СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

I. ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Письмо-задание от ООО «Телекомпании 12 регион».

II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1 ВВЕДЕНИЕ.....3

2 ПОЛОЖЕНИЕ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА 5

3 СУЩЕСТВУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ 6

4 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ.....7

5 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....14

5 ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ.....15

6 ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА.....16

7 БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ 17

8 ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС 19

Подпись и дата | Инв. № дубл. | Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	–ПЗ		
Разработал		Смирнов				Архитектурно-планировочная часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Киреев					ПД	1	1
ГАП		Теряев					ОАО «МГП» – БТПИ»		
Нач. отдела		Горбань							
Н. контр.		Сизова							

III. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

№ п/п	Наименование листа	№ листа	Шифр	Примечание
1	Схема положения планируемой территории в планировочной структуре города	1		
2	Схема использования территории в период подготовки ППТ (опорный план). М 1:1000	2		
3	Схема размещения объектов капитального строительства. Генплан (Основной чертеж). М 1:1000	3		
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	4		
5	Схема благоустройства территории М 1:1000	5		
6	Схема озеленения территории М 1:1000	6		
7	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000	7		

1. ВВЕДЕНИЕ

Заказчиком проекта планировки территории ограниченной ул. Карла Маркса, ул. Луначарского и р.М.Кокшага является ООО «Телекомпания 12 регион».

Основанием для проектирования являются:

- Постановление администрации ГО «Город Йошкар-Ола».

Работа базируется на «Стратегии долгосрочного социально-экономического развития РМЭ» и ранее разработанных градостроительных материалах:

- генеральный план городского округа «Город Йошкар-Ола», разработанный научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» и утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 14.07.2009 г. № 745-IV.

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24.12.2009 г. № 30-V.

Целью работы является разработка основных принципов архитектурно-планировочной и функциональной организации территории с учетом существующих планировочных ограничений ее использования и предложений по инженерно-транспортному обеспечению территории, социальному обслуживанию населению, сохранению и благоустройству прилегающих территорий.

Градостроительное обоснование разработано в соответствии с законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и РМЭ в сфере градостроительства.

Согласно генплана города, проектируемая территория располагается в зоне О-1 и Р-4.

О-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения,

связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Р-4 – Зона спортивных комплексов и сооружений.

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. ПОЛОЖЕНИЕ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Проектируемая территория площадью 19,6 га расположена в центральной части города Йошкар-Олы. Участок ограничен с северо-восточной стороны территорией стадиона, с юго-западной стороны - ул. Луначарского, с северо-западной – ул. Карла Маркса, с юго-восточной стороны – берегом р.М.Кокшага.

Согласно генплана города, проектируемая территория располагается в зоне О-1 и Р-4.

3. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ И ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

В настоящее время на проектируемой территории располагаются:

- Жилые дома (поз.34);
- Гаражи (поз.15, 18, 32);
- Магазины хозтоваров (поз.16, 17);
- Банный комплекс (поз.20);
- Издательский комплекс (поз.22);
- Здание многофункционального назначения (поз.26);
- Гостиница "Турист" (поз.28);
- Тяговая подстанция (поз.31);
- Трансформаторная подстанция (поз.ТП);
- Частный сектор с малоэтажной застройкой.

С северо-восточной стороны к проектируемому участку примыкает территория стадиона, административное здание отделения Марий Эл N8614 Сбербанка России, физкультурно-оздоровительный комплекс и набережная р.М.Кокшага.

С восточной стороны – береговая линия р.М.Кокшага и существующие 5-этажные жилые дома.

На данной территории предполагается строительство набережной р.М.Кокшага с летним кафе и рестораном, снос частного сектора и строительство общественных зданий многофункционального назначения, строительство жилой группы многоэтажной застройки в восточной части планируемой территории.

Рельеф местности - относительно спокойный, пригодный для капитального строительства, с небольшим уклоном в восточном направлении. Абсолютные отметки площадки находятся в пределах 92.70–97.50м в Балтийской системе высот.

Инженерно-геологические условия территории благоприятны для капитального строительства. На земельных участках, входящих в состав территории располагаются существующие инженерные коммуникации: водопровод, канализация, газопровод, тепловые сети, силовые кабели и кабели связи.

4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ.

За последние годы город динамично развивается в области строительства объектов жилищно-гражданского, спортивного, культурного и др. назначения, благоустройства прилегающих территорий, улиц, бульваров, реконструкции транспортной, инженерной инфраструктуры.

Генеральной градостроительной задачей данного проекта является формирование общественной и жилой застройки, благоустройство территории ограниченной с северо-восточной стороны территорией стадиона, с юго-западной стороны - ул. Луначарского, с северо-западной – ул. Карла Маркса, с юго-восточной стороны – берегом р.М.Кокшага.

Архитектурно-планировочная организация территории участка обусловлена в соответствии с генпланом города, перспективами развития города. Новая застройка представлена жилой группой с полным набором хозяйственных, спортивно-игровых площадок, автостоянок и объектами социального, бытового, культурного и спортивно-развлекательного назначения. Жилая застройка формируется жилыми 5-7-ми этажными домами с блоками обслуживания.

На оставшейся планируемой территории, предусматривается строительство общественных зданий многофункционального назначения.

Согласно генплана города, проектируемая территория располагается в зоне О-1 и Р-4.

О-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы
- Представительства
- Кредитно-финансовые учреждения
- Судебные и юридические органы
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны городского значения
- Спортивные залы городского значения
- Учреждения культуры и искусства городского значения
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Учреждения социальной защиты
- Музеи, выставочные залы, галереи
- Магазины
- Рынки
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Центральные предприятия связи
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

- Ветлечебницы без содержания животных

- Амбулаторно-поликлинические учреждения

- Аптеки

- Пункты оказания первой медицинской помощи

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

Вспомогательные виды разрешенного использования:

-- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Гостевые

- Открытые

- Подземные и полуподземные

- Многоэтажные

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

Условно разрешенные виды использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа

- Детские площадки, площадки для отдыха

- Площадки для выгула собак

- Хозяйственные площадки

-Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты

- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)

- Казино

- Залы аттракционов и игровых автоматов

- Конфессиональные объекты

- Крупные торговые комплексы

- Торгово-выставочные комплексы

- Временные торговые объекты

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные

- Полуподземные

- Многоэтажные

- Встроенные или встроенно-пристроенные

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- АЗС.

Р-4 – Зона спортивных комплексов и сооружений.

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования:

- Спортивно-зрелищные сооружения

- Физкультурно-оздоровительные сооружения

- Специальные спортивно-развлекательные сооружения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения

- Аптеки

- Пункты оказания первой медицинской помощи

- Объекты бытового обслуживания

- Отделения, участковые пункты милиции

- Предприятия общественного питания

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

- Открытые

- Подземные и полуподземные

- Многоэтажные

Условно разрешенные виды использования:

- Организации, учреждения, управления
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Временные торговые объекты.

Инженерное обеспечение территории осуществляется согласно предельным параметрам земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков и техническим условиям. Благоустройство – согласно рекомендациям по проекту (мощение и асфальтирование проездов и тротуаров, установка малых архитектурных форм).

Транспортное обслуживание осуществляется со стороны существующих ул. Карла Маркса и ул. Луначарского. Основные пешеходные направления – вдоль улиц ограничивающих планируемую территорию и вдоль набережной р.М.Кокшага.

Все здания формируют единую систему при разнообразии композиционных приемов.

Перечень объектов, расположенных на проектируемой территории и примыкающие к ней, предлагается ниже.

Таблица 1. Экспликация зданий и сооружений

№ поз.	Этажность	Наименование объекта	Примечание
1	1	Ледовый дворец	существ.
2	1	Плавательный бассейн	существ.
3/1, 3/2	7, 9	Жилой дом	проектир.
4, 4а	7	Жилой дом с блоком обслуживания	проектир.
4/1	9	Жилой дом	проектир.
4/2	7	Жилой дом	проектир.

5, 5а	9	Жилой дом	проектир.
5/1, 5/1а, 5/2	7, 9	Жилой дом	проектир.
6		Детский сад	проектир.
7		Ресторан	проектир.
8		Кафе	проектир.
9		Общественное здание многофункционального назначения (универмаг)	проектир.
10		Общ. здание многофункционального назначения (кафе, мойка, офис)	проектир.
11		Яхт-клуб	проектир.
12		Административно-торговое здание	проектир.
13	5	Жилой дом	существ.
14	5	Жилой дом	существ.
15	1-2	Гаражи	существ.
15а	2	Гаражи	проектир.
16	2	Магазин хозтоваров	существ.
17	2	Магазин хозтоваров	существ.
18	2	Гаражи	существ.
18а	2	Магазины пром. и прод. товаров	существ.
19	2	Фитнес-клуб	проектир.
20	2	Банный комплекс	проектир.
21	2	Офисное здание	проектир.
22	11	Издательский комплекс	существ.
23	3	Офисно-административный комплекс	проектир.
24	3	Общественно-деловой центр	проектир.
25	1	Гаражи	существ.
26	1	Здание многофункционального назначения	проектир.
27	1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	существ.
28	2	Гостиница "Турист"	существ.
29	1	Административное здание отделения Марий Эл N8614 Сбербанка России	существ.
30		Стадион МарГТУ	существ.

31	1	Тяговая подстанция	существ.
32	2	Гаражи	существ.
33	1	Автозаправочная станция	существ.
35	3	Здание многофункционального назначения	проектир.
36	2	Городская баня	проектир.
37	1	Трансформаторная подстанция	проектир.
ТП	1	Трансформаторная подстанция	существ.
ТП’	1	Трансформаторная подстанция	существ.
ТП’’	1	Трансформаторная подстанция	существ.
А		Автостоянка	индивид.
М		Площадка для мусорных контейнеров	индивид.
Б		Площадка для сушки белья	индивид.
Д		Площадка детская игровая всех возрастов	индивид.
К		Площадка для чистки ковров	индивид.
С		Площадка для занятий физкультурой	индивид.
ТО		Площадка для отдыха взрослого населения	индивид.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Общая площадь территории - 19.6 га

Площадь территории внемикрорайонного значения – 16.32 га

Площадь территории жилой группы - 3.28 га

в том числе:

- площадь застройки - 1,41 га (43%)
- площадь твердых покрытий - 1.17 га (36%)
- площадь озеленения - 0,70 га (21%)

6. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ.

Территория участка в пределах границ планируемой территории – 19,6га.

Участок ограничен с северной стороны территорией стадиона, с южной стороны - ул. Луначарского, с западной – ул. Карла Маркса, с восточной стороны – берегом р.М.Кокшага.

Улица Карла Маркса и ул.Луначарского являются магистральными улицами районного значения. Основное их назначение - транспортная связь между жилыми, промышленными районами и центром города, выходы на магистральные улицы и дороги. Покрытие проезжей части - асфальтобетон.

На магистральной улице районного значения, согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа "Город Йошкар-Ола" (утверждены постановлением администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" от 19.02.2013г. N343) (табл.90) ширина полосы движения 3.5-4.0м, число полос движения 2-4.

Основными видами городского общественного транспорта являются автобусы и маршрутные такси. Троллейбусные маршруты проходят по ул.Карла Маркса.

В границах планируемой территории запроектированы гостевые автостоянки.

Основной подъезд к проектируемой жилой группе осуществляется с улицы Карла Маркса и ул.Луначарского, и далее по внутриквартальным проездам.

7. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.

Цель раздела – предусмотреть комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории на основании изучения и анализа природных условий. Природно-техногенных процессов, их взаимного влияния на городскую сеть с учетом имеющихся защитных и прочих инженерно-технических сооружений.

На территории новой застройки необходимо проведение мероприятий инженерной защиты и благоустройства территории разного уровня сложности.

При проектировании была использована выкопировка с планшетов масштабе 1:1000, предоставленная заказчиком.

Система координат – местная, система высот – Балтийская.

Вертикальная планировка должна быть выполнена с учетом максимального сохранения естественного рельефа.

Водоотвод поверхностных вод осуществляется по открытым лоткам проездов и тротуаров с выпуском на проезжую часть ул.Карла Маркса, ул.Луначарского и в ливневую канализацию набережной р.М.Кокшага через очистные сооружения.

При проектировании вертикальной планировки принять продольные уклоны улиц и проездов в пределах 5.0 – 39.0%, что соответствует СП.

8. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ.

Проект благоустройства и озеленения участка проектирования разработать в соответствии с климатическими и почвенными условиями участка строительства.

При озеленении данного участка проектом предлагается использовать лиственные древесные и кустарниковые породы, а также хвойные деревья.

Проект озеленения участка выполнить в ландшафтном стиле: применить группы из древесных кустарниковых пород на фоне газона, а также цветочные группы из многолетников.

Групповая посадка деревьев в сочетании с кустарником, приуроченная к площадкам, обеспечивает изоляцию их от остальной территории и создает частичное затенение в любое время дня.

Хозяйственные площадки и автостоянки изолируются кустарниками.

Для создания газона обыкновенного использовать травосмесь: овсяница красная - 40%, мятлик луговой - 30%, райграс пастбищный - 30% из расчета 20г/кв.м.

Деревья высаживать стандартными саженцами в возрасте 7-9 лет без кома земли, хвойные породы – с комом, кустарники – в возрасте 3-5 лет. Рабочим проектом предусмотреть малые архитектурные формы, к которым относятся:

- оборудование детских игровых площадок;

- оборудование площадок отдыха.

Малые архитектурные формы приняты согласно каталога детского игрового и спортивного оборудования (ООО"Механик-М, РМЭ, г.Волжск, ул.Промбаза,1), ТП 310-5-4 и ТП 320-11.

Озеленение и благоустройство производить в соответствии со СНиП III-10-75 «Благоустройство территории».

Дорожная сеть представлена асфальтобетонными проездами и тротуарами. Для проездов и тротуаров предусмотрено асфальтобетонное покрытие типа VIII-а и I, соответственно.

Вдоль набережной р.М.Кокшага предусматривается устройство гранитного покрытия.

Покрытие площадок зоны отдыха предусматривается асфальтобетонное тип 4. При проектировании покрытий были использованы типовые конструкции дорожных одежд для городов и населенных пунктов Республики Марий Эл, разработанные институтом «Марийскгражданпроект».

9. ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧС.

Цель раздела – на основании анализа природных, природно-техногенных и техногенных процессов и явлений выявить основные источники влияния на городскую среду, которые составляют *фактор риска возникновения чрезвычайных ситуаций*, и дать предложения, по оптимизации ситуации с помощью планировочных средств и возможности смягчения последствий возникновения ЧС для населения и окружающей среды.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) – состояние, при котором, в результате возникновения источника чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории, нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей среде.

К природным и природно-техногенным процессам и явлениям в г. Йошкар-Ола, которые могут вызвать чрезвычайные ситуации, могут быть отнесены:

- *опасные метеорологические явления* – по данным Росгидромета каждую зиму на территории городского округа наблюдаются аномально сильные и продолжительные морозы. Учитывая предельную изношенность основных фондов ЖКХ и увеличение предельной нагрузки объектов энергетики, велика вероятность возникновения на них чрезвычайных ситуаций. Бороться с морозами с помощью планировочных средств не представляется возможным, однако реализация, предложений, отраженных в Генеральном плане города, разработанных на основании нормативных требований, позволит избежать катастрофических последствий аварий на объектах экономики и ЖКХ;

К техногенным источникам возникновения ЧС для г. Йошкар-Ола следует отнести следующие объекты экономики:

- производственные объекты;

- трубопроводный транспорт;

- транспорт;

- объекты коммунального хозяйства, где возможны аварии, катастрофы и происшествия.

Возможность возникновения аварий на производствах повышенного риска города возрастает в связи с высоким уровнем выработки ресурса технологического оборудования, отсутствием многоплановых профилактических работ, отсутствием модернизации.

Мероприятия по защите населения и предупреждению ЧС

Защита населения и территорий от чрезвычайных ситуаций достигается различными путями. Одно из главных направлений является осуществление инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций:

- прогнозирование инженерной обстановки;

- планирование инженерного обеспечения ликвидации ЧС (по результатам прогноза возможной инженерной обстановки);

- подготовка инженерных систем и коммуникаций к работе в условиях ЧС;

- подготовка дорожной сети;

- создание фонда ЗС;

- создание системы оповещения служб и формирований, населения о ЧС;

- эвакуация населения (при необходимости) из опасной зоны.