

**ЦЕНТР РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

675000, Амурская область, г. Благовещенск,
ул. Горького, д. 154
info@amururban.ru



ЦРТ
Центр развития
территорий

Пояснительная записка

К генеральному плану общественного пространства в пгт. Магдагачи

Пространственный анализ

Расположение территории

Проектируемый участок находится в центральной части поселка (см. рисунок 1). В северо-западной части расположена администрация и мемориал ВОВ. В восточной части находится железнодорожный вокзал. В северной и южной части расположены различные торговые точки и многоквартирные жилые дома (см. рисунок 2).

Земельный участок 28:16:015512:295 Амурская область, р-н Магдагачинский, пгт Магдагачи Парк культуры План ЗУ → План КК →	
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер:	28:16:015512:295
Кадастровый квартал:	28:16:015512
Адрес:	Амурская область, р-н Магдагачинский, пгт Магдагачи
Площадь уточненная:	10 179 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Парк культуры
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	1 955 182,32 руб.
дата определения:	11.07.2020
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	20.04.2021



Рисунок 1. Расположение земельного участка в контексте города.

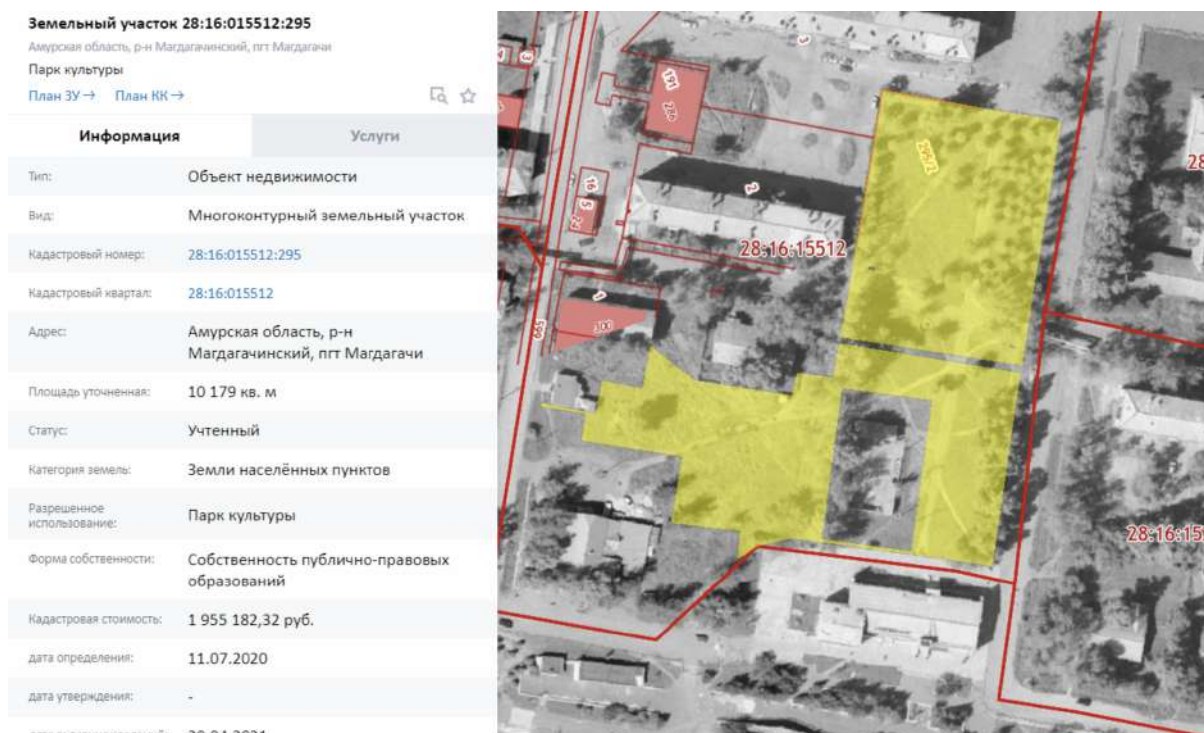


Рисунок 2. Общий вид на земельный участок.

Существующие точки притяжения

В пешеходной доступности располагаются несколько объектов, являющихся социальными, спортивными или культурными центрами притяжения (см. рисунок 3):

- автовокзал;
- железнодорожная станция;
- школа №2;
- администрация района;
- администрация поселения;
- стадион «Локомотив»;
- детский сад «Солнышко»;
- детский сад «Сказка».



Рисунок 3. Основные точки притяжения в пешеходной доступности.

В зоне пешеходной доступности (800 метров) имеются коммерческие объекты: супермаркеты, парикмахерские, спортивный зал, столовые и другие объекты общественного питания.

Большое количество точек притяжения в пешеходной доступности повышает рекреационный потенциал территории для посетителей сквера и местных жителей.

Плотность населения

Окружающая застройка преимущественно представлена многоквартирными жилыми домами, обуславливая относительно высокую плотность населения (см. рисунок 4). Однако, часть прилегающих кварталов представлена нежилой застройкой. Общая плотность населения в любом из кварталов не превышает 100 человек на 1 га.

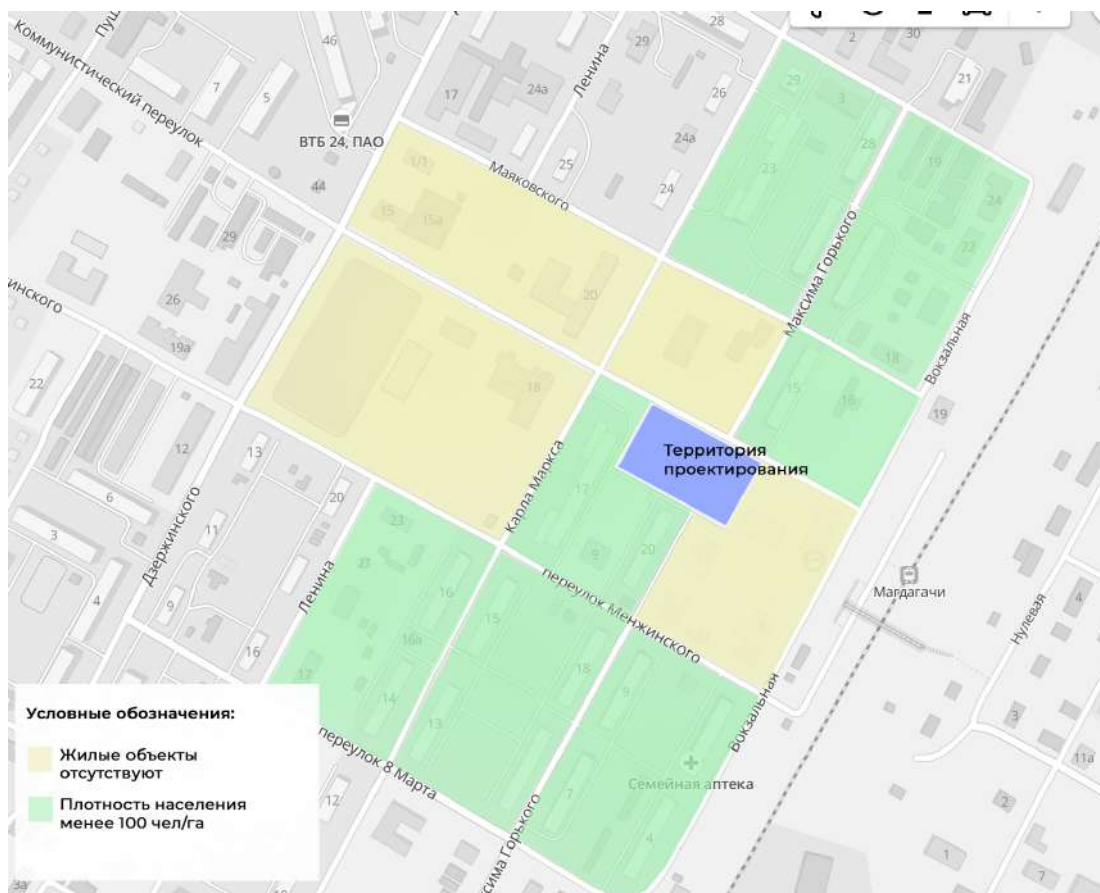


Рисунок 5. Плотность населения прилегающих кварталов.

Преобладание застройки с многоквартирными жилыми домами подтверждает необходимость благоустройства общественной территории для обеспечения населения рекреационной инфраструктурой.

Транспортная доступность территории

Проектируемая территория прилегает к ул. Вокзальной и ул. Карла Маркса, являющиеся важными автомобильными дорогами местного значения. Рядом с территорией располагается автовокзал и железнодорожная станция пгт. Магдагачи.

Велоинфраструктура отсутствует.

Территория имеет хорошую транспортную доступность для автомобильного транспорта. Необходимо рациональное размещение или парковочных мест

рядом с проектируемой территории, для облегчения доступа посетителей с целью рекреации.

Текущее состояние территории

Сквер имеет вытянутую прямоугольную форму. Отсутствует какое либо зонирование. Через сквер проходит множество транзитных путей, т.к. он расположен в центре квартала. В сквере присутствуют различные МАФы в виде скамеек с урнами и игровых площадок. Состояние данных МАФ находится в неудовлетворительном состоянии и требует ремонта или замены. Ночного освещения в сквере недостаточно и существующие светильники не выполняют свою функцию. Сквер имеет густую растительность в виде взрослых деревьев что положительно влияет на микроклимат в данном пространстве. В восточной части сквера находится коммерческое здание выполняющее функции объекта общественного питания.

Зонирование

В зонировании пространства сквера было решено учесть интересы всех групп населения. Вся территория сквера делится на 4 зоны: центральная площадка у фонтана, спортивная, детская и прогулочная.

- **Центральная площадка у фонтана.**

Центральной точкой притяжения является фонтан. Его необходимо отремонтировать и запустить. Вокруг фонтана полукругом установлены радиусные перголы с качелями. Рядом находятся места отдыха со скамьями и НТО с различными снеками и фаст-фудом. Покрытие всей территории выполнено из тротуарной плитки.

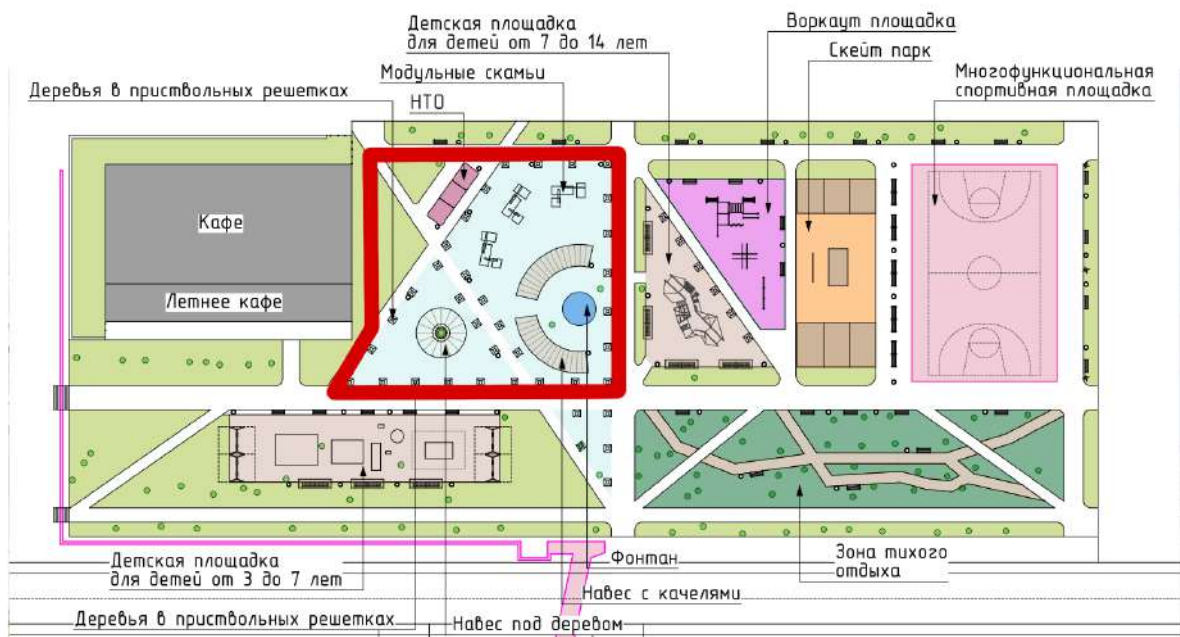


Рисунок 6. Центральная площадка у фонтана.

- **Спортивная зона.**

В спортивной части сквера находится многофункциональная спортивная площадка с резиновым покрытием и трехметровым ограждением. Рядом располагается скейт-парк и площадка для занятия воркаутом. По периметру спортивных площадок установлены места отдыха для зрителей. Покрытие многофункциональной площадки выполнено из резинового покрытия. Покрытие площадки скейт парка выполнено из железобетона.

СП 31-115-2006 «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения»

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

В ограждении многофункциональной спортивной площадки рекомендуется использовать шестиугольную сетку двойного кручения.

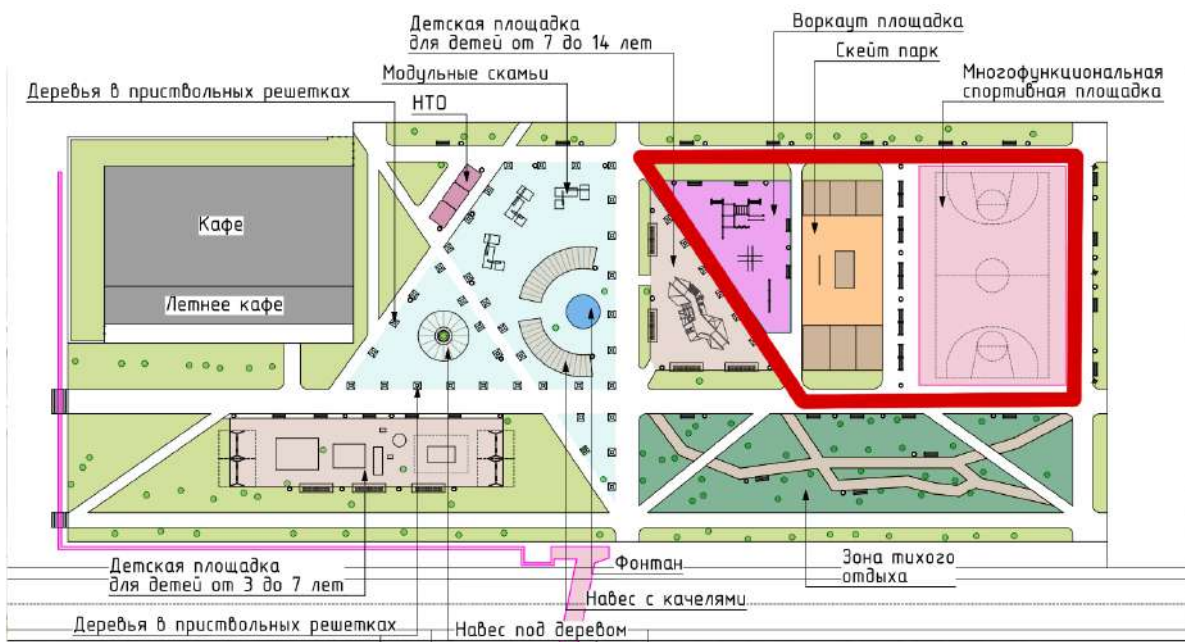


Рисунок 7. Спортивная зона.

- **Детские площадки.**

Детские площадки разделены по возрастам для детей от 3 до 7 лет и от 7 до 14 лет. На каждой площадке размещено соответствующее оборудование и места для отдыха родителей под навесами. Покрытие площадок выполнено из речного песка. На каждой площадке рекомендуется устанавливать информационное табло с правилами поведения, допустимости возрастной группы и телефонами экстренных служб.

ГОСТ Р 52169 «Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний. Общие требования»;

ГОСТ Р 52168-2012 «Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний горок. Общие требования»;

ГОСТ Р 52167-2012 «Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний качелей. Общие требования».

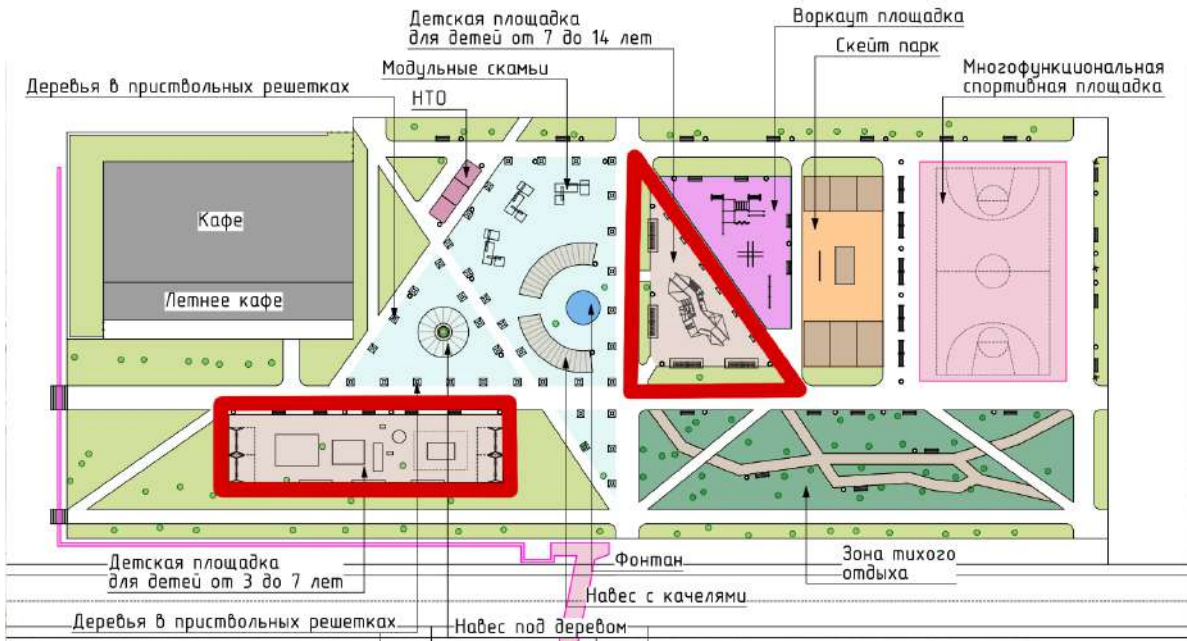


Рисунок 8. Детские площадки.

- **Прогулочная зона.**

Находится в в той части сквера где растёт большое количество деревьев. Выполнены прогулочные тропы из набивного покрытия с местами отдыха.

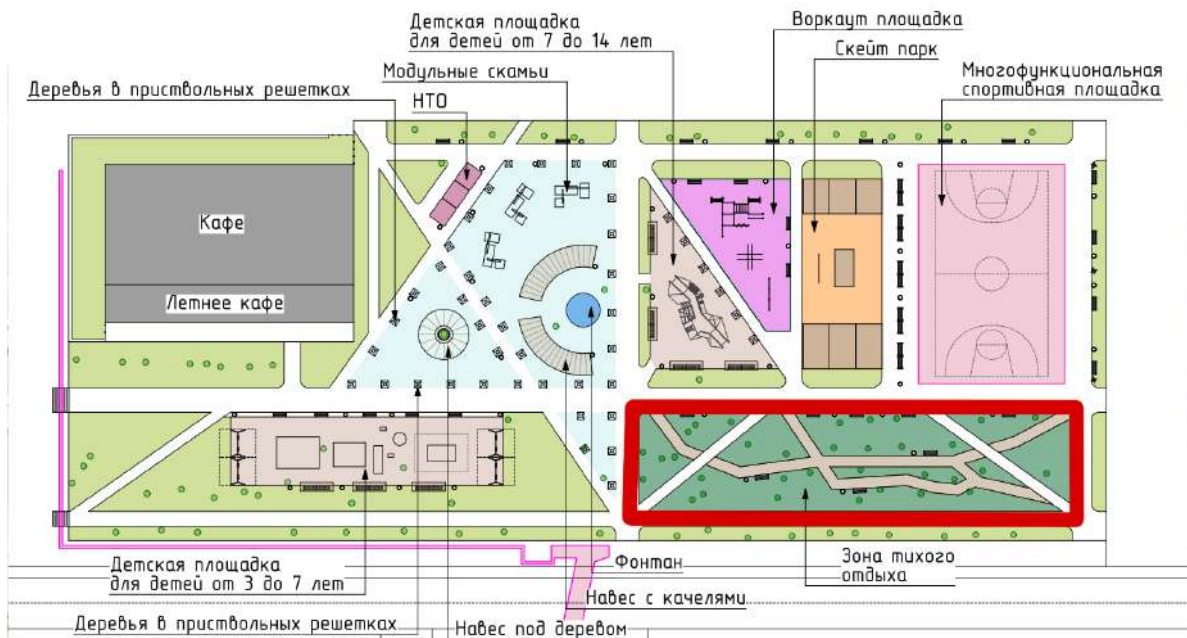


Рисунок 9. Прогулочная зона.

Покрытия

Минимальная ширина пешеходной зоны - 2 м (с возможным уменьшением до 1,5 м в стесненных условиях). При ширине пешеходной зоны 1,5 м необходимо предусмотреть карманы каждые 25 м размером не менее 2 х 1,8 м для разъезда кресел-колясок.

Пешеходные тротуары, на которых подразумевается возможность проезда а/м нагрузкой > 3,5 т, следует укреплять при помощи армированного несущего слоя.

Все покрытия на территории сквера не должны препятствовать для прохождения МГН и выполнять все требования СП 140.13330.2012.

- Тротуарная плитка.

В мощении пешеходных дорожек используется прямоугольная плитка “кирпич” (100х200). Светло серого и темного серого оттенка. Пример раскладки тротуарной плитки, на рисунке 10.



Рисунок 10. Тротуарная плитка “кирпич” (100х200), серого и темно-серого цвета.

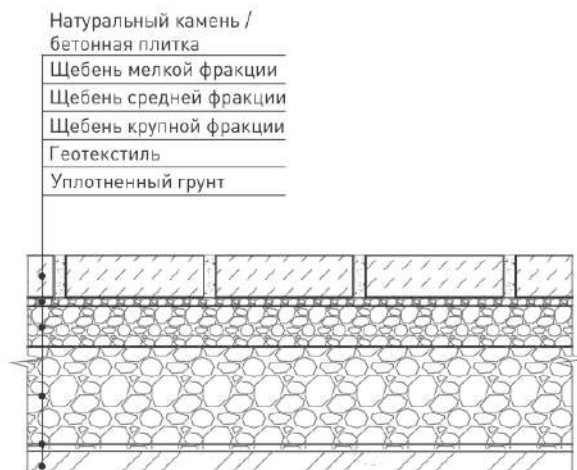


Рисунок 11. Схема устройства основания под проницаемое мощение из бетонной плитки.

- **Набивное покрытие.**

В качестве финишного слоя при устройстве дорожек из набивного покрытия используют:

- Гравий с размером частиц до 10 мм.
- Гранитные отсев (фракция 2–5 мм).
- Мраморную крошку (фракцию до 5 мм).



Рисунок 12. Пример набивного покрытия.

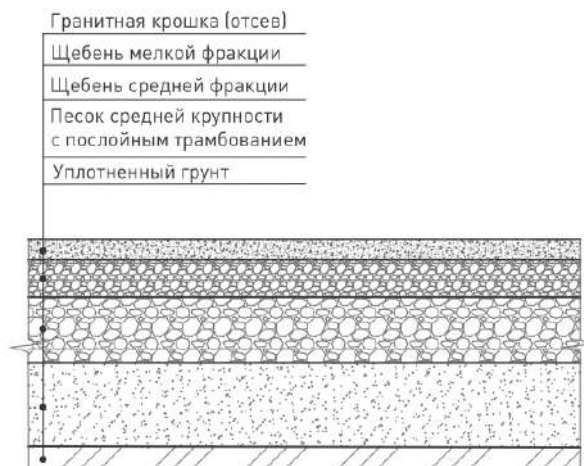


Рисунок 13. Схема устройства основания под набивное покрытие.

- Резиновое покрытие.



Рисунок 14. Пример резинового покрытия с разметкой.



Рисунок 15. Схема устройства основания под резиновую крошку.

- Покрытие из железобетона.



Рисунок 16. Пример покрытия площадки скейт парка железобетоном.



Рисунок 17. Схема устройства основания под бетон.

- Песчаное покрытие.



Рисунок 18. Пример покрытия детской площадки речным песком.

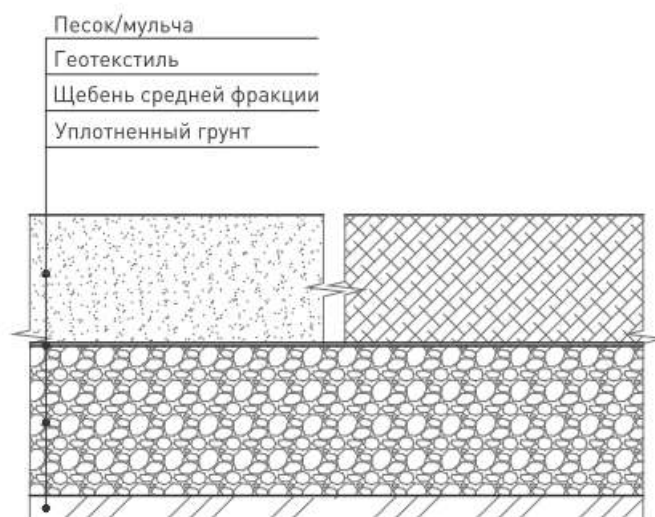


Рисунок 19. Схема устройства основания под отсыпку песком/мульчу с дренажным слоем.

Освещение

Высота элементов освещения может варьироваться от 4 до 20 метров и не должна превышать высоту прилегающей застройки.

Рекомендуемая цветовая температура светильников должна составлять 4000 – 5000К. Целесообразно использовать светодиодные источники освещения. Рекомендуемый класс интенсивности излучения - G4 и выше (на площадках отдыха допускается класс G3).

Опоры освещения рекомендуется снабжать нижним кабельным соединением с ревизионным люком для удобного обслуживания кабелей.

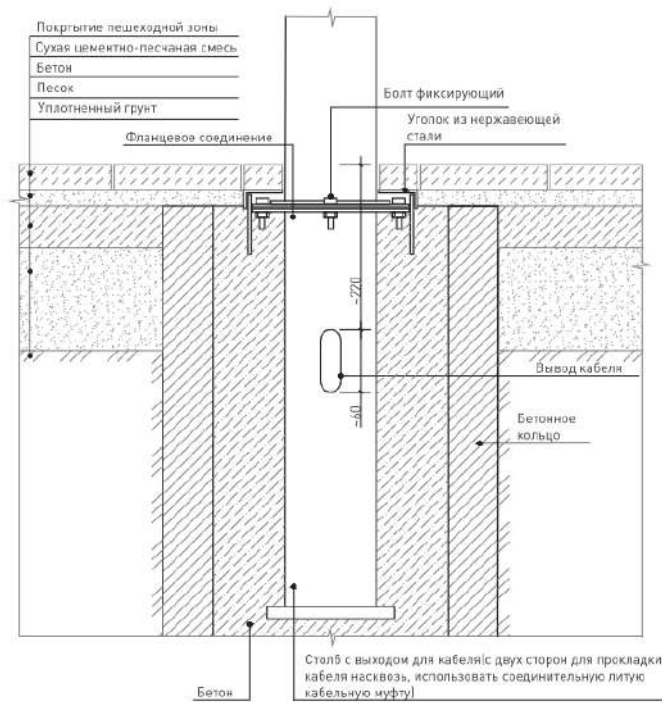


Рисунок 20. Схема установки опоры освещения в контейнере в покрытие.

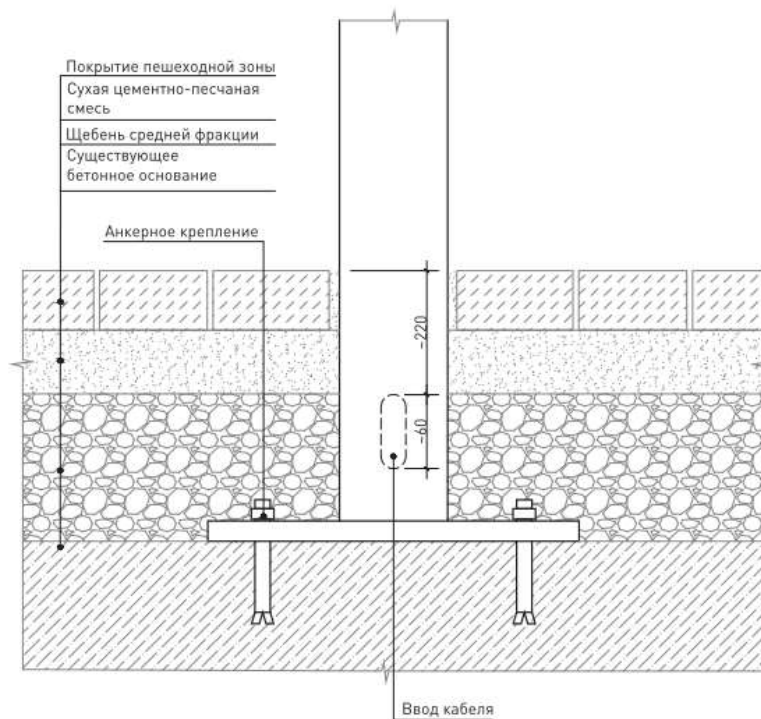


Рисунок 21. Схема установки опоры на существующий фундамент основания.

Безопасность

В сквере необходимо установить камеры видеонаблюдения для профилактики вандализма.