

Пояснения к проектам планировки

В 2013 году город Мончегорск выиграл грант Мурманской области, выделяемый с целью поддержки инвестиционной деятельности и повышения инвестиционной привлекательности города, на подготовку проектов по планировке 2-х территорий, на которые были заявки от инвесторов на строительство многофункциональных объектов:

1 участок – квартал, ограниченный улицами Ленина - Морошковая – Грузовая и продолжением ул. Бредова, с размещением торгово-развлекательного центра;

2 участок - территория вдоль Привокзального шоссе от АЗС «Статойл» до существующих гаражей по дороге на Вокзал, с размещением многофункционального комплекса.

Смысл проекта планировки – определить территории общего пользования, которые необходимы для размещения улиц, дорог, объектов инженерного хозяйства, и отделить их от территорий под застройку, обозначить красные линии, линии застройки, другие линии градостроительного регулирования. В результате участки под новые объекты будут формироваться не хаотично, а создавая определенный архитектурный ансамбль.

В ходе проведенного аукциона право на проектирование выиграло ООО «Валбэк», г. Вологда.

В соответствии со ст.46 Градостроительного кодекса, проект планировки территории должен быть рассмотрен на публичных слушаниях, в связи с чем постановлениями главы города от 29.10.2013 г. № 38-ПМ, 39-ПМ, были объявлены слушания по данным проектам (постановления опубликованы в газете «Мончегорский рабочий» от 30.10.2013, проектные материалы размещены на сайте администрации в разделе «публичные слушания»).

Проект планировки территории в районе в районе улиц Ленина, Морошковая и Грузовая в городе Мончегорске, предусматривающего размещение торгово-развлекательного центра:

В данном квартале уже расположены следующие объекты:

- жилой дом по ул. Морошковая, д.5
- физкультурно-оздоровительный комплекс;
- здание канализационной насосной;
- здание ТП и лифтовая организация.

Сформирован и предоставлен в аренду участок под строительство многофункционального торгово-развлекательного центра, который и явился основанием для проектирования, подготовлен акт выбора земельного участка для еще одного торгового центра вдоль пр. Ленина.

Кроме того, на данную территории поступали следующие заявления на выделение земельного участка (выбор участков отложен до утверждения проекта планировки):

- для строительства торгового центра с кинотеатром;

- для строительства центра семейного отдыха, который включал бы в себя банный комплекс, мини-гостиницу, детский аквапарк, кафе.

Одной из задач, обозначенных в техническом задании на проектирование, стала разработка предложений по размещению объектов, рассчитанных исходя из потребностей города в целом, а не только жителей прилегающих районов. Требуется также учесть линию на развитие Мончегорска как города зимнего спорта и экстремального туризма, заложенную в Генплане города, который был утвержден в 2010 году.

В ходе анализа потребностей города выявлено, что на сегодня отсутствует необходимость в строительстве новых детских садов, школьных зданий. Это не удивительно, поскольку город строился из расчета на 70 тыс. жителей, а в на сегодня реально проживает около 50 тыс. человек. Новые объекты для медицины уже планируются к размещению на территории больницы, а не на данной территории.

Соответственно, проектировщики предлагают разместить объекты спорта, культуры, и туристической инфраструктуры, а также торговли.

Кроме того, проектировщики учли существующий генплан города. Поскольку старая часть города построена по канонам классической архитектуры, эти же принципы заложены в проект. В проекте также учтены пожелания застройщика торгово-развлекательного центра по уменьшению площади земельного участка, необходимого для постройки его объекта, что дало возможность грамотнее формировать улично-дорожную сеть.

В связи с этим предложены следующие варианты:

Первый вариант – формирование дополнительной улицы, параллельной пр. Ленина, с открытием её на Монче-губу через площадь, на которую выходят главными фасадами будущие каток с искусственным льдом, торговый центр, и в глубине площади (по аналогии с пл. Пяти углов) – предлагается разместить объемное здание аквапарка с центром семейного отдыха и музеем. Улично-дорожная сеть в глубине территории - ортогональная, с формированием кварталов застройки. Зону существующего озеленения предлагается использовать как парк, с установкой плоскостных спортивных сооружений, размещением лыжероллерной трассы. Также предлагаются к размещению: торговый центр, гостиница на 80 мест, пункт проката спортивного инвентаря.

Второй планировочный вариант предлагает несколько большую часть территории отвести под размещение объектов капитального строительства, уменьшив площадь планируемого парка. Размещает следующие объекты, помимо якорного торгового-развлекательного комплекса: 2 торговых центра, аквапарк с кафе, выставочный центр, ресторан на 200 мест, игровые автоматы, кафе на 100 мест, гостиница на 120 мест, развлекательный комплекс с боулингом, внешкольное учреждение на 800 мест.

Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе в городе Мончегорске, предусматривающий размещение многофункционального комплекса:

Территория расположена вдоль Привокзального шоссе, справа по направлению выезда из города, от АЗС «Статойл» до существующих гаражей на 32 км. Инвестиционный проект, который послужил основанием для проектирования - многофункциональный торговый комплекс. Территория входит в санитарно-защитную зону комбината, соответственно, есть ограничения по размещению рекреационных объектов, площадок на открытом

воздухе. Возможно размещение объектов торговли, объектов коммунально-складской сферы, объектов транспорта, производственных объектов 4-5 класса по санитарным нормам.

Основная планировочная идея данного проекта – создать на въезде в город зону размещения торговых центров, которые были бы привлекательны для жителей не только нашего города, но и соседних городов. При этом для Мончегорска это – дополнительные рабочие места, возможность создать привлекательный облик на въезде в город, а для покупателей – возможность в одном месте увидеть максимальный выбор товаров.

Кроме того, на данной территории запланирована зона обслуживания автотранспорта, поскольку еще в Советское время было заложено размещение объектов автомобильного обслуживания не в зоне жилой застройки, а в коммунальной зоне города – в Мончегорске это именно Привокзальное шоссе.

Первый вариант предполагает размещение многофункционального торгового центра на участке 4,3 га рядом с АЗС «Статойл», магазины строительных материалов и мебели вдоль шоссе к выезду из города, группа объектов обслуживания автотранспорта выделяется рядом с гаражами 32 км, и дополнительный блок объектов автотранспортной инфраструктуры, в том числе с гаражными блоками, ближе к существующему жилому району по наб. Климентьева. При этом проектировщики предлагают интересное решение с размещением автомастерских в торцах гаражных блоков, что повысит контроль за прилегающей к ним территорией, и дает возможность вывести на Привокзальное шоссе более красивые фасады зданий.

Во втором варианте якорному проекту предлагается меньшая территория, зона обслуживания автотранспорта полностью смещена к существующим гаражам на 32 км, и расположена напротив ГИБДД, торговые объекты расположены также в районе АЗС «Статойл».

Напоминаем, что слушания состоятся 29 ноября 2013 года в актовом зале администрации города по адресу: г. Мончегорск, пр. Металлургов, д.37. Начало регистрации – 17 часов, для регистрации участия в слушаниях необходимо иметь паспорт.

Слушания по кварталу Ленина - Морошковая – Грузовая начнутся в 17.30, по Привокзальному шоссе запланированы на 18.30.

Оргкомитет публичных слушаний