Землемер» в 2014 г арх. № И-3014.

Документация о внесении изменений в проект планировки территории служит основой для разработки документации по межеванию территории, в которой определяется местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

2.2 Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

Объемно – пространственная композиция существующего микрорайона построена на сочетании ярко выраженного силуэта кирпичных жилых домов серии «Магистр», жилых домов системы «Куб», высотных 17-ти этажных жилых домов и малоэтажной застройки.

Первые этажи жилых домов серии «Магистр», выходящих на магистрали, запроектированы и построены со встроенными помещениями по обслуживанию населения микрорайона.

На свободной от застройки территории, в юго- западной части микрорайона запроектированы: аптека, предприятие бытового обслуживания населения и выставочный зал. Данные объекты завершают формирование застройки всего микрорайона.

В соответствии со СНиП 35-01-2001 предусмотрены мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

Озеленение жилых групп запроектировано и частично выполнено в виде озеленения территории вдоль проезда и тротуаров, озеленение придомовых полос, хозяйственных, детских и спортивных площадок. Основные типы насаждений – деревья, кустарники (береза, ель, ясень, лиственница, сосна, вяз, сирень, барбарис, кизильник, жасмин, акация, смородина, снежноягодник, миндаль) и лужайки, занимаемые газонами и цветниками.

Транспортные связи микрорайона решены в увязке с магистральными улицами и дорогами. Разработана транспортно-пешеходная сеть микрорайонных проездов, пешеходных дорожек и аллей в единой композиции с жилыми и общественными зданиями, большая часть которых осуществлена в натуре.

Культурно-бытовое обслуживание микрорайона 142А запроектировано и осуществлено в комплексе с обслуживанием микрорайона 142, с учетом существующих и перспективных объектов этого микрорайона и радиусов обслуживания. Расчет объектов выполнен в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительства, с учетом положений СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Для расчета принято население – 5162 человека.

В первых этажах жилых домов, расположенных на основных пешеходных направлениях и магистралях по ул. Труда и Тевосяна размещены необходимые объекты обслуживания (см. таблицу 1).

Транспортное обслуживание микрорайона выполнено на основе рекомендаций и требований СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Открытые автостоянки временного хранения автомобилей а также места для постоянного хранения автомобилей запроектированы на территории микрорайона организованы в соответствии с проектом (340-8740).

На проектируемой территории запроектирована стоянка на 56 машино/мест которая используется в качестве гостевой для посетителей аптеки, предприятия бытового обслуживания.

Расчет учреждений обслуживания. Население 5162 человека

Таблица1

№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Ед. изм.	Норма СНиП на 1тыс.жит	Потреб - ность	Размещение	
					вместимость	№ на плане
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1	Детские дошкольные учреждения	место	42	217	220	№13
2	Общеобразовательные школы (спец.- 5%)	место	109	563 (28)	-	142 м-он См. прил.
3	Аптека	объект	2 на м-он	2	2	№ 10, 39
4	Раздаточный пункт молочной кухни	объект	1 на м-он	1	1	142м-он
5	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий	$м^2$ общей площ.	70	361	432 1728	№ 34 №35
6	Библиотека	ед.хран.	4 000.	20648	21000	В школе 142м-она
7	Помещения для культурно-массовой работы с населением , досуга и любительской деятельности. в том числе - офисы)	$м^2$	50	258	240 240 150 200 100	№ 6 № 7 №8 №9 №10
8	Магазин продовольственных товаров	$м^2$ торг. площ.	70	361	200 200 150	№ 5 №8 №1а
9	Магазин непродовольственных товаров	$м^2$ торг. площ.	30	155	250 200	№ 8 №10
10	Предприятия общественного питания	место	8	41	50	№ 1а
11	Магазин кулинарии	$м^2$ торг площ.	3	16	30	№ 1а

12	Предприятия бытового обслуживания	раб. место	1 на 1000 жит	20	32	№8 № 9 №38 №40
13	Приемные пункты прачечной и химчистки	кг сух. белья	10 + 4	52 + 21	60+ 30	№ 9
14	Отделение связи	объект	1 на м-он	1	1	142 м-он
15	Отделение банка	объект	1 на м-он	1	1	№ 9
16	Жилищно-эксплуатационная. организация	объект	1	1	1	№ 10
17	Выставочный зал	объект	1	1	1	№41

2.4 Основные технико–экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	**Территория**			
1.1	Территория микрорайона в границах красных линий - всего	га	15,3330	15,3330
	в том числе:			
	а. Ж-1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки (5эт. и более);	га	13,7987	13,7986
	б. Ж-3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (не выше 4-х этажей, включая мансардный);	га	1,5344	1,5344
1.2	Из общей площади микрорайона:	га	2,5206	2,9262
	- площадь застройки			
	- зеленые насаждения общего пользования	га	8,9124	6,9168
	- проезды, площадки, стоянки	га	3,9	5,49
	- прочие территории микрорайонного значения	га	-	-
1.3	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	га	-	-
	- земли субъектов Российской Федерации	га	-	-
	- земли муниципальной собственности	га	12,6659	15,2132
	- земли частной собственности	га	0,1198	0,1198
	- земли в аренде	га	2,5473	-
1.4	Коэффициент застройки		16,44%	19,08%

1.5	Коэффициент плотности застройки		79,18%	90,63%
2	**Население**			
2.1	- численность населения микрорайона	чел	4619	5162
	из них:			
	в зоне Ж-1(при жилищной обеспеченности – 24м^2/чел.	чел.	4452	4995
	в зоне Ж-3 (при жилищной обеспеченности – 35м^2/чел.)	чел.	167	167
2.2	Плотность населения микрорайона			
	Плотность населения в зоне Ж-1	чел./га	301	337
	Плотность населения в зоне Ж-3	чел/га	323	362
		чел/га	109	109
3	**Жилищный фонд**			
3.1	Общая площадь жилых домов - всего	.м^2 общ.площ. квартир	110843,52	125731,08
	в том числе:			
	в зоне Ж-1	м^{2}общ.пл.	104985,12	119872,68
	в зоне Ж-3	м^{2}общ.пл.	5858,4	5858,4
3.2	Плотность жилой застройки	. м^2 /га	7229	8200
	в том числе:			
	в зоне Ж-1	м^2 /га	7608	8687
	в зоне Ж-3	м^2 /га	3818	3818
3.3	Количество квартир	квартир	1581	1875
4	**Объекты социального и культурно-бытового обслуживания**			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего / 1000чел.	мест	220	217/42
4.2	Общеобразовательные школы всего / 1000чел.	мест	-	563/109
4.3	Аптека	объект	1	2
4.4	Раздаточные пункты детской молочной кухни	объект	-	1
4.5	Магазин продов. товаров всего / 1000чел.	м^2 торгов. площ.	550	550/70
4.6	Магазин кулинарии всего / 1000чел.	м^2 торгов. площ.	30	30/3
4.7	Магазин непродов. товаров всего / 1000чел.	м^2 торгов. площ.	450	450/30
4.8	Предприятия общественного питания всего / 1000чел.	пос. место	50	50/8

4.9	Предприятия бытового обслуживания всего / 1000чел.	раб. место	22	32/1
4.10	Физкультурно-спортивные сооружения всего / 1000чел.	$м^2$ общ.пл.	-	2160/60
4.11	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства всего / 1000чел.	объект	1	1
4.12	Отделение связи всего / 1000чел.	объект	-	1
4.13	Отделение банка всего / 1000чел.	объект	1	1
4.14	Гаражи и автомобильные стоянки для хранения легковых автомобилей	маш./мест	503	701
4.15	Прочие объекты, выставочный зал, офисы	$м^2$ общ.пл.	450	497
5	**Инженерное оборудование и благоустройство**			
5.1	Водопотребление	$м^3$/сут	1404.07	1620.66
5.2	Водоотведение	$м^3$/сут	1404.07	1620.66
5.3	Электропотребление	кВт	2590	3000
5.4	Количество квартир, обес-печенных электроплитами	квартир	1581	1875
5.5	Общее потребление тепла:	МВт(Гкал/ч)	11,56(9,94)	13,61(11,7)
	на отопление,	МВт(Гкал/ч)	8,22(7,068)	9,32(8,014)
	на вентиляцию,	МВт(Гкал/ч)	0,155(0,133)	0,24(0,206)
	на горячее водоснабжение	МВт(Гкал/ч)	2,133(1,834)	2,813(2,419)

3.Характеристики развития системы транспортного обслуживания.

С северной стороны 142А микрорайона расположена ул. Труда, с восточной стороны – ул. Тевосяна, с южной стороны – школа интернат, с юго-западной – существующие гаражи.

Улица Труда – существующая магистраль городского значения, транспортно-пешеходная две проезжих части по 10,5 м (3 полосы по 3,5м). Общественный вид транспорта для обслуживания микрорайона - автобус, трамвай и маршрутное такси. Расстояние между остановочными пунктами соответствует СНиП 2.07.01-89.

Улица Тевосяна – существующая магистраль районного значения, пешеходно - транспортная, две проезжих части по 10,5м (3 полосы по 3,5м). Общественный вид транспорта для обслуживания микрорайона – автобус и маршрутное такси.

4 Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения.

4.1 Сети теплоснабжения

Необходимый расход тепла на перспективную застройку определен из расчета покрытия тепловых нагрузок на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение. Максимальные расчетные часовые расходы тепла приняты по разработанным ранее проектам и укрупненным показателям.

Источник теплоснабжения – Пиковая котельная.

Регулирование отпуска теплоты – централизованное качественное с дополнительным местным регулированием в индивидуальных тепловых пунктах.

Теплоноситель в сетях – вода с температурным графиком 110-70°С.

Расход теплоты на застройку составляет с учетом тепловых потерь- 13,61МВт

Подключение проектируемых объектов к централизованному теплоснабжению предусматривается от существующих внутриквартальных теплосетей микрорайона с присоединением в существующих и проектируемых тепловых камерах.

Приготовление горячей воды для коммерческого учета расхода теплоты и автоматическое регулирование подачи теплового потока предусматривается в индивидуальных тепловых пунктах проектируемых зданий.

Схема тепловых сетей двухтрубная с прокладкой трубопроводов в непроходных каналах из сборных железобетонных элементов.

Тепловые сети принимаются из стальных бесшовных труб по ГОСТ 8731-87 с тепловой изоляцией матами минераловатными и покровным слоем из стеклопластика рулонного РСТ.

4.2 Сети электроснабжения

Общая расчетная мощность потребителей 142А микрорайона составляет 3000кВт, в том числе проектируемая нагрузка – 29 кВт.

Распределительная сеть 10кВ выполняется по двухлучевой схеме взаиморезервируемыми кабельными линиями.

Кабели электроснабжения 0,4кВ потребителей выбираются по длительно-допустимому току, проверяются по допустимой потере напряжения и на устойчивость к токам однофазного короткого замыкания.

Проектируемые кабели марки АВБШв-1кВ прокладываются в траншее.

4.3 Сети водоснабжения и канализации

4.3.1 Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником водоснабжения 142А микрорайона являются существующие кольцевые сети хозяйственно-питьевого водопровода диаметром 300мм, проходящие по улицам Труда и Тевосяна, и диаметром 200 мм - по проезду 1-1.

Водоснабжение проектируемых зданий предусматривается от проектируемых и существующих внутриплощадочных кольцевых сетей водопровода диаметром 200 мм.

Общий расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды проектируемых зданий составляет 0,32 м³/сут.

Максимальный расчетный расход воды на наружное пожаротушение составляет 25,0 л/с.

Наружное пожаротушение предусматривается передвижной пожарной техникой от существующих и проектируемых пожарных гидрантов, расположенных на существующих и проектируемых кольцевых сетях водопровода из условия обеспечения пожаротушения любой части проектируемого здания от двух и более пожарных гидрантов в радиусе 150 м.

Расстояние от гидрантов до наиболее удаленной точки проектируемых зданий по проездам с твердым покрытием не превышает 150 м.

Полив зеленых насаждений на территории застройки 142А микрорайона осуществляется привозной водой.

4.3.2 Бытовая канализация

Бытовые стоки от проектируемых зданий отводятся самотеком в проектируемую сеть бытовой канализации, с последующим подключением ее в существующую сеть бытовой канализации диаметром 200 мм, проходящую по проезду 1-1.

Общее водоотведение от проектируемых зданий составляет – 0,35м³/сут.

4.3.3 Ливневая канализация

Дождевые и талые воды из системы внутреннего водостока проектируемых зданий отводятся выпусками диаметром 100 мм в проектируемую сеть ливневой канализации, с дальнейшим подключением ее в существующую сеть ливневой канализации диаметром 300 мм, проходящую по проезду 1-1.

Отвод дождевых и талых вод с территории проектируемых зданий осуществляется за счет уклона рельефа местности по открытым лоткам проездов с выпуском на проезд 1-1 через существующие дождеприемные колодцы в существующую сеть ливневой канализации диаметром 400 мм.

4.4 Сети слабых токов

4.4.1 Сети телефона

Подключение проектируемых зданий к сети телефонизации не планируется.

4.4.2 Сети радио

При необходимости сеть радиофикации предусматривается выполнить воздушной стоечной линией проводом БСМ Ø 3мм.

5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Для выполнения документации по межеванию использовались ранее выполненные ОАО «МГрП» чертежи-- арх № 340-7998 – ГП, лист 3 « План межевания территории. М 1: 1000».

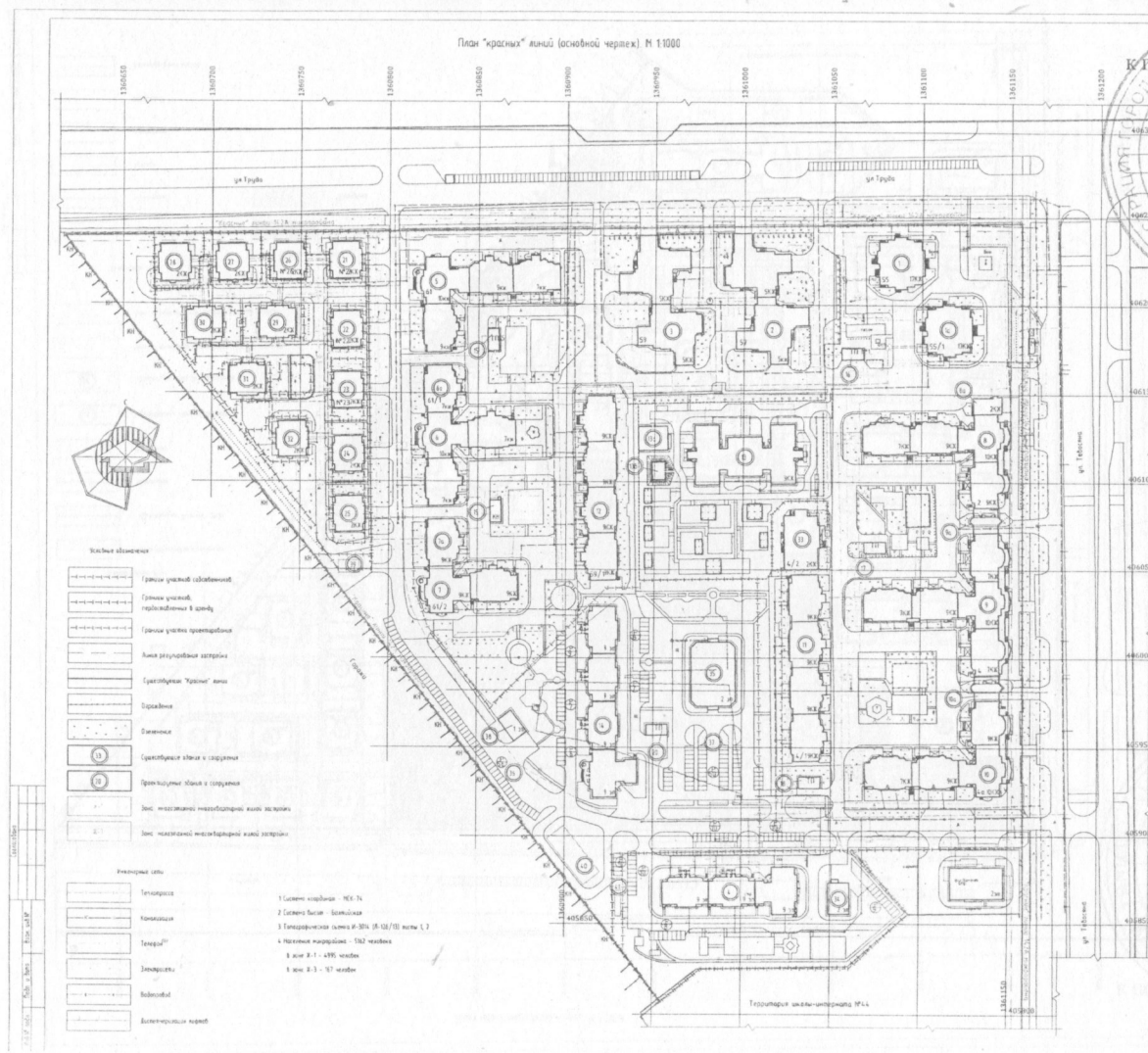
Документация по межеванию выполнена в соответствии с документацией о внесении изменений в проект планировки с целью обоснования оптимальных размеров и границ застроенных и незастроенных земельных участков.

За основу расчетов приняты расчетные показатели, содержащиеся в «Методических указаниях по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» (СП 30-101-98) и в градостроительных нормативах СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

В выполненной документации по межеванию территории 142А микрорайона в границы земельных участков включены территории (см. табл. №1 ПЗ):

- существующих жилых домов - 41309,12 м^2
- проектируемых и существующих зданий социального и культурно-бытового обслуживания - 15324,11 м^2

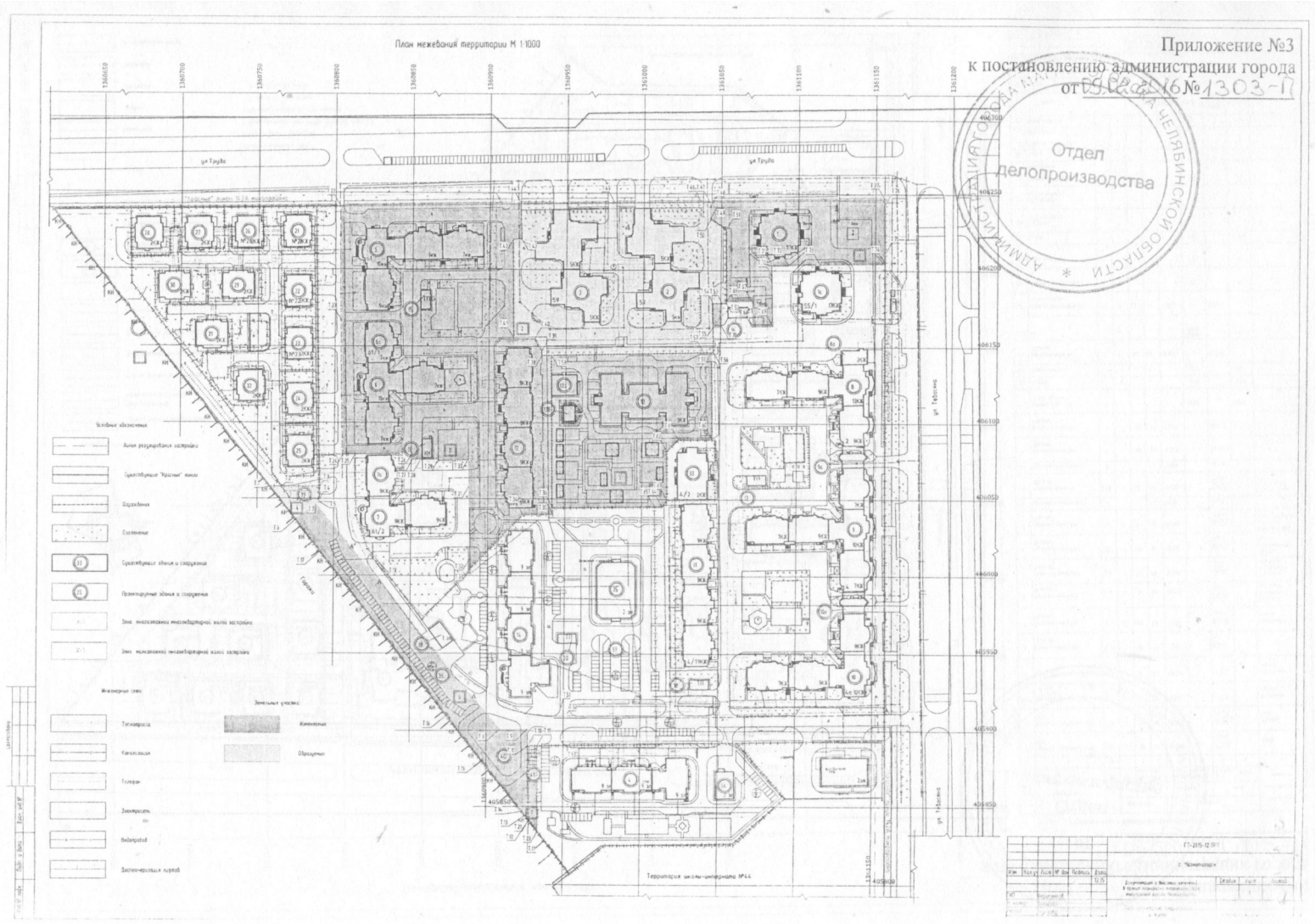
Приложение №2
к постановлению администрации города
от 09.02.2016 № 1303-П



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Поз. по плану	Наименование	Количество					Этажность	Общая площадь, м²		Встроенно-пристроенные помещения
				Жилых домов	Общ. назн.	Встр.-пр.		общ./жилая	общая	
1	2	3	4	5	6	7		9	10	11
1	Красные - проектные линии	17	1	12	12	11,0		84 550 / 74 414		Жилые
2	Красные - проектные линии	17	1	12	12	11,0		84 550 / 74 414		Жилые, нежилые
4/1	Жилые многоэтажные дома	1	1	16	16	16,0		6 498,7		Встроенные нежилые
4	Жилые многоэтажные дома	1	1	16	16	16,0		6 498,7		Встроенные нежилые
4	Кирпичный жилой дом "Надежда"	1, 12	1	132	132	12,0		9 504,32		
5	Кирпичный жилой дом "Надежда"	1, 4, 12	1	144	144	9,50		10 944,0 / 9 672,0		Трансформаторная подстанция
6	Кирпичный жилой дом "Надежда"	1, 12	1	144	144	10,5		11 664,0 / 9 672,0		Гаражи-стоянки для работников с маломобилем
7	Кирпичный жилой дом "Надежда"	1,12	1	198	198	14,0		16 632,0 / 14 112,0		Гаражи-стоянки для работников с маломобилем
8	Кирпичный жилой дом "Надежда"	1,12	1	154	154	14,4		12 672,0 / 10 752,0		Магазин, парикмахерская, прачечная
9	Кирпичный жилой дом "Надежда"	1,12	1	101	101	23,04		12 614,72 / 10 912,0		Гаражи-стоянки, ИЦ, клиника, спортзал, библиотека, СПАК
9а	Кирпичный жилой встройка	9	1	4	4	2,16,44		64,10		
9б	Кирпичный жилой дом "Надежда"	7,11,12	1	142	142	19,4,12,0		16 127,00 / 10 128		Торговый, сервис, аптека, ИЦ
9в	Кирпичный жилой встройка	9	1	4	4	2,16,44		64,10		
9г	Кирпичный жилой дом "Надежда"	9	1	108	108	19,4,29		10 245,10		
9д	Кирпичный жилой дом "Надежда"	9	1	108	108	19,4,29		10 245,10		
9е	Дошкольная школа - сад на 320 мест	3	1				7536,4		12 217,16	
9ж	Котельная	1	1				2,7,13		91,50	
9з	Электроподстанция	1	1				18,1		22,44	
9и	Кирпичный жилой дом "Надежда"	9	1	162	162		19,5,29	15 552,24		
9к-9л	ПС	1	1				9,5,6,4 / 4,5,6,10		1 400	
9м-9п	Многоэтажный жилой дом 1-ая очередь	1	12	4	48	19,42	19	7 600,4		
9р	Административное здание	1	1				19,5		3,11	
9с	Спортивный зал	1	1				2,13		4,50	
9т	Котельная	1	1				4,13		7,20	
9у	Здание на 56 мест / место									
9ф	Общежитие на 50 мест / место									
9х	Трансформаторная подстанция двухтрансформаторная	1	1				18,1		22,1	
9ц	Гараж	1	1				4,1		4,1	
9ч	Трансформаторная подстанция двухтрансформаторная	1	1				4,02		4,1	
9ш	Автобойная зона	1	1				4,2		4,2	
Итого			575	2929,24	4483,16		1070,12 / 1070,12	1 146,22		

Отдел делопроизводства

Приложение №3
к постановлению администрации города
от 19.02.2016 №1303-п

Отдел делопроизводства
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ