

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства и характеристиках
планируемого развития территории г. Магнитогорска
в границах ул. Труда, просп. Ленина, пер. Мурманский, ул. Кронштадтская

I. Общие положения

Основание для разработки градостроительной документации: Постановление Администрации города Магнитогорска от 09.10.2012г. № 13089-П «О подготовке проекта планировки территории города Магнитогорска в границах ул. Труда, просп. Ленина, пер. Мурманский, ул. Кронштадтская».

Проект планировки подготовлен в соответствии с Заданием на разработку градостроительной документации «Подготовка проекта планировки территории г. Магнитогорска в границах ул. Труда, просп. Ленина, пер. Мурманский, ул. Кронштадтская», согласованным с УАиГ администрации г. Магнитогорска, а так же положениями Корректировки Генерального плана г. Магнитогорска в границах Магнитогорского городского округа, утвержденного постановлением городского Собрания депутатов от 24.05.2000г. № 428 (с внесением изменений согласно Решению Магнитогорского городского собрания депутатов от 25.06.2008г. № 95) и Правил землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденных Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 (в редакции решений от 28.04.2010 № 76, от 28.06.2011 № 117, от 26.06.2012 № 105).

Настоящий проект планировки является документом по планировке территорий и направлен на выделение элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Основной задачей проекта планировки становится предложение по изменению расположения красной линии ул. Труда.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства; строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами; градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

II. Современное состояние территории

Проект планировки охватывает территорию города Магнитогорска в границах ул. Труда, проспекта Ленина, переулка Мурманского, и ул. Кронштадтская.

Административно территория относится к Орджоникидзевскому району.

Существующая и ранее запроектированная застройка нанесена согласно проекту планировки территории «Жилой район «Магнитный» I, II, III градостроительный комплекс», выполненный ООО «КБ-Квартал».

Площадь участка в границах проектирования – 20,61 га. Границы участка приняты согласно чертежу – приложение к постановлению администрации города Магнитогорска от 09.10.2012г. № 13089-П.

Топогеодезическая съемка территории предоставлена УАиГ администрации г. Магнитогорска (М 1:500).

Участок ограничен:

- с севера – пер. Мурманский;
- с востока – ул. Кронштадтская;
- с запада - просп. Ленина;
- с юга - ул. Труда.

Высотные отметки изменяются в пределах от 384,15 до 375,31. Общее понижение рельефа на восток, в сторону Заводского пруда.

В настоящее время планируемый участок имеет сложившуюся структуру, рассматриваемая территория благоустроена и застроена.

1. Большую часть планируемой территории занимает территория жилых зон, в том числе:

1.1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки:

- многоэтажные жилые дома 5 этажей;
- многоэтажные жилые дома 9 и 10 этажей (в том числе многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования).

В жилых зонах предусмотрено размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения занятий физкультурой;
- для хозяйственных целей;
- для стоянки автомашин.

1.2. Зона индивидуальной жилой застройки отдельно стоящими односемейными домами с прилегающими земельными участками.

2. На территории расположены объекты обслуживания населения микрорайонного значения, в том числе:

- муниципальное образовательное учреждение дошкольного образования детей "Детский сад № 154" с бассейном на 160 мест (1 очередь).

3. На территории расположены объекты обслуживания транспорта, в том числе:

- АЗС;
- торгово-остановочные комплексы;
- тяговая подстанция трамвая ж. р. Магнитный.

Параметры существующей застройки регламентированы утвержденной градостроительной документацией (правила землепользования и застройки города Магнитогорска (утверждены Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 в ред. От 26.06.2012г.)).

4. На территории расположены сети и сооружения инженерной инфраструктуры, в том числе:

- ТП 10/0,4 кВ;
- котельная;
- тепловые сети;
- сети бытовой и ливневой канализации;
- сети питьевого водопровода;
- кабельные линии электроснабжения 0,4 кВ и 10 кВ;
- воздушные линии напряжения 0,4 кВ;
- газопровод.

III. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Проект планировки территории разработан, главным образом, с учетом сложившейся застройки и развития прилегающих территорий.

Основной задачей проекта планировки становится предложение по изменению красных линий ул. Труда и изменение функционального использования территории с внесением изменений в карту градостроительного зонирования.

Главная цель предлагаемых преобразований – устойчивое повышение качества пространственной среды проектируемой территории, а также формирование предложений о ее комплексном освоении, выборе приоритетов инвестиций в инфраструктуру и ряд предложений конкретных инвестиционных проектов. Показатель относительной

градостроительной ценности напрямую связан с показателем экономического потенциала, который характеризует степень полезности изменений на рассматриваемом участке, имеющейся архитектурно-планировочной структуры и функционального назначения территории, и показывает направление и пути развития территории.

Существующие учреждения обслуживания данной территории, а так же объекты планируемого строительства можно отнести к категории видов обслуживания, большей частью перешедшие на рыночные отношения. К таким учреждениям объекты, предоставляющие услуги сверх гарантированного минимума. Их развитие происходит в основном за счет частного капитала, определяется спросом и платёжеспособностью населения, тем самым являясь саморегулируемой системой.

Объекты планируемого строительства:

- административно-бытовой комплекс;
- административно-деловой центр;
- объекты предпринимательской деятельности.

Параметры застройки территории регламентируются утвержденной градостроительной документацией (правила землепользования и застройки города Магнитогорска (утверждены Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17.09.2008г. № 125 в ред. От 26.06.2012г.)).

Вследствие существующих данных можно сделать вывод о необходимости внесения предложений по размещению вдоль магистрали общегородского значения (ул. Труда) зоны под объекты с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, т.е. изменения территории на более привлекательную, как для инвестора, так и для общества.

Как следствие проектом предусматривается перенос действующей красной линии, внесения изменений в поперечный профиль ул. Труда и внесения изменений в карту градостроительного зонирования.

Проектом так же предусматриваются объекты обслуживания населения микрорайонного значения, в том числе:

- муниципальное образовательное учреждение дошкольного образования детей Детский сад - 2 очередь (на 350 мест);
- социально-реабилитационный центр для детей с ограниченными способностями.

Учреждения повседневного пользования и первичного обслуживания: торговли, общественного питания, коммунально-бытовые предполагается рассредоточить по территории района так, чтоб охватить все группы жилых домов. Эти объекты предполагается расположить в первых этажах домов многоквартирной жилой застройки, согласно перечню основных видов разрешенного использования недвижимости. Расчёт минимальной обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемых в застройке приняты в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Предложения по формированию красных линий улицы Труда.

Красные линии улиц, проездов рассматриваются в комплексе с линиями ограничения застройки. Красные линии улиц и проездов в застройке назначались, исходя из категории улиц, норм СП 42.13330.2011 и территориальных потребностей для прохождения инженерных коммуникаций.

Основные положения:

1. Красные линии улиц и проездов ограничивают территорию, предназначенную для размещения инженерных и транспортных коммуникаций.

2. Линии регулирования застройки одновременно представляют собой:

- линии ограничения зеленых насаждений общего пользования, которые ограничивают территорию, не подлежащую застройке и предусматривающую озеленение, благоустройство, установку малых форм;

- линии ограничения пешеходных направлений, которые ограничивают территории, предназначенные для размещения пешеходных дорожек, площадок, парковок легкового автотранспорта (надземных и подземных), озеленения, благоустройства, инженерных коммуникаций, малых архитектурных форм.

Все указанные выше линии регулирования застройки, включая и красные линии улиц и проездов, являются линиями ограничения застройки и призваны сформировать пространство улиц, соблюдая градостроительную преемственность в части принципов построения новых градостроительных ансамблей (комплексов).

Ширина ул. Труда в существующих красных линиях ул. Труда – 110м (согласно Корректировке генерального плана г. Магнитогорска, 2006г.).

Настоящим проектом планировки предусматривается корректировка положения северной красной линии ул. Труда как линии, отделяющей территорию общего пользования от территории, которая может распределяться между отдельными земельными участками индивидуального пользования на основании индивидуальных прав.

Проектом предусматривается частичная замена территорий зоны Ж-1 (зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки) на зону Ц-1 (зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций). Изменение зон предлагается в результате возникновения новых общественных центров по организации социального и культурного обслуживания населения.

Предлагаемая красная линия увеличивает возможные площади застройки под объекты капитального строительства на участках, размещенных на протяжении всего отрезка ул. Труда от ул. Ленина до ул. Кронштадтская.

Для расширения полезной площади застройки под объекты капитального строительства на данном отрезке улицы считается целесообразным установление проектной красной линии на расстоянии 35,0 м в южном направлении относительно существующей.

Таким образом проектируемая ширина ул. Труда в красных линиях составит - 75м, ассиметричный профиль.

Функциональное и градостроительное зонирование

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц – 2 Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Зона обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров районов в городе и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 5 этажей и выше.

Ж-4 Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

IV. Основные направления развития транспортного обслуживания территории.

Улично-дорожной сеть города остается неизменной, транспортная инфраструктура проектируемого участка соответствует генеральному плану города.

Рассматриваемую территорию ограничивают существующие улицы и дороги следующих категорий:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (пр. Ленина);

- магистральная улица общегородского значения с трамвайным движением (ул. Труда);

- пер. Мурманский и ул. Кронштадтская – улицы местного значения.

Проектом предполагается корректировка красных линий ул. Труда; размеры пр. Ленина, пер. Мурманский, ул. Кронштадтская не изменяются, и соответствуют категориям и действующими нормами.

Улица Труда шириной в красных линиях 75м.

Улица Ленина шириной в красных линиях 60м.

Улица Кронштадтская - шириной в красных линиях 12м.

Пер. Мурманский - шириной в красных линиях 25м.

На территории расположены открытые стоянки для временного хранения автомобилей. Покрытие – асфальтобетонное, отвод ливневых стоков в ливневую канализацию.

Покрытие улиц, дорог, проездов, – асфальтобетонное.

Общественный транспорт

Пассажирские перевозки осуществляются:

-по пр. Ленина: автобусом, маршрутными такси, и легковым транспортом;

-по ул. Труда: трамваем, автобусом, маршрутными такси, и легковым транспортом;

-по пер. Мурманскому: легковым транспортом.

-по ул. Кронштадтской: легковым транспортом.

Проект планировки выполнен в увязке с:

- проектом «Реконструкция пр. Ленина от ул.Завенягина до ул. Труда» (расширение), (шифр 10.06У/11-ТРК, вып. ООО «Челябинскдортранспроект». 2011г.)

- проектом «Капитальный ремонт перекрестков улично-дорожной сети г. Магнитогорска. Перекресток пр. Ленина и ул. Труда» (шифр 342-8252-АД вып. ОАО «МГрП» Магнитогорскгражданпроект, 2010г.)

На территории жилой застройки проектом предусмотрены места для постоянного и временного хранения индивидуальных автомобилей, в том числе: 2 подземных гаража – на 80 и 25 м/мест, а так же предусмотрены стоянки на придомовых территориях на расстояниях от окон жилых и общественных зданий согласно норм. Обеспеченность стоянками для постоянного хранения автомобилей многоквартирной жилой застройки осуществляется так же за счет гаражей, расположенных в коммунально-складских зонах города.

Потребность в автостоянках для временного хранения автомобилей при учреждениях и предприятиях обслуживания определяется в соответствии с требованиями норм и технических регламентов.

V. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение

Водоснабжение существующей и проектируемой застройки осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями.

В настоящее время водоснабжение осуществляется от водоводов d-300мм, проходящих по ул. Труда и пр. Ленина. Для обеспечения водоснабжения жилой застройки выполнена закольцовка водовода с существующим питьевым водопроводом. Предусматривается поквартирный учет холодной и горячей воды с установкой водосчетчиков.

Наружное пожаротушение осуществляется через пожарные гидранты, расположенные на кольцевом водопроводе и перемычках.

Водоотведение

В городском округе действуют централизованная городская система бытовой канализации. Отвод стоков осуществляется в существующие колодцы канализационного коллектора d-1500мм, проходящий по ул. Труда.

Все сточные воды бытовой канализации проходят очистку на КОС.

Проектируемые здания, строения и сооружения размещать на нормативных расстояниях по горизонтали (в свету) от существующих и проектируемых подземных инженерных сетей (в соответствии с табл. 15 СП 42.13330.2011).

Вынос сетей с рассматриваемой территории проектом не предусматривается.

Проектом предусматривается возможность строительства зданий, строений и сооружений на указанном участке территории при соблюдении необходимых технических мероприятий. Проектом предусматривается пропускать существующие сети в технических подпольях, каналах, туннелях проектируемых зданий. Данные технические решения должны быть предусмотрены в рабочей документации на объекты капитального строительства, располагаемые на данной территории.

Технические решения должны быть согласованы с эксплуатирующими данные сети организациями (ЗАО «НТМ» - сеть водопровода 300мм, электрический блок 10 кВ к застройке). Проекты и согласования должны быть предоставлены в УАиГ администрации города на этапе получения разрешения на строительство.

Для подключения проектируемого объекта застройки к сетям питьевого водоснабжения и канализации Заказчику (правообладателю земельного участка) необходимо обратиться в ЗАО «НТМ» за получением информации о подключении и заключением договора на подключение.

Теплоснабжение

Теплоснабжение существующей застройки осуществляется централизованно от Правобережной (пиковой) котельной МП треста «Теплофикация». Тепломагистраль 2d700проходят по ул. Труда и пр. Ленина.

Теплоснабжение проектируемой застройки от газовых котельных (встроенные, пристроенные, крышные).

Газоснабжение

Потребителями газа в индивидуальной жилой застройке являются бытовые газовые плиты ПГ-4 и автоматические газовые водонагреватели АОГВ.

Потребителями газа в многоэтажной многоквартирной жилой застройке являются бытовые газовые плиты ПГ-4.

Прокладка газопроводов предусмотрена от подземная из полиэтиленовых труб, а при прокладке по фасадам многоэтажных жилых домов – из стальных труб.

Электроснабжение

Электроснабжение рассматриваемой территории г. Магнитогорска осуществляется через подстанции ПС 58 35/10 кВ посредством воздушных линий 10 кВ. По магистральной схеме сеть трансформаторных подстанций 10/0,4кВ с силовыми трансформаторами различной мощности. Места установки ТП 10/0,4 кВ и их мощности определены по нагрузкам сущ. потребителей и представлены на схеме.

Потребителями электроэнергии являются: жилые дома с электрическими плитами, общественные здания, предприятия торговли и общественного питания, административные здания, предприятия бытового обслуживания и наружное освещение проездов.

Подключение проектируемых объектов к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Ливневая канализация

Отвод поверхностных вод с рассматриваемой территории города Магнитогорска в границах ул. Труда, проспекта Ленина, переулка Мурманского, и ул. Кронштадтская осуществляется за счет уклона рельефа местности по лоткам проездов в существующую сеть

ливневой канализации по ул. Труда с последующим выпуском после очистки на локальных очистных сооружениях в Магнитогорское водохранилище.

Качество сбрасываемых ливневых вод должно соответствовать требованиям, предъявляемым к водоему санитарно-бытового водопользования.

Подключение проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ), выданными эксплуатационными организациями на последующих стадиях проектирования.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единиц измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчётный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	20,61	20,61
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы)	га	9,61	10,17
	Из них:			
	многоэтажная многоквартирная жилая застройка от 5 этажей и выше	га	4,94	5,50
	многоэтажная многоквартирная жилая застройка 5 этажей	га	3,23	3,23
	индивидуальная жилая застройка (односемейные дома с прилегающими земельными участками)	га	1,43	1,43
	- объектов социального и культурно- бытового обслуживания населения (микрорайонного значения):			
	учреждения дошкольного образования	га	0,87	1,43
	- объектов социального и культурно- бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	га	1,63	1,63
	- зон инженерной инфраструктуры	га	0,12	0,12
	- зон транспортной инфраструктуры (объекты обслуживания транспорта)	га	0,29	0,29
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок постоянного хранения индивидуального транспорта	мест	105	105
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего	га	6,97	6,97
	Из них:			
	- зелёные насаждения общего пользования	- // -	0,31	0,31

	- улицы, дороги, проезды, площади	- // -	6,23	6,23
	- пешеходные тротуары	- // -	0,43	0,43
1.4	Коэффициент застройки		0,14	0,2
1.5	Коэффициент плотности застройки		4,35	10,5
2.	Население			
	Численность населения**	тыс. чел.	3,085	3,655
	Плотность населения	чел/га	321,0	359,40
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов - всего	тыс. м ² общ. площ. квартир	44,28	+/- 89,80
	в том числе:			
	- индивидуальная жилая застройка	тыс. м ² общ. площ. квартир	1,708	1,71
	- многоэтажная многоквартирная жилая застройка 5 этажей		+/- 17,88	+/- 20,97
	- многоэтажная многоквартирная жилая застройка от 5 этажей		+/- 58,50	+/- 66,40
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2, 5, 9, 10	
3.3	Убыль жилого фонда всего	тыс. м ² общ. площ. квартир	нет	нет
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд-всего	тыс. м ² общ. площ. квартир	42,573	42,573
3.5	Новое жилищное строительство – всего	тыс. м ² общ. площ. квартир	0	10,99
	в том числе:			
	многоэтажное	тыс. м ² общ. площ. квартир	0	10,99
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	555,3	510/140
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	мест	555,3	657/180

4.3	Поликлиники – всего/1000чел.	посещений в смену	нет	нет
4.4	Аптеки	объект	по заданию на проектирование	по заданию на проектирование
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций/сут. на 1 реб.	4	4
4.6	Предприятий розничной торговли: -продуктовые товары, всего/1000 чел. -промышленные товары, всего/1000чел.	м ² торг. площ.	216 93	365,5/100 657,9/180
4.6.1	Предприятия общественного питания, всего/1000 чел.	мест	0	146,2/40
4.6.2	Предприятия бытового обслуживания, всего/1000 чел.	раб.мест	6	32,9/9
4.7	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	м ² площ.пола	617	182,75/50
4.8	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне, всего/1000 чел.	м ² площ. пола	0	255,6/70
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объект	1	1
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	по заданию на проектирование	по заданию на проектирование
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	10,5	10,5
	В том числе:			
	- магистральные дороги	км	нет	нет
	из них:			
	скоростного движения	км	нет	нет
	регулируемого движения	км	нет	нет
	- магистральные улицы	км	0,55	0,55
	из них:			
	общегородского значения	км	0,55	0,55
	непрерывного движения	км	нет	нет

	регулируемого движения (ул.Труда)	км	0,55	0,55
	районного значения	км	нет	нет
	улицы и проезды местного значения (пер.Мурманский, ул.Кронштадская)0,5	км	0,50	0,50
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0,55	0,55
	В том числе:			
	- трамвай	км	0,55	0,55
	- автобус	км	0,55	0,55
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест		
	В том числе:			
	- постоянного хранения:	м/мест	нет	105
	- временного хранения	м/мест	344	420
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс.куб.м/ сут.	согласно ТУ сетевых организаций города	
6.2	Водоотведение	тыс.куб.м/ сут.	согласно ТУ сетевых организаций города	
6.3	Электропотребление	кВтхч /год	согласно ТУ сетевых организаций города	
6.4	Расход газа	млн.куб.м /год	согласно ТУ сетевых организаций города	
6.5	Количество твердых бытовых отходов	тыс.куб.м/ год	6,17	7,30
	в том числе утилизируемых	-/-	6,17	7,30
6.6	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	нет	нет
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	нет	нет
7.2	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране	га	нет	нет

	окружающей среды			
--	------------------	--	--	--