

# Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Вагоностроителей, улицами Ильича, Чайковского, Тимирязева

План градостроительного зонирования территории проектирования  
М 1:10 000

Проект планировки территории и межевания территории, ограниченной проспектом Вагоностроителей, улицами Ильича, Чайковского, Тимирязева в Дзержинском административном районе города Никей Тагил выполнен МАУ "Мастерская Генерального плана" на основании муниципального задания, поставленного Администрацией города Никей Тагил от 07.06.2013 № 104 и в соответствии с техническим заданием и письмом заказом администрации Дзержинского района от 02.10.2013 г. № 24И-1434.

Участок проектирования расположен в Дзержинском административном районе города Никей Тагил в границах проектирования составляет 11,2558 га. На участке проектирования расположены объекты:

- МБДОУ №87 на 130 мест по ул. Чайковского, 68а;
- строящийся детский сад на 200 мест в районе дома по ул. Чайковского, 72;
- недостроенный детский дом №4 на 18 мест по ул. Ильича, 45;
- два каменных двухэтажных жилых дома по ул. Чайковского, 42, 43;
- строящееся административное здание по ул. Чайковского, 60а;
- 5-этажный жилой дом по ул. Чайковского, 80;
- 14 гаражных боксов около дома по ул. Чайковского, 80, находящихся в собственности жильцов этого дома;
- кафе по ул. Чайковского (временный объект, срок действия договора аренды земельного участка закончен);
- автозаправка по ул. Чайковского (временный объект, срок действия договора аренды земельного участка закончен);
- семь деревянных жилых домов по ул. Чайковского, 66, 68, 72, пр. Вагоностроителей, 41, ул. Тимирязева, 67, 73, 75, ул. Ильича, 34;
- начата реконструкция по ул. Тимирязева, 55 под магазин и объект;
- гостиница по пр. Вагоностроителей (на стадии проектирования);
- детский досуговый центр на пересечении пр. Вагоностроителей и ул. Тимирязева (на стадии проектирования).

Согласно градостроительному регламенту, установленному Правилами землепользования и застройки городского округа Никей Тагил, территория проектирования находится в зоне ЖЗ3 и ЦЗ2. С востока территория граничит с зоной Ж-1, с юга, запада - зоной Ж-2, а с севера зоной Ж-2, Ж-3.

Ж-1 - зона индивидуальной жилой застройки, выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, с минимальным набором услуг местного значения.

Ж-2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами, выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с малоэтажными жилыми домами не выше 4-х этажей при условии ограничения строительства или наличия жилых домов других типов.

Ж-3 - зона средней этажной жилой застройки (5-8 этажей), выделена для формирования жилых районов с разнотипными многоквартирными домами этажности не выше 8 этажей с минимальным набором услуг местного значения, при условии возможности строительства или наличия жилых домов других типов.

ЦЗ-2 - зона общественных центров и деловой активности местного значения, выделена для обеспечения правовых условий формирования общественных центров, административно-офисных зданий, финансово-кредитных учреждений, объектов связи. К вспомогательным видам разрешенного использования относятся парковки, торговые пункты бытового назначения, площадки для отдыха, детские, спортивные, хозяйственные, общественные туалеты. К условиям разрешенным видам использования относятся секционные, блокированные жилые дома, индивидуальные рынки, автозаправки, объекты авторемонта. Объекты религиозного назначения.

**Проектные решения**

Настоящим проектом сохранены все установленные границы зон градостроительного регулирования и предлагается вариант размещения жилых домов 3-9 этажей и объектов общественного назначения, подземных автозаправок.

**Архитектурно-планировочные решения**

На момент проектирования жилая застройка квартала имеет разную степень износа. Часть территории находится в стадии формирования. Большая часть является ветхой, недостаточно благоустроенной.

В связи с изменением за последние годы демографической ситуации в сторону увеличения прироста населения, возникла необходимость развития инфраструктуры квартала, а также увеличение площади жилой застройки.

Проект планировки предусматривает дальнейшее развитие жилой зоны путем строительства жилых домов 3-9 этажей, формирования зоны общественного обслуживания, создание рекреационной зоны по периметру участка детского сада. Предлагается полное инженерное обеспечение территории квартала, озеленение и благоустройство с использованием современных архитектурных и дизайнерских решений.

В северной части проектируемой территории в районе существующих двухэтажных жилых домов проектом предусмотрено размещение трехэтажных жилых домов для переноса жилой зоны, предназначенных под снос.

На свободной от застройки территории, по периметру территории детского сада, размещены группы секционных жилых домов с секциями 5-6 этажей, в арьер проспекта Вагоностроителей жилой дом, состоящий из секций 6 и 9 этажей. Все дома состоят из одно, двух и трехкомнатных квартир и выполнены по типу жилого дома массового уровня комфорта.

Согласно письма заказа администрации Дзержинского района от 02.10.2013 г. № 24И-1434 проектом планировки территории предусмотрено размещение следующих объектов:

- встроенные помещения жилищно-эксплуатационной службы (на первом этаже жилого дома по улице Тимирязева);
- физкультурно-оздоровительный комплекс с кафе на 25 посадочных мест;
- продовольственный магазин, аптеку;
- отделение связи (встроенное помещение на первом этаже предприятия торговли).

Предусмотрено встроенное помещение парикмахерской (на первом этаже жилого дома по улице Тимирязева). Проект планировки территории предусматривает с учетом инженерных решений.

Проект предлагает вариант размещения 3-4-этажных жилых многоквартирных домов, 2-этажных однокомнатных объектов.

Зарезервированы в соответствии с требованиями нормативных документов, территории для размещения площадок различного назначения:

- игровые площадки для детей;
- физкультурных площадок;
- площадки отдыха для взрослого населения;
- площадки для собак выгула.

На проектируемой территории вокруг существующего и строящегося детского сада предусматриваются участки рекреационного назначения для отдыха и прогулок жителей квартала.

**Транспортная инфраструктура**

Существующая улично-дорожная сеть остается без изменений. С юга проектируемого участка расположен проспект Вагоностроителей - магистраль районного значения. С запада улица Тимирязева - улица в жилой застройки, а с востока улица Чайковского - магистраль районного значения. С севера проектируемого участка проходит улица Ильича - общегородская магистраль регионального назначения.

По улице Ильича врезом на территории детского дома предусматривается карман для размещения остановки общественного транспорта с установкой остановочного комплекса.

Проект планировки территории квартала предусматривает наличие гаражных мест в подземных и открытых парковках для жителей квартир как существующих, так и строящихся жилых домов. Вдоль улиц Тимирязева и Чайковского, а так же внутриквартальных проездов предусмотрены открытые парковки. Основная часть личного автотранспорта хранится в проектируемых парковках зонтичного типа, размеры которых определяются при дальнейшем проектировании по расчету. Во дворах запроектированы гаражные (временные).

**Технико-экономические показатели:**

1. Планируемые балансовые показатели проектирования

Площадь участка проектирования - 11,2558 га

Площадь застройки - 14,240 тыс. кв.м

в т.ч. жилого назначения (с учетом существующей застройки) - 10,340 тыс. кв.м

общественного назначения (с учетом существующей застройки) - 3,900 тыс. кв.м

Общая площадь жилых домов - 29751м<sup>2</sup> общей площади квартиры;

в т.ч. для переноса - 6,506 тыс. кв.м;

существующих - 5,327 тыс. кв.м.

Этажность застройки:

существующая - 2, 3, 9 этажей;

проектируемая - 3, 5, 6, 9 этажей.

Количество парковочных мест для постоянного хранения автомобилей - 607 п.м.

в т.ч. открытого типа - 80 машиномест;

подземные - 513 машиномест;

наземные - 14 боксов (существующие).

2. Основные показатели планировочного развития территории

Общая площадь проектируемых жилых зданий - 29,393 тыс. кв.м

Расчетная численность жителей - 1417 чел.

Минимальные расчетные показатели обеспечения населения объектами социальной инфраструктуры:

- объектами образования:

дошкольные образовательные учреждения - 78 мест;

общеобразовательные учреждения - 156 учащихся;

учреждение дополнительного образования для детей - 31 место;

объектами здравоохранения:

аптека - 1 объект;

объектами торговли и питания:

предприятия торговли - 200 кв.м торговой площади (по расчету 779 кв. м, потребность в 559 кв.м торговой площади обеспечиваются объектами торговли прилегающей территории);

предприятие общественного питания - 25 посадочных мест (по расчету 70 км<sup>2</sup>, потребность в 45 км<sup>2</sup> обеспечивает объекты питания прилегающей территории);

объектами коммунально-бытового назначения:

предприятия бытовых услуг (парикмахерская) - 10 рабочих мест;

бани (сауна в спортивно-оздоровительном центре) - 6 помывочных мест;

Площадь территории рекреационного назначения 1,49 га

Расчетные показатели обеспечиваются за счет существующих и проектируемых объектов социального и коммунально-бытового назначения.

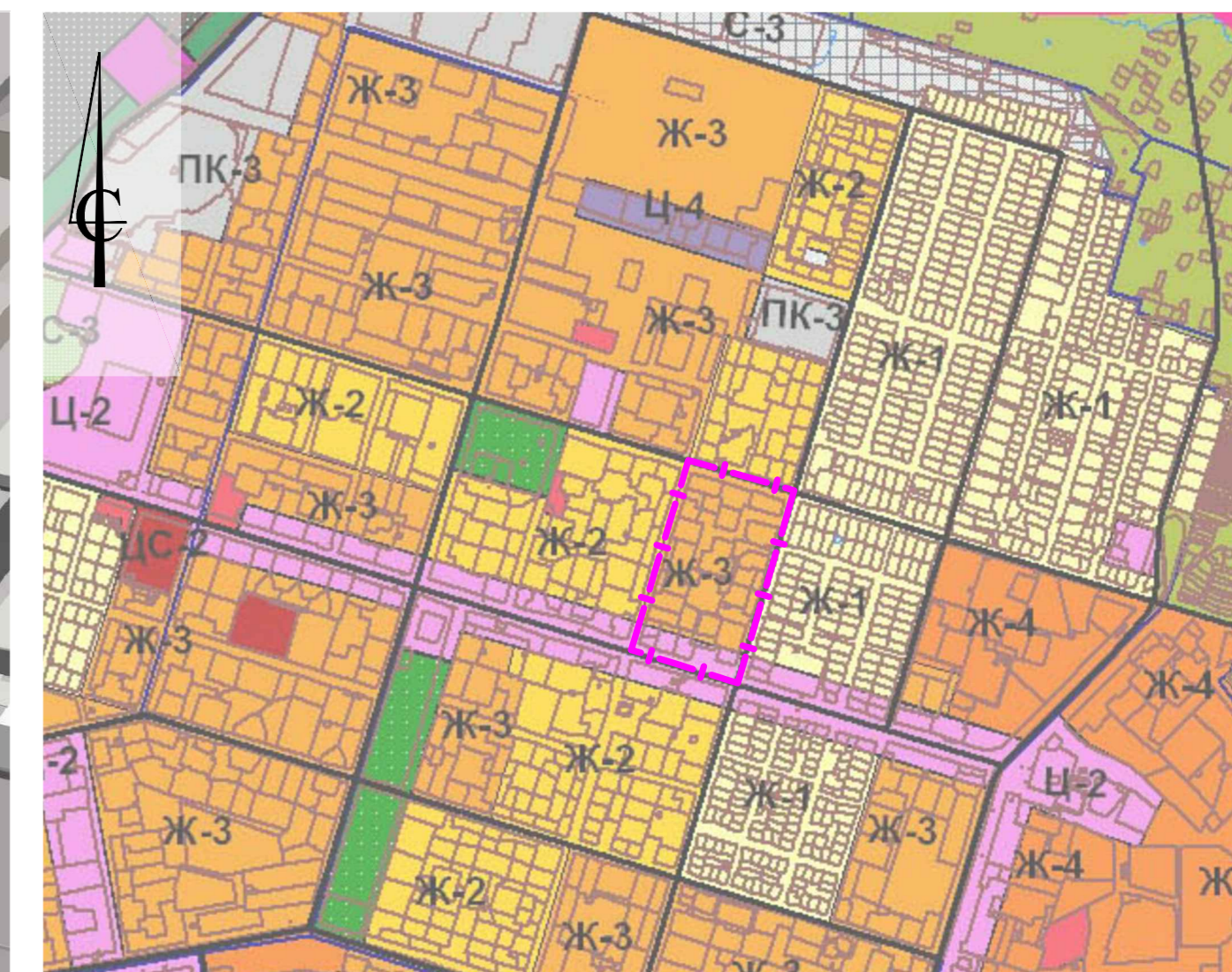
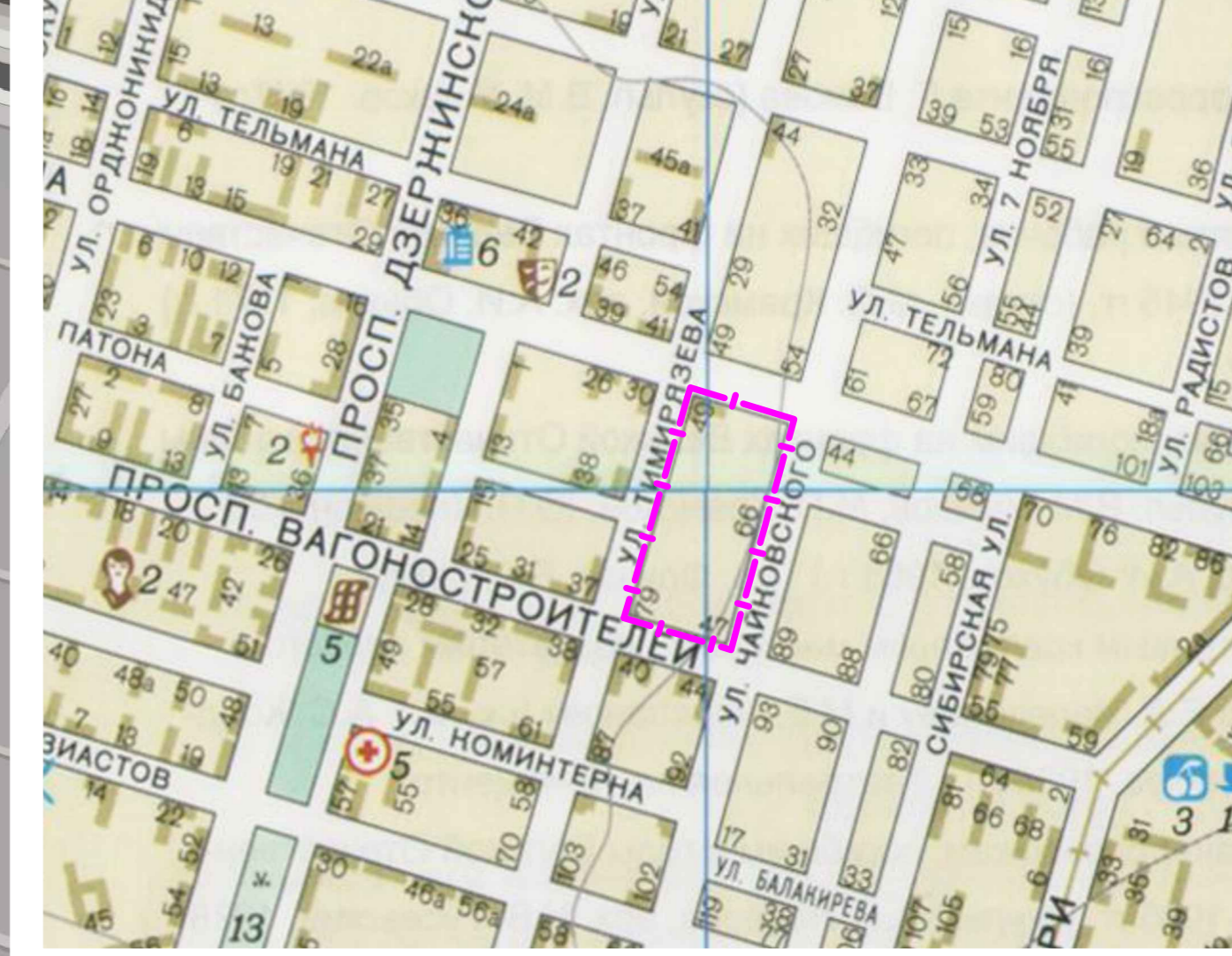


Схема расположения элемента планировочной структуры  
М 1:10 000



Условные обозначения:  
--- граница проектирования (расчета)  
— красная линия

Номер по плану	Наименование	Примечание
	Существующая застройка	
1	Детский сад на 130 мест.	
2	Детский сад на 200 мест.	
3	Детский дом на 18 мест.	
4	Жилой дом 9 эт.	
5	Жилой дом 2 эт.	
6	Крытые гаражные боксы (14 шт)	
7	Тепловой пункт	
	Проектируемая застройка	
8	Магазин с офисами 2 эт (200м <sup>2</sup> торговой площади на 17 офисных мест)	
9	Физкультурно-оздоровительный центр 2 эт (в составе зал 36*24 м., кафе на 25 мест)	
10	Здание банка 3 эт.	
11	Здание детского досугового центра 2 эт (70 мест)	
12	Здание гостиницы 9 эт (150 мест)	
13	Выезд/въезд в подземный паркинг на 90 машиномест.	
14	Выезд/въезд в подземный паркинг на 100 машиномест.	
15	Выезд/въезд в подземный паркинг на 96 машиномест.	
16	Выезд/въезд в подземный паркинг на 259 машиномест.	
17	Секционный жилой дом 6, 9 эт.	
18	Секционный жилой дом 5, 6 эт.	
19	Секционный жилой дом 3 эт.	
20	Жилой дом 3 эт.	
21	Встроенные помещения жилищно-эксплуатационной службы на 1-м этаже жилого дома	
22	Встроенные помещения салона-парикмахерской на 1-м этаже жилого дома	



011.13-1064М- ППТ						
Дзержинский административный район						
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработана	Агаларова	Тимофеева				
Разработана	Тимофеева	Васильева				
Проверен	Васильев					
ГАП	Агаларова				11.13	
Н.Контроль	Панфилова					
Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной проспектом Вагоностроителя, улицами Ильича, Чайковского, Тимирязева						
				Страна	Лист	Листов
				П		
МАУ "Мастерская Генерального плана" г. Никей Тагил						