

ООО «ВАЛБЭК-РУ»



Экз. № _____

- Объект: Проект планировки территории в районе улиц Ленина,
№ Морошковая и Грузовая в г. Мончегорске, предусматривающий
размещение торгово-развлекательного 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
улиц Ленина, Морошковая и Грузовая в г.
Мончегорске, предусматривающий размещение
торгово-развлекательного комплекса.
Основная часть проекта планировки.**

Пояснительная записка

I 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 улиц Ленина, Морошковая и Грузовая в г. Мончегорске, предусматривающий размещение торгово-развлекательного комплекса. Материалы по обоснованию проекта планировки.	ПП	1:500
Том 4*	Проект планировки территории в районе улиц Ленина, Морошковая и Грузовая в г. Мончегорске, предусматривающий размещение торгово-развлекательного комплекса. Основная часть проекта планировки.*	ПП	1:500
Том 5	Проект планировки территории в районе улиц Ленина, Морошкова и Грузовая в г. Мончегорске, предусматривающий размещение торгово-развлекательного 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 улиц Ленина, Морошкова и Грузовая в г. Мончегорске, предусматривающий размещение торгово-развлекательного комплекса.» (которое является приложением 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.	12
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 № 931 "О подготовке проекта Проект планировки территории в районе улиц Ленина, Морошковая и Грузовая в г. Мончегорске, предусматривающий размещение торгово-развлекательного комплекса.» и Муниципального контракта на подготовку документации по планировке территории "Проект планировки территории в районе улиц Ленина, Морошкова и Грузовая в г. Мончегорске, предусматривающий размещение торгово-развлекательного 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 38,18 га. Участок проекта планировки расположен вдоль улицы Бредова в южной части города Мончегорск Мурманской области.

Граница проекта планировки проходит:

- с юга – ограничен улицей Морошковой;
- с севера – ограничен улицей Бредова;
- с востока – ограничен проспектом Ленина;
- с запада – ограничен улицей Грузовой.

На территории проекта планировки расположена часть акватории небольшого озера и реки Ньюдуай, а так же несколько участков с застоем воды.

На момент начала разработки проектной документации здания и сооружения в границе проекта планировки существуют: многоквартирный 9-ти этажный жилой дом, кафе "Каспий", физкультурно-оздоровительный комплекс, две станции ТП, канализационная насосная станция.

Существующая жилая застройка расположена по ул. Морошковая, ФОК в створе улиц проспект Ленина и ул. Бредова, кафе расположено по ул. Бредова. Севернее участка проектирования располагаются неиспользуемые территории и река Ньюдуай, с юга – территория многоквартирной высокоплотной застройки. С запада и юго-запада располагаются гаражи.

Участок проектирования со всех сторон опоясан сетями. Вдоль улицы Грузовой проходят 2 линии электропередачи напряжение 10 кВ и 0,4 кВ, так же сети теплоснабжения и водоснабжения. По ул. Бредова проходят линии канализации и электропередач напряжением 10кВ. по проспекту Ленина проложены 3 ветки напорной канализации, линии связи и электропередач напряжением 0,4 кВ. Вдоль ул. Морошковая проходят 2 линии электропередачи напряжение 10 кВ и 0,4 кВ, так же сети ливневой канализации. Пересекают сети участок при подводке к существующим объектам.

Согласно действующим генеральному плану и правилам землепользования и застройки города Мончегорск, рассматриваемая

территория определена резервная общественно-деловая зона с участками многоэтажной высокоплотной застройки.

Проектное решение.

Общее проектное решение, принято исходя из особенностей участка и требований действующих документов по территориальному планированию и градостроительному зонированию.

В основу планировочного решения лег классический подход к формированию общественных пространств с организацией площади. Классические решения характерны для планировки города Мончегорска, застройка которого складывалась с 1930-ых годов.

Площадь имеет прямоугольную форму, примыкает к пр. Ленина и ориентированна на панораму озера и существующую церковь. Площадь формируется значительными по объему общественными зданиями: ледовой ареной, аквапарком, торговым комплексом.

Участок проектирования разделен на два квартала. Проектируемая улица шириной 25 метров в красных линиях разделяет участок на две примерно равные части. К востоку от проектируемой улицы расположена зона парка, с размещаемым в нем стадионом, скейт-парком, лыже-роллерной трассой и зелеными насаждениями. В рамках парковой зоны (в западной части участка) размещается пункт проката инвентаря и существующее кафе.

Проектируемая площадь и парк объединены пешеходной связью.

В юго-восточной части территории формируется торгово-развлекательная зона. В северо-восточной сохраняется сложившийся акцент на использование территории под спортивные сооружения. В северной части предусмотрены участки под размещение музейного комплекса и выставочных залов. Вдоль проектируемой улицы в центральной части проекта планировки расположены гостиница, кафе, залы игровых автоматов.

Автостоянки расположены непосредственно на участках зданий внутри проектируемых кварталов, а также в пределах красных линий улиц.

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

Таблица I.1.

№ п/п	Территория	Ориентировочная площадь по обмеру чертежа
1.	Коммунально-складские территории	0,41
2.	Территории общественно-деловой застройки	10,12
3.	Территории жилой секционной застройки	1,29
4.	Улично-дорожная сеть (в пределах красных линий)	4,72
5.	Рекреационные территории	18,27
6.	Плоскостные спортивные сооружения	2,38
7.	Водные объекты	0,88
8.	Прочие территории	0,56
	Всего площадь проекта планировки	38,18 га

II. Население и жилой фонд.

На начало разработки проекта планировки, численность населения на данной территории составляет 518 человек, существующий жилой фонд представлен одним многоквартирным 9-ти этажным жилым домом. В рамках проекта планировки иных жилых домов не предусматривается.

Расчет емкости 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.

На начало разработки проекта на рассматриваемой территории располагались здания ФОКа и кафе-бара "Каспий".

Заказчиком в составе исходных данных (для включения в состав проектируемых объектов) были предоставлены проекты двух торгового центров.

Согласно генеральному плану г. Мончегорск, правилам землепользования и застройки, а также заданию на проектирование, на территории проекта планировки предлагается размещение следующих объектов: ФОКа, кафе-бара, торгово-развлекательного центра (с кинозалом, кафе и боулингом), аквапарка, центра семейного отдыха, музея, крытого катка, двух торговых центров, гостиницы, пункта проката спортивного инвентаря, хоккейного корта, стадиона и скейт-парка.

В рамках парковой зоны (в западной части участка) проектируются: павильоны, скейт-парк, открытый стадион и лыже-роллерной трассы и пункт проката спортивного инвентаря. Рядом со зданием ФОКа запроектирован открытый хоккейный корт.

Таблица III.1.

№ п/п	Наименование объекта	Вместимость	Площадь земельного участка, га
1	ФОК (существующий)	спортзал на 104 зрит. мест	0,6
2	Кафе-бар "Каспий"	нет данных	0,13
3	Торгово-развлекательный центр (с кинозалом, кафе и боулингом)	3985 м ² торг. площади 543 м ² боулинг 317 м ² кафе	1,55
4	Аквапарк (3250 кв.м –зеркало воды), центр семейного отдыха, музей	400 посетителей	3,00
5	Крытый каток с искусственным льдом	350 зрит. мест	1,37
6	Торговый центр	2500 м ² торг. площади	1,4
7	Торговый центр	1240 м ² торг. площади	0,9
8	Гостиница	80 мест	0,8

9	Пункт проката спортивного инвентаря	20 работников 400 посетителей	0,35
10	Хоккейный корт		0,44
11	Стадион		1,44
12	Скейт-парк		0,5

IV. Улично-дорожная сеть и транспорт.

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. Магистральная дорога общегородского значения (ул. Грузовая, Проспект Ленина)

2. Улица проектируемая общегородского значения (дорога проектируемая) продолжение ул. Бредова.

3. Улица местного значения, жилая - ул. Морошковая.

4. Улица в жилой застройке - проектируемая, 25 м в красных линиях с шириной проезжей части 7,5 м

5. Внутриквартальные проезды шириной 6 м.

Проезжая часть улиц состоит из двух полос движения.

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. Проспект Ленина.

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	ФОК (существующий)	спортзал на 104 зрит. мест	5 на 100 зрительских мест	5
2	Кафе-бар "Каспий"	нет данных	15 на 100 посад. мест	12
3	Торгово-развлекательный центр (с кинозалом, кафе и боулингом)	3985 м ² торг. площади 543 м ² боулинг 317 м ² кафе	7 на 100 м ² тог. площади, 15 на 100 мест, 15 на 100	60

			посад. мест	
4	Аквапарк (3250 кв.м –зеркало воды), центр семейного отдыха, музей	400 посетителей	15 на 100 посад. мест	60
5	Крытый каток с искусственным льдом	350 зрит. мест	5 на 100 зрительских мест	18
6	Торговый центр	2500 м ² торг. площади	7 на 100 м ² торг. площади	175
7	Торговый центр	1240 м ² торг. площади	7 на 100 м ² торг. площади	87
8	Гостиница	80 мест	15 на 100 мест	12
9	Пункт проката спортивного инвентаря	20 работников 400 посетителей	1 на 6 работников, 5 на 100 отдыхающих	24
10	Хоккейный корт		15 на 100 посетителей	10
11	Стадион		15 на 100 посетителей	20
12	Скейт-парк		15 на 100 посетителей	20

V. Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты.

На момент начала разработки проектной документации, в районе участка проекта планировки были расположены следующие объекты коммунального назначения: в южной части участка проекта планировки - КНС-2 и ТП-45 ОАО "МЭС", в северо-восточной части (рядом со зданием ФОКа) - КТП. Проектом планировки существующие объекты сохраняются.

Строительство новых промышленных и коммунально-складских объектов не предусматривается.

VI. Благоустройство и озеленение.

Существующие благоустроенные территории в границе проекта планировки размещаются только в рамках территорий существующей застройки. Большая часть участка покрыта растительностью различного типа.

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

Проектом планировки предлагается использование западной части участка под размещение парковой зоны с устройством зон активного отдыха в виде скейт-парка и стадиона. В одном квартале с парком, в западной его части, расположен кафе-бар "Каспий".

Южная часть участка, на котором расположено озеро не подлежит застройке и рассматривается проектом как парковая территория, которая

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. Вывоз 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	Площадь
Территория.			
1.	Площадь территории проекта планировки, всего	га	38,18
<i>в том числе территории:</i>			
1.1	Коммунально-складских объектов	га	0,41
1.2	Общественно-деловой застройки	га	10,12
1.3	Жилой застройки	га	1,29
1.4	Рекреационные территории	га	18,27
1.5	Улично-дорожная сеть (в пределах красных линий)	га	4,72
1.6	Плоскостные спортивные сооружения	га	2,38
1.7	Водные объекты	га	0,88
1.7	Прочие территории	га	0,56
1. Население.			
2.1	Численность населения	чел.	518 чел
2.2	Средний состав семьи (по городу)	чел./семья	3,2
2. Жилой фонд.			
3.1	Обеспеченность жилым фондом	м ² /чел	23,6
3.2	Общая площадь жилого фонда	м ²	12224,8 м ²
3.3	Количество квартир	кв.	162 кв.
4. Охрана окружающей среды.			
4.	Территории с особыми условиями использования (сервитуты)*		
4.1	Водоохранная зона	га	6,8*
4.2	Охранная зона водопровода*	га	0,89*
4.3	Территории в пределах охранной зоны ЛЭП 10 кВ*	га	2,89*
4.3	Территории в пределах охранной зоны подземных кабелей электропередач, кабелей связи*	га	0,09*
* не учитываются в общей сумме			
5. Öffentlich-деловая застройка.			
5.1	ФОК (спортзал на 104 зрит. мест)	объект	1
5.2	Кафе-бар "Каспий"	объект	1
5.3	Торгово-развлекательный центр (3985 м ² торг. площади 543 м ² боулинг, 317 м ² кафе)	объект	1
5.4	Аквапарк (3250 кв.м –зеркало воды), центр семейного отдыха, музей на 400 посетителей	объект	1
5.5	Крытый каток с искусственным льдом на 350 зрит. мест	объект	1
5.6	Торговый центр (2500 м ² торг. площади)	объект	1
5.7	Торговый центр (1240 м ² торг. Площади)	объект	1
5.8	Гостиница на 80 мест	объект	1
5.9	Пункт проката спортивного инвентаря	объект	1
5.10	Хоккейный корт	объект	1
5.11	Стадион	объект	1

5.12	Скейт-парк	объект	1
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	%	