



ООО «Проектно – конструкторское бюро ТДСК»

# Проект планировки микрорайона «Южные ворота» в посёлке Зональная станция Томского района Томской области

Авторский коллектив: Чернышев А.Д., Карленко И.Н., Чупрова Ю.В., Скирюха А.В.



Целью проекта является:

- обеспечение устойчивого развития территории,
- выделения элементов планировочной структуры территории проектирования, территорий общего пользования,
- установления границ зон планируемого размещения объектов жилого, социального, коммунально-бытового назначения и иных объектов капитального строительства,
- обеспечения территории социальной, инженерной инфраструктурой,
- обеспечение условиями транспортного обслуживания территории,
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Планировочная структура жилой территории разработана на основе демографических показателей, развития транспортной инфраструктуры и градостроительных регламентов Зонального сельского поселения.

По результатам маркетингового исследования проектом планировки установлено оптимальное соотношение типов жилых зданий и рыночно востребованный состав по числу комнат и площади. Это панельные, кирпичные секционные здания, монолитные вставки и отдельно стоящие дома системы Каскад с малогабаритными и 1, 2, 3 комнатными квартирами. За счет применения зданий с похожими объемно-планировочными решениями предполагается сформировать единый стиль застройки, а современные фасадные материалы и различные цветовые решения зданий придадут неповторимый облик всей застройке.

В процентном соотношении жилые здания различных конструктивных решений делаются:

- Панельные здания и сооружения - 72,47 %
- Жилые дома системы "Каскад" - 17,26 %
- Монолитные здания и сооружения - 9,01 %
- Кирпичные здания - 1%

Индивидуальные малоэтажные здания и сооружения - 0,26% от общей площади жилья. Для привлекательности, и комфортного проживания в проектируемом жилом районе проектом предусмотрены также социальные объекты, как детские сады, на основе разрабатываемого ПКБ ТДСК детского сада на 220 мест, школа на 1600 учащихся, спортивная зона которой образует единый физкультурно-оздоровительный комплекс жилого района. А так же встроенно-пристроенные объекты торговли, общественного питания, административно-бытового и медицинского обслуживания населения, многоуровневые гаражи-стоянки, подземные одностоянковые гаражи и пожарное депо, расположенное в структуре здания многоуровневого паркинга.

Структура предложенного планировочного решения рассматриваемой территории, предусматривает застройку жилыми группами с объединенными дворовыми пространствами. Благодаря этому решению достигается возможность размещения под дворовым пространством подземного паркинга и формирования полноценных игровых комплексов - городков и спортивных зон, а так же возможность их содержания в надлежащем состоянии. Такое формирование застройки, так же обеспечит и социальное благополучие будущих жильцов, путем создания оптимального социального климата для проживания и осуществления повседневной деятельности.

Основными транспортными связями будут являться существующая ул. Степановская, соединяющая ул. Коммунальную и ул. Богдана Хмельницкого. Проектируемая ул. Томянская, которая будет служить транспортно-коммуникационным коридором для восточной части проектируемой застройки с выходом на ул. Степановскую и Малое транспортное кольцо. Первая очередь проектирования и строительства ул. Томянской ограничивается протяженностью улицы от перекрестка с ул. Степановской и разворотным кольцом для транспорта в границах земельного участка, находящегося в собственности ОАО «ТДСК». После утверждения генерального плана Зонального сельского поселения, в котором будет отражена окончательная трассировка Малого транспортного кольца г. Томска, ул. Томянская будет иметь примыкание к магистральной дороге. Проектирование и строительство второй очереди ул. Томянской будет осуществлено в рамках очередности освоения улично-дорожной сети Зонального сельского поселения. Принципиальное объемно-планировочное решение застройки территории представляет собой квартальную застройку из группы жилых зданий в западной части территории с выходом на Малое транспортное кольцо. В восточной части застройка представляет собой рядовую композицию, подчиненную основному направлению ул. Томянская с выкраплениями высотных точечных доминант. Данный прием позволит разнообразить планировочное решение дворовых пространств и позволит уйти от монотонности застройки. В центральной части планировочных элементов были размещены детские сады и общеобразовательная школа в непосредственной близости к общей рекреационной зоне района.

На проектируемой территории размещаются пять гаражных многоуровневых паркингов, которые призваны обеспечить потребность населения в крытых парковочных местах. Также проектом предусмотрено 12 подземных паркингов. Общая вместимость крытых парковок составляет 2666 м/мест.

Вид на микрорайон с высоты птичьего полёта

