

ООО «ВАЛБЭК-РУ»



Экз. № _____

Объект: Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе
№ в г. Мончегорске, предусматривающий размещение
многофункционального комплекса.

Заказчик: Администрация муниципального образования город Мончегорск
с подведомственной территорией.

Том № 4: Основная часть проекта планировки (1 этап работ).

**Том 4. Проект планировки территории в районе
Привокзального шоссе в г. Мончегорске,
предусматривающий размещение
многофункционального комплекса.
Основная часть проекта планировки.**

Пояснительная записка

II вариант

Директор

С.Н. Воробьев

ГАП

Н.С. Пьянкова

Вологда
2013 год

В разработке проекта принимали участие:

Директор	Воробьев С.Н.
ГАП	Пьянкова Н.С.
Начальник отдела проектирования	Головкин Н.Ю.
Ведущий архитектор	Беляева Е.А.
Ведущий архитектор	Юркова С.В.
Архитектор-реставратор	Мартемьянова Ю.В.
Архитектор-реставратор	Козлачкова Е.М.
Инженер	Колутина Ю.Ю.
Инженер	Шерстянкин Г.Л.
Инженер	Баранов Н.А.
Инженер	Носков М.С.

Состав проектной документации.

№ тома	Наименование тома	Марка чертежей	Масштаб
Том 1	Исходные данные		
Том 2	Топографическая съемка участка проектирования	ТГ	1:500
Том 3	Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе в г. Мончегорске, предусматривающий размещение многофункционального комплекса. Материалы по обоснованию проекта планировки.	ПП	1:500
Том 4*	Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе в г. Мончегорске, предусматривающий размещение многофункционального комплекса. Основная часть проекта планировки.*	ПП	1:500
Том 5	Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе в г. Мончегорске, предусматривающий размещение многофункционального комплекса. Раздел ГО и ЧС	ПП	1:500

* Том 4 выдается в рамках 1 этапа работ согласно Пункту 7.3 «Технического задания на выполнение работ на подготовку документации по планировке территории «Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе в г. Мончегорске, предусматривающий размещение многофункционального комплекса» (приложение к Муниципальному контракту от 23 сентября 2013 г.) и включает в себя:

- Разработку основных положений развития территории (текстовая часть, содержащая основные параметры проектируемой территории).
- Разработку 2 предложений по планировочным вариантам проекта планировки территории, и согласование их с органом местного самоуправления (графическая часть).

Состав графической части проекта планировки территории.

№ пп	Название чертежа, масштаб		Примечание, краткое содержание
<i>Том 3. Материалы по обоснованию проекта планировки</i>			
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000	ГП-1	
2.	Схема современного использования территории, совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования, М 1:500	ПП-1	<i>Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий.</i>
3.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:500	ПП-2	<i>Вертикальная планировка и планируемые мероприятия по инженерной подготовке территории</i>
4.	Схема организации улично-дорожной сети, М 1:500	ПП-3	<i>Схема организации улично-дорожной сети, включающая схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на территории проектирования.</i>
<i>Том 4. Основная часть проекта планировки</i>			
5.	Чертеж проекта планировки (основной чертеж), М 1:500	ПП-5	<i>План красных линий с эскизом застройки.</i>
6.	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов, М 1:500	ПП-6	<i>Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. Границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.</i>
7.	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:500	ПП-4	<i>Разбивочный чертеж красных линий</i>

8.	Схема инженерных сетей. Водоснабжение и водоотведение, М 1:500	ПП-ВК	<i>Чертеж линий, обозначающих линии инженерных сетей, объекты инженерной инфраструктуры.</i>
9.	Схема инженерных сетей. Теплоснабжение и газоснабжение, М 1:500	ПП-ТГ	<i>Чертеж линий, обозначающих линии инженерных сетей, объекты инженерной инфраструктуры.</i>
10.	Схема инженерных сетей. Электрические и слаботочные сети, М 1:500	ПП-ЭС	<i>Чертеж линий, обозначающих линии инженерных сетей, объекты инженерной инфраструктуры.</i>

Содержание:

Введение	7
I. Архитектурно-планировочное решение и проектное землепользование.	8
II. Население и жилой фонд.	10
III. Расчетная вместимость общественных зданий.	10
IV. Улично-дорожная сеть и транспорт.....	11
V. Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты.	12
VI. Благоустройство и озеленение.	13
VII. Вынос красных линий в натуру.	13
VIII. Инженерное оборудование.	14
IX. Расчет основных технико-экономических показателей.....	15

Введение.

Данный проект выполнен на основании Постановления Администрации города Мончегорска от 15.07.2013 года № 332 "О подготовке проекта Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе в г. Мончегорске, предусматривающий размещение многофункционального комплекса» и Муниципального контракта на подготовку документации по планировке территории "Проект планировки территории в районе Привокзального шоссе в г. Мончегорске, предусматривающий размещение многофункционального комплекса» от 23 сентября 2013 г. в целях реализации долгосрочной целевой программы "Формирование благоприятных условий для выполнения полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов местного значения на 2013-2015 годы", долгосрочной целевой программы "Развитие малого и среднего предпринимательства, стимулирование инноваций в городе Мончегорске", утвержденное постановлением администрации города Мончегорска от 09.10.2012 г. № 1300 и на основании соглашения № 04-03-43 от 07.05.2013 "О предоставлении в 2013 году субсидии из областного бюджета бюджету муниципального образования город Мончегорск с подведомственной территорией расходного обязательства, финансовым обеспечением которого является субсидия из областного бюджета на подготовку документации по планировке территории , предусматривающей размещение инвестиционного объекта", с учетом требований:

1. Градостроительного кодекса РФ;
2. СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 г. №820);
3. Региональных нормативов градостроительного проектирования Мурманской области, утвержденных постановлением Правительства Мурманской области от 1 июля 2011 г. № 334-ПП;
4. СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
5. ФЗ №221 " О государственном кадастре недвижимости";
6. Земельным кодексом Российской Федерации;
7. Прочей нормативной документации.

При разработке проекта использовались графические и текстовые материалы Генерального плана города Мончегорска (административный центр округа) и генерального плана городского округа "город Мончегорск с подведомственной территорией", разработанных ОАО «Гипрогор» в 2009 году, утвержденного решением Совета депутатов города Мончегорска от 23.12.2010 за № 108 , Правил землепользования и застройки муниципального

образования город Мончегорск с подведомственной территории, утвержденных решением Совета депутатов города Мончегорска от 05.06.2013 года № 39.

Топографическая съемка М 1:500 для разработки проекта планировки выполнена фирмой ООО "Валбэк-ру" в 2013 году.

Проект планировки разработан на расчетный срок 10 лет, ориентировочно до 2023 года.

I. Архитектурно-планировочное решение и проектное землепользование.

Существующее положение.

Площадь проектируемой территории составляет 30,45 га. Участок проекта планировки расположен вдоль Привокзального шоссе в северо-западной части города Мончегорск Мурманской области.

Граница проекта планировки проходит:

- с юга – перекресток пр. Metallургов, Привокзальное шоссе и Никелевое шоссе;
- с севера – общественно-деловая зона по ул. 10-ой Гвардейской Дивизии, территория бывшего молокозавода;
- с востока – по границе территории АЗС "Статойл", ул. Царевского (дорога общего пользования местного значения);
- с запада – территория МУПП "Городское благоустройство".

На территории проекта планировки расположена часть акватории озера и несколько небольших прудов и озер.

На момент начала разработки проектной документации здания и сооружения в границе проекта планировки отсутствуют.

Существующая жилая застройка расположена по ул. Строительная, северо-восточнее участка проекта планировки. С запада и юго-запада располагается промышленная зона.

Вдоль Привокзального шоссе проходят 2 линии электропередачи напряжение 10 кВ. Через западную часть участка в направлении с юга на север проходят две ветки водопровода.

Территория проекта планировки полностью находится в санитарно-защитных зонах существующих производственных объектов, новое жилищное строительство на проектируемом участке запрещено согласно пункту 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3.

Согласно действующим генеральному плану и правилам землепользования и застройки города Мончегорск, рассматриваемая территория определена как зона ПК-3 (Производственно-коммунальная зона 3-го типа). В ней допускается размещение промышленных и коммунально-складских предприятий V, IV и III класса опасности.

Проектное решение.

Общее проектное решение, принято исходя из особенностей участка и требований действующих документов по территориальному планированию и градостроительному зонированию. В основу планировочного решения легла сложившаяся планировочная структура города. Участок проекта планировки охватывает свободные от застройки территории, расположенные вдоль ул. Привокзальная.

Сетка проектируемых улиц носит регулярный характер и увязана с существующей. Проектируемые улицы примыкают к существующим под углом равным 90 градусам или близким к нему. Вдоль двух существующих веток водопровода запроектированы проезды шириной 15 м.

Параллельно ул. Привокзальная, в охранной зоне существующих линий электропередач напряжением 10 кВ предусмотрено строительство дублирующего проезда для пожарной техники.

Проектируемые кварталы расположены вдоль улицы Привокзальная и включают в себя зону коммунально-складского назначения, зону общественно-делового назначения и озелененные территории.

Проектируемая коммунально-складская зона представлена гаражным кооперативом, станциями технического обслуживания автомобилей и участком автомойки в западной части участка планировки.

Зона общественно-деловой застройки занимает центральную и восточную части проектируемой территории. В ее состав входят: многофункциональный центр, автосалон, крупные торговые центры, магазины, оптовая база, пункт бытового обслуживания населения, химчистка, офисы. Автостоянки расположены непосредственно около зданий внутри проектируемых кварталов, а также в пределах красных линий улиц и дорог.

Участок земли вокруг озера в северной части проекта планировки не подлежит застройке. Данная территория рассматривается как парковая и подлежит благоустройству и озеленению.

Баланс территории по виду ее использования приведен в Таблице I.1.

Таблица I.1.

№ п/п	Название территориальной зоны	Ориентировочная площадь по обмеру чертежа
1.	Производственные территории	6,35
2.	Территории общественно-деловой застройки	11,12
3.	Улично-дорожная сеть (в пределах красных линий)	6,33
4.	Рекреационные территории (парк)	4,39
5.	Площади водных объектов	1,02
6.	Зона инженерных сетей (в пределах кварталов)	0,68
7.	Прочие территории	0,56
	Всего площадь проекта планировки	30,45 га

II. Население и жилой фонд.

Население на данной территории не проживает, жилой фонд отсутствует.

Подробные данные по существующему населению города и жилому фонду приведены в пояснительной записке Тома 3 (Материалы по обоснованию проекта планировки территории).

В связи с тем, что разрабатываемый участок полностью находится в санитарно-защитной зоне существующих производственных объектов, жилищное строительство на нем запрещено.

Расчет емкости проектируемых объектов произведен с учетом прогнозируемой численности населения г. Мончегорск согласно материалам генерального плана города, разработанному ОАО «Гипрогор» в 2009 году. Прогнозируемая численность населения города на 2015 г. – 40,6 тыс.чел.

III. Расчетная вместимость общественных зданий.

Согласно генеральному плану г. Мончегорск, правилам землепользования и застройки, а также заданию на проектирование, на территории проекта планировки предлагается размещение следующих объектов: многофункционального торгово-развлекательного центра с кафе на 75 посадочных мест, гипермаркета бытовой и оргтехники со складскими помещениями и ремонтно-техническим сервисом, магазин санитарно-технического оборудования, мебельный центр с пристроенными складскими помещениями, магазин-рынок строительных материалов и лакокрасочных материалов, супермаркет с кафе на 100 посадочных мест, магазин строительных материалов, автоцентр, магазин автозапчастей.

Таблица III.1.

№ п/п	Наименование объекта	Вместимость	Площадь земельного участка, м ²
1	Многофункциональный торгово-развлекательный центр с кафе на 75 посадочных мест	5000 м ² торг. площади	40986
2	Гипермаркет бытовой и оргтехники со складскими помещениями и ремонтно-техническим сервисом	1000-1200 м ² торг. площади	8483
3	Мебельный центр с пристроенными складскими помещениями	3000-3500 м ² торг. площади	11421
4	Магазин санитарно-технического оборудования	1500-1700 м ² торг. площади	8994
5	Магазин-рынок строительных и лакокрасочных материалов	1400 м ² торг. площади	13980
6	Супермаркет и кафе на 100 посад. мест	1000-1200 м ² торг. площади	8551
7	Магазин строительных материалов и склады строительных материалов	3000 м ² торг. площади	12200
8	Автоцентр и автостоянка на 100 машино-	60 машино- мест	15429

	мест		
9	Магазин запасных частей автотранспорта	1000-1200 м ² торг. площади	6556

IV. Улично-дорожная сеть и транспорт.

Транспортная схема проекта планировки увязана с принятой транспортной схемой генерального плана г. Мончегорск.

Транспортная схема проекта планировки соответствует принятой транспортной схеме генерального плана и отображена на чертеже "Схема организации улично-дорожной сети, М 1:500" (ПП-3).

Согласно разработанной документации и генеральному плану города улично-дорожная сеть в районе проекта планировки подразделяется на:

1. Магистральные дороги общегородского значения (ул. Привокзальная, Никилевое шоссе и проспект Metallургов);
2. Улица районного значения (ул. Царевского);
3. Улицы и дороги в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах;
4. Внутриквартальные проезды.

Ширина улиц принята исходя из требований обеспечения безопасности движения, размещения в пределах красных линий магистральных инженерных сетей, организации пешеходного движения.

Ширина ул. Привокзальной в красных линиях составляет 60 м.

Ширина улиц в границе проекта планировки – 20-24 м.

Проезжая часть магистральных дорог состоит из четырех полос движения, прочих улиц – из двух.

Ширина внутриквартальных проездов – 6 м.

Покрытие проезжей части улиц, а так же внутриквартальных проездов и тротуаров – асфальто-бетонное.

Место сечения, номера и профили улиц размещены на чертеже "Схема организации улично-дорожной сети, М 1:500" (ПП-3).

Общественный пассажирский транспорт города представлен автобусом, маршрутным такси. В городе работает 12 автобусных маршрутов. Маршрут общественного транспорта в районе проектируемой территории проходит по ул. Привокзальной, существующий остановочный пункт расположен на участке дороги между проектируемыми автомойкой и автосалоном.

Обеспеченность автостоянками принята в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области.

Таблица IV.1.

№ п/п	Наименование объекта	Проектная вместимость зданий	Нормативное расчетное число машино-мест	Расчетное число машино-мест (min)
1	Многофункциональный торгово-	5000 м ² торг.	7 на 100 м ²	360

	развлекательный центр с кафе на 75 посадочных мест	площади	тог. площади, 15 на 100 посад. мест	
2	Гипермаркет бытовой и оргтехники со складскими помещениями и ремонтно-техническим сервисом	1000-1200 м ² торг. площади	7 на 100 м ² тог. площади	84
3	Мебельный центр с пристроенными складскими помещениями	3000-3500 м ² торг. площади	7 на 100 м ² тог. площади	245
4	Магазин санитарно-технического оборудования	1500-1700 м ² торг. площади	7 на 100 м ² тог. площади	119
5	Магазин-рынок строительных и лакокрасочных материалов	1400 м ² торг. площади	7 на 100 м ² тог. площади	98
6	Супермаркет и кафе на 100 посад. мест	1000-1200 м ² торг. площади	7 на 100 м ² тог. площади, 15 на 100 посад. мест	99
7	Магазин строительных материалов и склады строительных материалов	3000 м ² торг. площади	7 на 100 м ² тог. площади	210
8	Автоцентр и автостоянка на 100 машино-мест	60 машино-мест	-	160
9	Магазин запасных частей автотранспорта	1000-1200 м ² торг. площади	7 на 100 м ² тог. площади	84

V. Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты.

На начало разработки проектной документации, в районе участка проекта планировки были расположены следующие производственные объекты: южнее участка проекта планировки, по ул. Привокзальной – нефтебаза (СЗЗ=500м); западнее - территория МУПП "Городское благоустройство", автодром и гаражи (СЗЗ=100м); восточнее – территория АЗС (СЗЗ=100м).

Проектом предложено строительство гаражного кооператива, станций технического обслуживания и автомойки в западной части участка.

Проектируемые объекты производственной зоны.

Таблица V.1.

№ п/п	Наименование объекта	Расчетная вместимость	Класс опасности, размер СЗЗ	Площадь земельного участка, м ²	примечание
1.	Автомойка и покраска автомобилей, сервисный центр, кафе на 30 посад. мест	5 постов	IV класс, 100 м	10347	Автостоянка на 28 машино-мест
2.	Станции технического	3 объекта	IV класс,	4008	пристроены к

	обслуживания автомобилей (СТО)	по 3-7 постов	100 м		гаражам
3.	Гаражи личного автотранспорта	418 машино-мест	V класс, 50 м	24586	

VI. Благоустройство и озеленение.

Существующие благоустроенные территории в границе проекта планировки отсутствуют.

Проектом предлагается подсыпка заболоченных участков, благоустройство улично-дорожной сети и внутриквартальных территорий.

Земельный участок, на котором расположено озеро не подлежит застройке и рассматривается проектом как парковая территория, которая так же подлежит благоустройству. Берега озера и его акватория должны регулярно очищаться от мусора.

Хозяйственные и детские площадки размещаются рядом с общественными объектами при соблюдении нормативных санитарных разрывов.

С целью предотвращения загрязнения почв и вод в проектируемом районе, на застраиваемых и парковых территориях заложено размещение мусоросборочных площадок. Вывод мусора производится специальным автотранспортом на полигон ТБО.

VII. Вынос красных линий в натуру.

До начала строительства отдельных зданий и сооружений необходимо выполнить следующие мероприятия:

1. разбить в натуре согласно «Разбивочному чертежу красных линий» (ПП-4) оси улиц и проездов;
2. вынести от осей улиц красные линии (границы жилых групп), закрепить их по углам столбами;
3. вынести линию застройки от границ зданий и сооружений.

Линия жилой застройки от границ кварталов устанавливается в соответствии с чертежом.

Расстояния между отдельными зданиями и сооружениями, а также санитарные разрывы от площадок различного назначения до проектируемых объектов принимаются на основании правил пожарной и санитарной безопасности и в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

VIII. Инженерное оборудование.

IX. Расчет основных технико-экономических показателей.

Основное технико-экономические показатели проекта планировки приведены в Таблице IX.1.

Таблица IX.1.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Расчетный срок
Территория.			
1.	Площадь территории проекта планировки, всего	га	30,45
в том числе территории:			
1.1	Производственные территории	га	6,35
1.2	Территории общественно-деловой застройки	га	11,12
1.3	Рекреационные территории (парк)	га	4,39
1.4	Улично-дорожная сеть (в пределах красных линий)	га	6,33
1.5	Водные объекты	га	1,02
1.6	Зона инженерных сетей (в пределах красных линий кварталов)	га	0,68
1.7	Прочие территории	га	0,56
1. Население.			
2.1	Численность населения города, всего	тыс. чел.	47,4
2.2	Средний состав семьи (по городу)	чел./семья	3,2
2. Жилой фонд.			
3.1	Общая площадь жилого фонда	м ²	-
4. Охрана окружающей среды.			
4.	Территории с особыми условиями использования (сервитуты):*		
4.1	Водоохранная зона	га	5,176*
4.2	Территории в пределах санитарно-защитных зон предприятий	га	30,45*
4.3	Территории в пределах охранной зоны ЛЭП 10 кВ	га	2,895*
* не учитываются в общей сумме			
5. Проектируемые объекты			
5.1	Многофункциональный торгово-развлекательный центр (5000 м ² торг. площади) с кафе на 75 посадочных мест	объект	1
5.2	Гипермаркет бытовой и оргтехники со складскими помещениями и ремонтно-техническим сервисом (1000-1200 м ² торг. площади)	объект	1
5.3	Мебельный центр с пристроенными складскими помещениями (3000-3500 м ² торг. площади)	объект	1
5.4	Магазин санитарно-технического оборудования (1500-1700 м ² торг. площади)	объект	1
5.5	Магазин-рынок строительных и лакокрасочных материалов (1400 м ² торг. площади)	объект	1
5.6	Супермаркет (1000-1200 м ² торг. площади) и кафе на 100 посад. мест	объект	1
5.7	Магазин строительных материалов и склады строительных материалов (3000 м ² торг. площади)	объект	1
5.8	Автоцентр на 60 машино-мест и автостоянка на 100 машино-мест	объект	1

5.9	Магазин запасных частей автотранспорта (1000-1200 м ² торг. площади)	объект	1
5.10	Автомойка на 5 постов, покраска автомобилей, сервисный центр, кафе на 30 посад. мест	объект	1
5.11	Станции технического обслуживания автомобилей на 3-7 постов (СТО)	объект	3
6. Инженерная инфраструктура			
6.1	Водоснабжение:		
	водопотребление	м ³ /сутки	
	вторичное использование воды	%	
6.2	Водоотведение:		
	общее поступление сточных вод	м ³ /сутки	
6.3	Электроснабжение:		
	потребность в электроэнергии	кВА	
6.4	Теплоснабжение:		
	тепловые нагрузки	Гкал/час	
6.5	Связь:	номеров	
	охват населения спутниковым телевизионным вещанием	%	
	обеспеченность населения спутниковой телефонной связью общего пользования	%	
6.6	Газоснабжение:	м ³ /час	
	Охват населения газовыми сетями	%	