

№ п/п	Наименование	№ стр.
	Титульный лист	
	Копия лицензии	
	Кадастровый паспорт земельного участка	
	Распоряжение Городской Управы г.Дубны	
	Технические условия подключения	
	Состав проекта	
	Справка главного архитектора проекта	
	Пояснительная записка:	
1	Общие данные	
2	Характеристика района и площадки строительства.	
3	Архитектурно – планировочная концепция проектирования микрорайона.	
4	Организация движения автотранспорта	
5	Организация рельефа.	
6	Благоустройство и озеленение.	
7	Расчет плотности населения микрорайона.	
8	Расчет автостоянок.	
9	Расчет вместимости учреждений культурно-бытового обслуживания на проектируемый микрорайон с населением 1900 чел	
10	Расчет потребности в площадках на жилой квартал 1-ой очереди с населением 915 чел.	
11	Основные технико-экономические показатели проекта планировки 1-ой очереди	
12	Развитие инженерной инфраструктуры 1. Теплоснабжение 2. Водоснабжение, бытовая и дождевая канал-я 3. Электроснабжение 4. Средства связи	
	Графические материалы:	
	Лист общих данных (состав проекта)	ГП-1
	Схема границ зон с особыми условиями	ГП -2
	Объемно-пространственные изображения застройки	ГП -3
	Схема планируемого развития инфраструктуры и пешеходной доступности детских дошкольных и школьных учреждений	ГП -4
	Опорный план	ГП -5
	Чертеж планировки территории (1 очередь)	ГП -6
	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ГП -7
	Поперечные профили проездов	ГП -8
	Схема организации рельефа	ГП -9
	Схема инженерного обеспечения (сводный план сетей)	ГП -10

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

СПРАВКА ГАПа

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

ГАП

Лукаш Ф.А.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общая часть

Проект планировки 1 очереди жилого микрорайона расположенного по адресу: Московская обл., г. Дубна, ул. Станционная, разработан на основании технического задания Заказчика, Распоряжения Городской Управы города Дубны № от г. «О подготовке проекта планировки территории в районе ул.Станционная».

Целью данного проекта является определение возможности строительства и параметров проектируемого микрорайона, принципиальное решение объемно-планировочной композиции застройки, а также принятие предварительных решений по архитектурно-планировочной организации территории микрорайона в соответствии с современными градостроительными принципами.

1. Характеристика района и площадки строительства.

Территория, отведенная под проектирование и строительство жилого микрорайона по ул. Станционная расположена на севере г.Дубна. Участок строительства в границах красных линий - общей площадью 13,4 га, в том числе: 1 очередь 7,1 га, 2 очередь 6,3 га. В настоящее время на участке расположены здания и сооружения Заволжской базы, подлежащие к выносу с берегов Угличского водохранилища (р. Волга). Проектом разработаны планировочные характеристики 1 очереди.

Участок граничит с севера – пруд, далее 160 м.- Угличское водохранилище (р. Волга).

Вдоль южной стороны данного участка расположена дорога (ул. Станционная) городского значения, а также тупиковая железнодорожная ветка «Вербилки-Дубна» Савеловского направления МЖД .

С восточной стороны участка находятся территории, отведенные под строительство мостового перехода через р. Волга.

С Запада – территория Заволжской нефтебазы.

Древесно-кустарниковая растительность присутствует на участке в небольшом количестве.

На участке планируется размещение малоэтажного жилищного строительства и инфраструктуры, требуемой для комфортного проживания.

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

В соответствии с СанПиН 2,2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» рассматриваемый объект проектирования не классифицируется.

Размещение объекта строительства соответствует материалам Генерального плана городского округа Дубна, разработанного ГУП «НИИПИ градостроительства» в 2005 г. (в настоящий момент находящийся на согласовании). Участок проектирования расположен на территориях, резервируемых под размещение многоэтажной жилой застройки, что не противоречит функциональному зонированию и режиму использования территории. Территории, примыкающие к рассматриваемому участку – сложившаяся городская застройка, обеспеченная своей инфраструктурой. Ближайшие школы находятся в нормативной зоне доступности.

Рельеф участка спокойный с равномерным уклоном с юго-востока на северо-запад. Перепад отметок в пределах красных линий составляет 1,0-2,0 метра (от 118,0 м до 117,0 м над уровнем моря) при протяженности в этом направлении около 150,0 м. Ценные зеленые насаждения на участке отсутствуют.

Район строительства, согласно СНиП 23.01.99 "Строительная климатология" относится к ПВ климатическому району. Преобладающее направление ветров зимой южное, летом – северо-западное; средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца 23,4°С, температура наиболее холодных суток -34°С, абсолютная минимальная температура -46°С. Количество осадков за осенне-зимний период 213мм, за весенне-летний период – 441мм; средняя высота снежного покрова - 21см.

2. Решения по генеральному плану. Архитектурно – планировочная концепция проектирования микрорайона.

СНиП 2.07.01-89*, «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

СНиП 35-01-2001, ВСН 62-91 «Доступность зданий и сооружений для мало мобильных групп населения»

ТСН ПЗП-99 МО /ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений»

СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Архитектурно-планировочные решения, композиция микрорайона обусловлены градостроительной ситуацией, природными факторами и положениями, заложенными в схеме застройки г. Дубны.

Основными целями планировочного решения является максимально эффективное использование территории, создание полноценной и комфортной среды обитания жителей, включающей в себя компоненты социальной и инженерной инфраструктур, устройство необходимых рекреационных дворовых

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

пространств в микрорайоне. Показатели застройки соответствуют нормативным градостроительным и санитарным нормам.

При определении планировочной и объемной структуры микрорайона основное внимание было уделено транспортно-пешеходной сети микрорайона, выразительности застройки и созданию условий для комфортного проживания населения. Жилая застройка представляет собой линейно-точечную композицию из 3-х этажных секционных многоквартирных жилых домов с полузамкнутыми дворовыми пространствами.

Микрорайон застраивается жилыми домами, выполненным по индивидуальным проектам. Конструктивные решения жилых домов основаны на применении кирпича, как основного материала для ограждающих стен.

Очередность ввода объектов жилищного строительства предусмотрена в комплексе с учетом размещения объектов обслуживания населения.

Структура микрорайона сформирована основными планировочными осями – пешеходной аллеей расположенной вдоль Угличского водохранилища с юго-запада на северо-восток, улицей Станционной (городского значения) и лучевыми осями (дорогами микрорайонного значения), соединяющими пешеходную аллею с городской транспортной дорогой. Пешеходные дороги выходят к остановкам общественного транспорта и основным инфраструктурным объектам, расположенным на улице Станционной.

Строительство детских дошкольных учреждений предполагается в необходимом объеме на отдельных участках в придомовых зонах 2-ой очереди застройки, а также во встроенно-пристроенных помещениях коммерческого здания 1-ой очереди застройки. Школьные учреждения в необходимых объемах расположены в соседних городских районах.

Объемно-пространственная композиция генплана застройки микрорайона учитывает создание коридоров проветривания в виде озелененных пространств общего пользования.

Набор квартир в многоквартирных домах проектируемого микрорайона соответствует следующим показателям:

1 комнатных – 43,7% (135 квартир)

2 комнатных – 15,5 % (48 квартир)

3 комнатных – 18,4 % (57 квартир)

4 комнатных – 11,6 % (36 квартир)

5 комнатных – 7,8 % (24 квартиры)

6 комнатных – 3,0 % (9 квартир)

Всего 309 квартир жилой площадью 28360,5 м².

На городскую дорогу ориентированы основные объекты социально-бытовой инфраструктуры. Жилые многоквартирные дома расположены трапецевидно, образуя придомовое пространство, свободное от застройки, в котором располагаются площадки для игр, отдыха. Вдоль Станционной улицы проектируются парковочные места, а надземные пешеходные переходы связывают микрорайон с противоположной застройкой города. Объекты

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

общественного назначения, торговли, коммунально-бытового обслуживания, а также клубные и офисные помещения микрорайона размещаются в наземном уровне в непосредственной близости от транспортных проездов, напротив пешеходных переходов вдоль улицы Станционной.

Проектом предусматривается устройство дополнительной полосы по местному проезду вдоль ул. Станционной для временного хранения легковых автомобилей. Автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих жителям микрорайона, располагаются в крытом парковочном сооружении вдоль местного проезда.

Открытое придомовое пространство позволяет функционально объединить территорию микрорайона.

Проектом застройки предусмотрена единая транспортная и улично-дорожная сеть с привязкой проектируемого микрорайона к существующему рельефу и прилегающей к нему территории.

Согласно СНиП 35-01-2001 и ВСН 62-91 в проекте застройки микрорайона предусматриваются мероприятия по обеспечению маломобильных групп населения:

- обеспечение безопасного передвижения по территории микрорайона к участкам, зданиям и сооружениям;
- оборудование входов в здания пандусами с нормативными уклонам, ограждениями, бортиками и т.д.;
- оборудование входов в здания, лестниц, пандусов, лифтов, путей эвакуации мощением и ограждениями, обеспечивающими безопасность и удобство пользования.

Внутридворовые пространства используются для организации детских игровых площадок дошкольного и младшего школьного возраста, площадок отдыха для взрослого населения, площадок для занятий физкультурой, площадок для хозяйственных целей, гостевых стоянок для автомобилей.

На территории микрорайона предусмотрены комплексное благоустройство территории и озеленение. Вся территория микрорайона максимально озеленяется и благоустраивается. Основной акцент по созданию художественного образа озелененных территорий дан по направлению пешеходной аллеи с акцентами на территориях площадок для отдыха, разворотных площадках для велосипедов и детских садов.

Дома группируются, образуя полузамкнутые дворовые пространства, которые служат зонами отдыха жителей. Каждая группа домов обеспечивается полным набором площадок отдыха, хозяйственных площадок, а также гостевых автостоянок согласно СНиП 2.07.01-89*.

Одним из основных архитектурно-планировочных принципов при проектировании застройки микрорайона был признан принцип разделения потоков транспорта и пешеходных потоков.

На территории микрорайона предусмотрено размещение объектов культурно-бытового назначения, торговых учреждений, предприятий общественного питания, помещений для спортивно-оздоровительных занятий и клубной работы с подростками. Предприятия по обслуживанию населения, такие

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

как: **отделение поликлиники**, почтовое отделение, сберегательный банк и прочие, располагаются в зданиях расположенных вдоль улицы Станционной.

Для обеспечения детей дошкольного возраста необходимыми местами в детских садах и яслях, проектом предусматривается строительство на территории микрорайона одного детского сада (2 очередь строительства). Местоположение проектируемых школ и детских садов обеспечивает радиусы доступности 300 метров для населения вновь проектируемого района, что соответствует нормам СНиП 2.01-80*

Все здания и сооружения проектируемого квартала связаны между собой системой внутриквартальных проездов, тротуаров и дорожек.

Для обеспечения проезда пожарных вдоль проектируемых зданий предусматривается устройство автомобильных проездов шириной не менее 5,50м. Там, где устройство таких проездов функционально не обосновано, планируется устройство тротуаров с усиленным покрытием.

3. Организация движения автотранспорта

Улично-дорожная сеть микрорайона имеет живописную систему с разворотными площадками и, таким образом, осуществляется возможность создания одностороннего движения автотранспорта по наиболее узким проездам. При этом обеспечивается хороший подъезд ко всем жилым домам и социально значимым объектам микрорайона.

Минимальная ширина проезжих частей на большинстве улиц равна 4м с устройством тротуаров с усиленным покрытием. Двустороннее движение автотранспорта по двум полосам возможно по местному проезду, расположенному по южному периметру участка и по поперечным осевым проездам.

Такое распределение транспортного потока несколько снижает интенсивность движения на всех основных проездах, где в силу их внутри микрорайонного положения сосредоточены основные пешеходные потоки.

Проектом предусматривается возможность закрытия движения в пешеходном центре микрорайона, на территории, ограниченной застройкой центральной аллеи, для движения индивидуального и грузового автотранспорта. При этом площадь участка застройки не противоречит нормам пешеходной доступности до остановок общественного транспорта. Загрузка товаров в магазины и движение спецтранспорта должно осуществляться преимущественно в ночное время суток.

Для обеспечения безопасности и комфорта по микрорайону, проектом исключается транзитный проезд городского автотранспорта по территории микрорайона. Движение транзитного автотранспорта должно осуществляться только по городским автодорогам, въезд грузовых транспортных средств - на внутренние загрузочные площадки, размещаемые в торцах зданий.

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

4. Организация рельефа.

Проект организации рельефа выполняется методом горизонталей. Проектом учтены отметки сложившегося рельефа, а также уклоны и отметки прилегающих улиц. В данных условиях, проект организации рельефа предусматривает минимально возможный объем земляных работ, и создание нормативных продольных и поперечных уклонов внутриплощадочных проездов и тротуаров.

Продольные уклоны составляют от 65% – 6%. Поперечные уклоны проездов приняты в пределах от 15% до 20%, что соответствует требованиям СНиП 2.07.01.89*. Детальная разработка проекта плана организации рельефа осуществляется при рабочем проектировании по очередям строительства.

5. Благоустройство и озеленение.

При проектировании предусматривалось развитие непрерывной сети зеленых насаждений микрорайона включающая в себя озеленение участков групп жилых домов, озеленение участков проектируемых детских учреждений, а также полос озеленения вдоль магистральных улиц и дорог, проходящих по территории, или ограничивающих ее.

Массивы зеленых насаждений объединяются в единую систему внутриквартальными проездами, пешеходными дорожками и тропинками, связывающими между собой группы жилых домов.

Предусмотрено выполнение комплекса работ по благоустройству территории проектируемого жилого района. Все тротуары и проезды имеют твердое асфальтобетонное и плиточное покрытие. Тротуары и отмостки отделены от газонов бортовыми камнями типа БР100.20.8, проезды – камнями БР100.30.15.

6. Расчет плотности населения микрорайона.

6.1 Население микрорайона.

Общая площадь квартир в проектируемом микрорайоне составляет:

- в многоквартирных секционных домах 28360,5 м²

Для жилья в многоквартирных секционных домах принимается жилищная обеспеченность 31,0 кв.м. на человека. Количество квартир в микрорайоне составляет 309.

Количество жителей, обусловленное проектными решениями, составляет $28360,5 : 31 = 915$ человек

6.2 Расчетные площадь и плотность населения микрорайона

Расчетная площадь микрорайона составляет $S = 71000$ м²

Количество жителей, обусловленное проектными решениями, = 915 человек

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

Таким образом, расчетная проектная плотность населения жилого микрорайона составляет: $P = 915 \text{ чел.} : 7,1 \text{ га} = 128,9 \text{ чел/га}$

7. Расчет автостоянок.

7.1. Количество автомобилей

Количество жителей, проживающих в проектируемом микрорайоне составляет 915 человек. Согласно СНиП 2.07.01-89* п.6.3 на 1000 жителей положено от 194 до 200 автомобилей. Проектом принято для расчета 200 автомобилей на 1000 жителей. В это число включены: по 3 такси, 2 ведомственных и 25 грузовые автомашины на 1000 жителей.

Таким образом, автомобилизация микрорайона составляет:

$$200 \times 0,915 = 183 \text{ автомобилей.}$$

Количество личных автомобилей, принадлежащих гражданам, составляет: $(200-3-2-25) \times 0,915 = 156 \text{ автомобилей.}$

7.2. Места для постоянного хранения автомобилей.

Согласно СНиП 2.07.01-89*, пункт 6.33, проектом предусматриваются открытые стоянки для хранения легковых автомобилей 200 м/м на 1000 жит.

Проектом предусматривается размещение 244 м/м для легковых автомобилей, принадлежащих жителям микрорайона, на крытой парковке, 226 парковочных мест на открытой парковке, размещаемой вдоль местного проезда, а также 130 м/м в многоуровневом паркинге, строительство которого подразумевается в перспективе.

7.3. Места для временного хранения автомобилей.

Согласно СНиП 2.07.01-89*, пункт 6.33, проектом предусматривается устройство открытых стоянок временного хранения легковых автомобилей из расчета 25% от общего количества квартир, всего 73 м/м.

Согласно тому же СНиПу приложение 9, для магазинов с площадью торгового зала более 200 м^2 , на 100 м^2 торговой площади положено 5 – 7 м/мест временных стоянок.

По количеству жителей жилого микрорайона, общая площадь торговых залов магазинов продовольственных и непродовольственных товаров составляет 722 м^2 . Таким образом, количество машино-мест гостевых автостоянок для проектируемого жилого района составит $722:200 \times 7 = 25$ машино-места.

Всего для временного хранения необходимо предусмотреть

$$91 + 25 = 116 \text{ машино-мест.}$$

Проектом предусматривается размещение до 77 автомобилей на открытых автостоянках и 39 м/м в парковке, размещаемой в заглубленной крытой стоянке.

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

8. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

8.1. Теплоснабжение

8.2. Водоснабжение, бытовая и дождевая канализация

8.2.1 Общие данные

8.2.2 Расчетные расходы воды.

8.3 Наружное водоснабжение

8.4 Наружная бытовая канализация

8.5 Дождевая канализация

8.6 Электроснабжение

8.7 Средства связи

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

Main content area of the document, currently blank.

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

Main content area of the document, currently blank.

						Пояснительная записка	Лист
Из	Лист	№	Подп.	Дата			

Из		Лист	№	Подп.	Дата

Пояснительная записка

Лист