

Общество с ограниченной ответственностью «ГРАСТ-ПРОЕКТ»

**Проект планировки
Территории 1-А микрорайона в границах улиц: Карла Маркса,
Борисова, Тверской шлюз, Солнечная г. Тихвина**

ТОМ 1

Проект чертежа планировки территории

08-108/09- ППТ- ПЧП

Генеральный директор



А.А.Бусыгин

**Санкт-Петербург
2009**

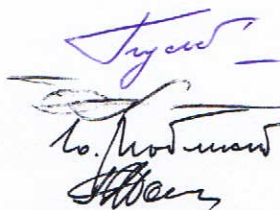
Проект планировки и проект межевания разработан специалистами ООО «ГРАСТ-ПРОЕКТ» в составе:

Генеральный директор

Главный инженер проекта

Главный архитектор проекта

Главный специалист



А.А.Бусыгин

О.И.Богданова

Ю.К.Люблинский

Г.Я.Рыжикова

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

- Том 1 - Проект чертежа планировки;**
- Том 2 - Проект межевания территорий;**
- Том 3 - Исходная документация.**

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

I. Текстовая часть.	Стр.
Аннотация	3
1. Цель работы	4
2. Исходно-разрешительная документация	4
3. Нормативно-правовая база	4
4. Правовые и нормативные акты, действующие в отношении территории проектирования	5
5. Современное использование территории проектирования	5
6. Планировочные ограничения развития территории проектирования	6
7. Основные направления развития архитектурно- планировочной и функционально-пространственной структуры территории	6
8. Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения	8
9. Транспортное обслуживание территории	10
10. Организация хранения индивидуального транспорта на проектируемой территории	10
11. Регламент на проектирование	11
II. Графическая часть.	
1. Схема размещения территории проектирования в планировочной структуре города М 1:5000;	
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки М 1:2000;	
3,4. Схема планировочных решений территории М 1:1000 (2листа);	
5. Экспликация зданий и сооружений;	
6. Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000;	
7. Чертеж красных линий М 1:2000;	
8,9. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:1000 (2листа);	
10,11. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000 (2листа);	

**Аннотация к проекту планировки и проекту межевания территории
1-А микрорайона г. Тихвина.**

Заказчик – Администрация МО Тихвинского городского поселения;

Проектная организация – ООО «ГРАСТ-ПРОЕКТ»;

Основание для разработки:

- Программа «Жилище», подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры и обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой на 2008-2010 годы», утвержденная решением СД №02-469 от 20 августа 2008 года.
- Адресная программа инвестиций за счет средств бюджета Тихвинского городского поселения на 2008 год.

1-А микрорайон расположен в городе Тихвине в Восточном жилом районе. К Восточному жилому району относится существующая и новая восточная часть города. Проектируемая территория примыкает к 1-му микрорайону, микрорайону «Восточный», улице Карла Маркса, реке Тихвинке.

Площадка непосредственно выходит на одну из основных транспортных магистралей – улицу Карла Маркса.

Территория 1-А микрорайона ограничена с юга – ул. Карла Маркса, с запада – ул. Борисова, с севера - ул. Тверской Шлюз, с востока – ул. Лесная.

В соответствии с территориально-планировочной структурой города предусматривается дальнейшее развитие микрорайона, строительство новых жилых массивов, развитие транспортной инфраструктуры, совершенствование социального и культурно-бытового обслуживания населения.

Площадь территории проектирования в соответствии с техническим заданием составляет 56.04 га.

В границах исследуемой территории предусматривается проектирование объектов капитального строительства – жилых зданий, детских дошкольных учреждений, общеобразовательной школы, предприятий бытового обслуживания, торговых комплексов, крытого катка, спортивных сооружений.

1. Цель работы

- 1.1. Обеспечение устойчивого развития территорий;
- 1.2. Выделение элементов планировочной структуры территорий проектирования микрорайона и внутриквартальной планировочной структуры, являющейся территорией общего пользования;
- 1.3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- 1.4. Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения;
- 1.5. Установление границ земельных участков и публичных сервитутов.

2. Исходно-разрешительная документация

Проект планировки территории 1-А микрорайона г. Тихвина разработан на основании:

- 2.1. Программа «Жилище», подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры и обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой на 2008-2010 годы», утвержденная решением СД №02-469 от 20 августа 2008 года.
- 2.2. Адресная программа инвестиций за счет средств бюджета Тихвинского городского поселения на 2008 год.
- 2.3. Техническое задание на разработку проекта планировки территории 1-А микрорайона, утвержденное Главой администрации Тихвинского городского поселения.

3. Нормативная правовая и методическая база

- 2.1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- 2.2. Земельный Кодекс Российской Федерации;
- 2.3. Жилищный Кодекс Российской Федерации;
- 2.4. СНиП 2.07.01-89*;
- 2.5. Генеральный план г. Тихвина, 1985 г., утвержденный Постановлением ЦК КПСС и СМ СССР №1387 от 05.12.1987 г., функциональная зона Ж-1 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- 2.6. Правила землепользования и застройки ТГП, утвержденные Советом депутатов ТГП 16 января 2008 года № 02-409, территориальная зона Ж-1 зона застройки жилыми домами;
- 2.7. ПИР и проект застройки восточной части микрорайона, выполненный инвестором.

4. Правовые и нормативные акты, действующие в отношении территории проектирования

Строительную деятельность на рассматриваемой территории регламентируют следующие правовые и нормативные акты:

- 4.1. Программа «Жилище», подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры и обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой на 2008-2010 годы», утвержденная решением СД №02-469 от 20 августа 2008 года.
- 4.2. Адресная программа инвестиций за счет средств бюджета Тихвинского городского поселения на 2008 год.

5. Современное использование территории проектирования.

5.1. Современная градостроительная ситуация.

Проектируемая территория находится в городе Тихвине в Восточном жилом районе. К Восточному жилому району относится существующая и новая восточная часть города.

Проектируемая территория примыкает к 1-му микрорайону, микрорайону «Восточный», улице Карла Маркса, реке Тихвинке.

Площадка непосредственно выходит на одну из основных транспортных магистралей – улицу Карла Маркса.

Территория 1-А микрорайона ограничена с юга – ул. Карла Маркса, с запада – ул. Борисова, с севера – ул. Прибрежная, с востока – ул. Лесная.

5.2. Современное использование территории.

Территория микрорайона относится к функциональной зоне Ж-1 – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

В настоящее время территория квартала застроена жилыми домами различной этажности – от 5 до 9 этажей, кирпичными и панельными.

Находится в строительстве один многоэтажный дом, выходящий на ул. Северная (№ 46 к.2).

Имеется недостроенное здание (№39).

На территории микрорайона находятся существующие объекты торговли и инженерной инфраструктуры (ТП, ГРП, канализационная насосная). Проложены инженерные подземные коммуникации: водопровод, канализация, тепловые сети, электрические сети, газопровод.

5.3. Учреждения общественной застройки.

В микрорайоне имеются учреждения первичного повседневного пользования – продовольственные и промтоварные магазины, а также предприятия бытового обслуживания – парикмахерские, мастерские по ремонту обуви, отделение сбербанка.

Имеются отдельно-стоящие торговые центры и магазины на ул. Карла Маркса, ул. Борисова, и внутри микрорайона.

Предприятия бытового обслуживания в основном располагаются во встроенных помещениях жилых зданий.

В настоящее время в микрорайоне отсутствуют детские дошкольные учреждения и общеобразовательная школа. Отсутствует также отделение связи.

Медицинское обслуживание населения осуществляется в больничном комплексе, расположенном на ул. Карла Маркса «Тихвинская Центральная районная больница им.А.Ф.Калмыкова». В комплексе имеются городская поликлиника, стационар, станция скорой помощи.

Рынок расположен на территории 2-го микрорайона у Южной объездной дороги. Там же расположен Отдел внутренних дел. Районная администрация находится на углу ул.Карла Маркса и проезда им. Бойцов 4-й Армии.

Пожарное депо предполагается разместить на расстоянии 1,2 км от 1-А микрорайона, восточнее по ул. Карла Маркса.

5.4. Улично-дорожная сеть.

Проектируемая территория ограничена с юга общегородской транспортной магистралью улицей Карла Маркса, с востока общегородской транспортной магистралью улицей Лесной, с запада улицей Борисова и с севера улицей Тверской Шлюз.

Микрорайон пересекается улицей Северной.

Внутриквартальные проезды, включая проезжую часть с тротуарами для пешеходов и зелеными насаждениями, не сформированы.

6.Планировочные ограничения развития территории проектирования.

В границах территории проектирования имеются следующие планировочные ограничения:

- охранные зоны инженерных сетей и сооружений;
- охранные зоны магистральных инженерных сетей и сооружений, расположенных в границах улично-дорожной сети;
- охранный зона водного объекта.

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

7.1. Проектное предложение по планировке территории.

Проектом планировки территории микрорайона предусматривается выполнить предложения по полному освоению свободных территорий с увязкой существующих элементов планировочной структуры и вновь проектируемых жилых зданий и объектов общественного назначения и инженерной инфраструктуры в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градорегулирующей документацией.

Предусматривается строительство трех многосекционных жилых домов высотой 14 этажей, 1-й на углу ул. Северной и Лесной, 2-й по ул. Лесной и 3-й на углу ул. Карла Маркса и Лесной.

Проектируются детские дошкольные учреждения, размещаемые с учетом нормативных радиусов обслуживания, а также общеобразовательная школа с учетом плановой и фактической наполняемости образовательных учреждений г. Тихвина.

Предусматривается строительство нового жилого массива в северной части 1А микрорайона. Жилой массив ограничен с юга ул. Северной, с востока – ул. Лесной, с севера – ул. Тверской Шлюз. Комплекс проектируется из зданий 5 -9 этажей с понижением этажности к реке Тихвинке. Внутри квартала предусматривается детское дошкольное учреждение из расчета обслуживания населения данного жилого комплекса.

Проектируемые и существующие учреждения и предприятия обслуживания приняты из расчета нормативных показателей и обеспечения радиусов обслуживания.

Все зоны размещения объектов планировочно увязаны между собой и при дальнейшем проектировании должны быть увязаны архитектурно в единой концепции.

В проекте планировки территории размещение проектируемых объектов и их габариты выполнены условно и могут уточняться при дальнейшем проектировании.

7.2. Основные технико-экономические показатели.

Площадь территории 1-А микрорайона 48.26га.

Общая площадь жилых зданий	- 415110 м2;
В том числе существующих и строящихся	- 163019 м2;
Проектируемых	- 199493 м2;
Перспективной застройки	- 52598 м2.
Общая площадь квартир	- 311040 м2;
В том числе существующих и строящихся	- 128755 м2;
Проектируемых	- 143693 м2;
Перспективной застройки	- 38592 м2.
Количество жителей	- 11650 чел.
В том числе в сущ. и строящихся зданиях	- 5352 чел.
В проектируемых зданиях	- 4688 чел.
В зданиях перспективной застройки	- 1610 чел.

7.3. Основные показатели по генплану.

Площадь территории 1-А микрорайона 48.26га, в т.ч.:

- площадь участков ДДОУ – 4,01га;
- площадь участков школы – 2,87га;
- площадь застройки - 6,78га;
- площадь покрытий - 15,41га;
- площадь озеленения - 19,19га.

Таблица 1

Расчет площадок.

№ п/п	Наименование объекта	Необходимое количество, м2	Планируемое количество м2
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	4660	4850
	Площадки для отдыха взрослого населения	1150	1200
	Площадки для занятий физкультурой	23300	22600
	Площадки для хозяйственных целей	3495	234

8. Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения.

В проекте планировки микрорайона 1-А предусматриваются детские дошкольные учреждения, общеобразовательная школа, аптеки, кафе.

На территории северной части 1А микрорайона проектируется детское дошкольное учреждение для обслуживания населения с учетом нормативного радиуса обслуживания.

В проекте планировки предусматриваются также учреждения периодического пользования – физкультурно-оздоровительный комплекс и крытый каток с искусственным льдом.

На ул. Карла Маркса у домов 11, 12, 13 проектируется двухэтажный торгово-административный центр.

На улице Северной проектируется отдельно-стоящее здание, в котором размещается отделение связи и учреждения бытового обслуживания.

Расчет учреждений обслуживания см. таблицу 2.

Таблица 2

Расчет учреждений обслуживания.

Наименование	Ед. измерения	Радиус обслуживания	Норма на 1 тыс. жителей	Размеры земельного участка	Нормативное значение	Размеры нормативного земельного участка	Расчетное значение для существующих зданий	Расчетное значение для нового строительства	Расчетное значение для перспективного строительства	Расчетная обеспеченность (с допустимым сокращением)
Детское дошкольное учреждение	мест	300-500	100	35 кв. м на 1 место	1125	3.57 га	-	860	160	1020
Общеобразовательное учреждение	мест	500-800	180	17 кв. м на 1 учащегося	2025	2.8 га	-	1650	-	1650
Магазины продовольственных товаров	кв. м торговой площади	500	70	0.08 га на 100 кв.м торговой площади	787	-	1170	450	570	2190
Магазины непродовольственных товаров	кв. м торговой площади	500	30	0.08 га на 100 кв.м торговой площади	338	-	900	1120	200	2220
Отделение связи	1 на 6 тыс. человек	750	-	0.1 га	1.8	0.1 га	-	-	1	1
Поликлиника										
Больница										
Станция скорой помощи										
В больничном комплексе « ТЦРБ им. А. Ф. Калмыкова» на ул. Карла Маркса										
Жилищно-эксплуатационная организация	1 объект на микрорайон 20 тыс. человек	-	-	-	-	0.3 га	-	1	-	-
Предприятие бытового обслуживания	1 рабочее место на тыс. жителей	500	2	до 50 мест 0.2 га	22	0.2 га	-	-	22	-

9. Транспортное обслуживание территории.

Проектируемая территория I-А микрорайона ограничена ул. Карла Маркса, ул. Борисова, ул. Тверской шлюз, ул. Лесная, имеет вытянутую форму с севера на юг и в северной части пересекается ул. Северная.

Реконструкция ул. Тверской шлюз и проектирование ул. Лесная и Северная предусмотрены Генеральным планом города Тихвина.

Улично-дорожная сеть разработана с учетом функционального назначения улиц, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки в соответствии с СНиП 2.07.01-89*.

В рамках развития улично-дорожной сети предполагается:

- ул. Карла Маркса – существующая магистраль общегородского значения регулируемого движения и ул. Борисова – улица районного значения пешеходно-транспортная – остаются без изменений;

- ул. Лесная – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – проектируется. Ширина проезжей части улицы – 15м;

- ул. Северная – улица районного значения пешеходно-транспортная – проектируется. Ширина проезжей части улицы – 9.0м;

- ул. Тверской шлюз – магистральная улица общегородского значения непрерывного движения – реконструируется. Ширина проезжей части улицы – 16м. Проектом предлагается строительство проездов местного значения (ширина проезжей части – 6.0м), реконструкция существующих проездов (ширина проезжей части – 5.5м), реконструкция подъездов к общественным и жилым зданиям.

Пассажирский транспорт в проектируемом микрорайоне – автобус и маршрутное такси.

10. Организация хранения индивидуального автотранспорта на проектируемой территории.

Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

- хранение в капитальных гаражах – стоянках (наземных, подземных, встроенных, пристроенных);

- хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 18 кв. м на автомобиль.

В проектируемом микрорайоне предусматриваются открытые автостоянки для постоянного хранения на земельных участках жилых домов и объектов соцкультбыта.

Проектируются стоянки вдоль улицы Лесная и в зоне прокладки реконструируемой ЛЭП.

При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от минимального количества машино-мест могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо, для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 800 м.

Таблица 3

Расчет стоянок автомобилей.

№ п/п	Наименование объекта	Необходимое количество парковок	Планируемое количество парковок
	Многоквартирные жилые здания	746	750
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	60	60
	Предприятия торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания	136	140
	Объекты физической культуры и спорта	47	55
	Всего	989	1005

Примечание: В данной таблице не учтены дополнительные парковочные места, расположенные в зоне ЛЭП.

11. Регламент на проектирование.

В целях соответствия новых объектов капитального строительства на территории рассматриваемого микрорайона действующим на настоящий период санитарно-эпидемиологическим и экологическим требованиям, необходимо учесть следующие рекомендации и требования к проектной документации следующих стадий проектирования:

- провести инженерно-геологические изыскания в пределах участка строительства в соответствии с действующими нормативными документами и учетом технических характеристик сооружений;
- оценить территорию на наличие взрывоопасных предметов (снарядов войны), с проведением мероприятий по очистке территории;

- оценить радиационный фон, плотности потока радона с поверхности грунта и радиоактивных загрязнений на участке нового строительства;
- оценить состояние атмосферного воздуха на территории микрорайона с выполнением проекта ПДВ по автотранспорту, с учетом дополнительных парковок;
- оценить загрязненность грунта на площадке нового строительства с выработкой мероприятий по его рекультивации или замене;
- оценить и спрогнозировать состояние электромагнитной ситуации на участке нового строительства, с выявлением характеристик источника и замерами уровней электромагнитного излучения (ЭМИ) с учетом предельно допустимых уровней воздействия электрического поля;
- оценить и спрогнозировать состояние инженерных подземных коммуникаций, к которым намечается подключить объекты нового строительства.