

ООО
«ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ТЕМП»

Лицензия Д 269301
ГС-2-78-02-26-0-4715002684-004247-1
от 16 января 2003г.

Заказчик: Администрация МО Тихвинское городское поселение

ПРОЕКТ

**Планировка
квартала жилой застройки
в д. Паголда**

147 / 06 –ППТ. МО

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Том 2

Директор:



В.Ф. Виноградов

Главный инженер проекта:



В.Г. Кашников



г. Тихвин
2006 г.

Состав проекта планировки и межевания территории

№№ п/п	Наименование
1	Том 1 Основная часть проекта планировки территории подлежащая утверждению
1.1	Положения о размещении объектов капитального строительства федерального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории
1.2	Графические материалы:
1.2.1	Чертеж планировки территории.
1.2.2	Чертеж красных линий.
1.2.3	Чертеж размещения сетей инженерно-технического обеспечения.
2	Том 2 Материалы по обоснованию.
2.1	Пояснительная записка.
2.2	Графические материалы:
2.2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры (ситуационный план).
2.2.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
2.2.3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории.
2.2.4.	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий.
2.2.5.	Разбивочный план.
3	Том 3 Проект межевания территории
3.1	Графические материалы:

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

147/06-ППМТ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Ледок	Подп.	Дата
				<i>Кашников</i>	
				<i>Репин</i>	

Состав проекта планировки
и межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ТЕМП		

3.1.1	Чертеж красных линий. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
3.1.2	Чертеж границ зон с особым использованием территорий.
3.1.3	Чертеж межевания территории, отображающий границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.
3.3.4	Ведомость координат границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

147/06-ПІМТ.С

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

Содержание:

1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ.

- 1.1 Местоположение, природные условия и характеристика территории участка.
- 1.2 Проект планировочной организации территории.
 - 1.2.1. Планировочная структура и зонирование территории.
 - 1.2.2. Транспортные и пешеходные коммуникации.
 - 1.2.3. Озеленение и благоустройство.
 - 1.2.4. Организация рельефа

2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

3. ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Водоснабжение и канализация.
Отопление. Вентиляция.
Электроснабжение.
Газоснабжение.
Система связи.

4. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ.

147/06-ПЗ

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	6
Квартал жилой застройки в д. Паголда Пояснительная записка. Том 2						ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ТЕМП		
Арх		Репин						

1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Местоположение, природные условия и характеристика территории участка

Территория участка, предлагаемого для планировки площадью 2,7 га, расположена по адресу: Ленинградская область, Тихвинский район, деревня Паголда.

Территория относится к функциональной зоне 1С – зона застройки индивидуальными жилыми домами с участками.

Проектируемый квартал жилой застройки расположен с юго-восточной стороны дер. Паголда.

С западной стороны квартал граничит с фермерским хозяйством, с северной - с д. Паголда, с восточной стороны участок ограничен руслом ручья, с юга землями Гослесфонда.

Территория свободна от строений, инженерных сетей, паводковыми водами не затопляется.

Рельеф квартала спокойный, с понижением в северо-восточном направлении.

Территория относится к Балтийско-Ладожскому округу южно-таежной подпровинции Северо-Западной ландшафтной области, к зоне избыточного увлажнения. Климат характеризуется как переходный от континентального к морскому, с умеренно теплым, влажным летом и продолжительной холодной зимой.

Климат умеренно континентальный. Из-за более восточного положения средняя температура января ниже, чем в Петербурге, почти на два градуса.

Среднегодовая температура воздуха — 3,8 °С.

Средняя скорость ветра — 3,0 м/с.

Близость Балтики, а также двух больших внутренних водоемов - Ладожского и Онежского озер сказываются избыточной влажностью - 700-850 мм осадков в год.

Участок находится вне зон затопления и сейсмоопасных зон.

Природные показатели территории в целом относятся к благоприятным.

1.2. Проект планировочной организации территории.

Общие положения

Проект планировки территории выполнен с целью обеспечения устойчивого развития проектируемой территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства, выделения элементов планировочной структуры и земельных участков или их частей, включаемых в состав земель, подлежащих резервированию для государственных и муниципальных нужд. Проект планировки территории подготовлен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект планировки выполнен на основании:

- договора на проектирование № 147 от 15 декабря 2006 г.;
- задания на проектирование, утвержденное Главой администрации Тихвинского городского поселения 15 декабря 2006 г.,
- концепции генерального плана г. Тихвина разработанной институтом РосНИПИ Урбанистики в 2004г.;
- концепции генерального плана дер. Паголда, утвержденной главой администрации по управлению Красавской и Лазаревичской волости и согласованной главным архитектором г. Тихвина;
- схемы проекта планировки квартала, согласованной главным архитектором г. Тихвина;
- топографической съемки территории, предоставленной КАС г. Тихвина, выполненной ООО «Землеустроитель» 20.11. 2005г.

Цель разработки проекта.

Проект планировки территории осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления и изменение красных линий в существующей застройке.

ЭЛЕМЕНТЫ ИЛИ ЧАСТИ

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата	147/06-ПЗ	лист
							6

Проект планировки разработан с учетом действующего законодательства Российской Федерации.

Основные задачи разработки проекта планировки

Основными задачами при разработке проекта планировки являются:

1. Установление зон с особыми условиями использования, установление красных линий.
2. Определение границ функционально-планировочных участков, в том числе участка проектируемых объектов.

Характеристика планируемого развития территории

Проектируемая территория расположена в структуре существующей сети благоустроенных магистральных улиц и дорог, обеспечивающих удобные, быстрые и безопасные транспортные связи между жилыми, промышленными районами, центром города и выходы на внешние автомобильные дороги.

В проекте планировки территории решены вопросы обеспечения проектируемого объекта необходимыми инженерными сетями водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения.

1.2.1. Планировочная структура и зонирование территории.

Планировочная структура учитывает конфигурацию участка, особенности геологического строения, рельеф, наличие внешних существующих и планируемых автотранспортных коммуникаций, а также предполагаемый демографический состав населения.

Территория состоит из земель общего пользования и участков индивидуальной застройки. К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами (в пределах красных линий), а также площадками и участками объектов общего пользования. Проектом планировочной организации предлагается функциональное зонирование территории:

- территория под индивидуальные участки - 18314 м², (1,8 га);
- территория под индивидуальные участки и общественный центр - 18909 м², (1,9 га);
- территория под дороги - 7736 м² (0,7 га).

Большая часть территории занята под индивидуальные участки.

На проектируемой территории предусмотрено два пожарных резервуара.

Вся свободная от застройки и дорог территория предназначена для озеленения, размещения пешеходных зон.

1.2.2 Транспортные и пешеходные коммуникации.

Проезд к проектируемому кварталу организован с юго-западной стороны, от существующей автодороги (ул. Карла Маркса-д. Паголда).

Проектируемая дорога (улица) транспортно - пешеходная с двумя полосами движения, шириной 3,0 м каждая с асфальтобетонным покрытием. По обе стороны дороги выполняются тротуары и кюветы. Покрытие тротуаров шириной 1,5 м принято из бетонной плитки.

Между проезжей частью и пешеходными дорожками предусматривается устройство технических полос для прокладки инженерных сетей. Каждый участок обеспечен отдельным въездом. Предложенная планировка позволяет осуществить удобный проезд ко всем участкам и учитывает возможное перспективное развитие территории.

В соответствии с планировочным решением назначены основные типы дорог:

- улица в проектируемой жилой застройке (территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включая двухполосную проезжую часть, тротуары, зона озеленения, лотки для отвода воды).

Основные параметры поперечного профиля проезжей части и земляного полотна

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

147/06-ПЗ

лист

6

ИЗМЕН. ИЛИ ССЫЛ. ПОЛНОСТЬЮ ИЛИ ЧАСТИЧНО

Категория улиц и дорог	Ширина полосы движения,	Кол-во полос движения	Ширина тротуара, м	Ширина лотка для отвода	Ширина зоны озеленения,	Ширина в красных линиях, м
Улица (основная)	3,0	2	1,5	1,0	1	5,0
Улица (второстепенная)	3,5	1	0,75	1,0	-	5,0

Конструкция дорожной одежды принята капитальная, в соответствии с перспективной интенсивностью и рассчитана на движение большегрузного транспорта в период строительства:

- Асфальтобетон мелкозернистый плотный типа Б, марки II, по ГОСТ 9128-97*, толщиной слоя $h=0,04$ м;
- Асфальт крупнозернистый пористый марки I, по ГОСТ 9128-97*, толщиной слоя $h=0,06$ м;
- Щебень гранитный М 1200-1000 фр. 40-70, ГОСТ 8267-93* с расклинкой по ГОСТ 25607-94* толщиной слоя 0,22 м;
- Песок мелкий по ГОСТ 8736 - 93, толщиной слоя $h=0,68$ м.

1.2.3. Озеленение и благоустройство.

Проектом предусматривает благоустройство территории в объеме необходимом для обеспечения комфорта и безопасности.

Проектом предлагается озеленение общественных зон, улиц и проездов в красных линиях путем устройства газонов из травосмеси и посадкой низкорослого кустарника.

Проектом рекомендуется твердое покрытие для всех улиц и тротуаров, для площадок перед зданиями.

Организация территории проектируемого участка также предусматривает выполнение следующих работ:

- устройство системы открытого водоотвода за счет продольных и поперечных уклонов в кюветы;
- устройство и размещение малых архитектурных форм (например, урн для мусора);
- размещение наглядной агитации по охране природы и оздоровлению территорий, установка текстовых аншлагов, указателей;
- устройство сооружений наружного освещения (светильники устанавливаются на опорах вдоль автодорог, на территории общественной зоны);
- планировка поверхности.

1.2.4. Организация рельефа

Площадку в целом можно охарактеризовать как относительно благоприятную для строительства с необходимыми мероприятиями по инженерной подготовке территории: подсыпке пониженных мест, организации отвода дождевых и талых вод.

Вертикальная планировка участка решена исходя из особенностей природного рельефа, инженерно-геологической обстановки района строительства и технологических требований с целью создания необходимых условий для размещения в конкретных условиях рельефа необходимых производственных площадок и сооружений, а также устройства внутриплощадочных проездов.

Организация рельефа площадки решена в увязке с существующими отметками окружающей застройки.

Проезжая часть улиц, имеет односкатный поперечный профиль, требующий уточнения на дальнейших стадиях проектирования. Поперечный уклон - 2%.

Отвод поверхностных вод с территории предусмотрен по спланированным проездам и площадкам в сторону понижения рельефа.

Водоотвод с дороги выполняется за счет продольных и поперечных уклонов в кюветы. В местах устройства пересечений и въездов устанавливаются перепускные железобетонные трубы.

Между проезжей частью и пешеходными дорожками предусматривается устройство технических полос для прокладки инженерных сетей.

В состав подготовительных мероприятий, производимых до начала инженерной подготовки территории, входят:

- расчистка территории от кустарника;
- снятие растительного слоя грунта по трассам будущих улиц и проездов, с последующим хранением в строго отведенных местах, и использованием при благоустройстве территории.

Излишки грунта, полученные при устройстве дорожных корыт, могут быть использованы для подсыпки пониженных мест, благоустройства и укрепления прилегающих территорий.

2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечания
1	Площадь квартала в границах проектирования	га	26773,0	
2	Количество участков	шт.	26	
3	Площадь проектируемых земельных участков	м2	18314,0	
4	Площадь одного участка	м2	1500,0	
5	Площадь земель общего пользования (в «красных» линиях)	м2	18890,0	
6	Площадь проектируемых автодорог с твердым покрытием	м2	3920,0	
7	Площадь земель общего пользования (газоны)	м2	1200,0	

3. ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ.

Обеспечение застройки инженерными коммуникациями решается по техническим условиям, выдаваемыми соответствующими службами и по отдельным проектам.

До возможного устройства сети канализации каждый участок должен иметь свою закрытую канализационную систему с периодической утилизацией отходов.

Размещение инженерных сетей предусматривается в технических полосах дорог (улиц), обеспечивающих наименьшее занятие территории и максимальном приближении к зданиям и сооружениям. Проектом предлагается подземная прокладка сетей.

Расчетный (средний за год) суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды принимается в соответствии со СНиП 2.04.02-84 равным 5 л/с, требуемый объем воды принимается равным 45 м3/сут.

Расход воды на наружное пожаротушение принимается в соответствии со СНиП 2.04.02-84 равным 5 л/с, требуемый объем воды принимается равным 54 м3. Пожаротушение обеспечивается от пожарных резервуаров объемом 2х50м3.

4. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

						147/06-ПЗ	лист
							6
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Лист № 6

1. Система запроектированных улиц обеспечивает доступ пожарных машин к любому зданию.
2. В проекте учтены противопожарные разрывы между зданиями в соответствии со степенью огнестойкости зданий.
3. При проектировании зданий будет предусмотрена их молниезащита.
4. До устройства водопроводной сети потребность пожаротушения обеспечивается пожарными автонасосами из двух типовых железобетонных пожарных водоемов 100 м³ объемом каждый. Расстояние между пожарными водоемами 200м. Перед пожарными водоемами выполняется площадка с асфальтобетонным покрытием 12,0х12,0м. На площадке и у резервуаров установлен указатель «ПВ».
5. Все применяемые при строительстве материалы должны иметь сертификаты соответствия требованиям норм противопожарной безопасности.

Минимальные противопожарные расстояния между крайними строениями и группами строений на земельных участках.

Таблица 3

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м		
	А	Б	В
А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими материалами	8	8	10
В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ.

При проектировании предусматриваются следующие мероприятия по охране окружающей среды и ландшафта:

1. Индивидуальные дома запроектированы с учетом санитарных разрывов и обеспечения оптимальной инсоляции.
2. Улицы и проезды запроектированы с твердым покрытием. Предусматривается устройство тротуаров.
3. Обеспечивается поверхностный водоотвод.
4. Для отвода ливневых стоков с автодорог и хозяйственных площадок предусмотрены уклоны дорог в сторону водоотводных канав.
5. Озеленение территории осуществляется посредством устройства газонов и посадки кустарников вдоль улиц и дорог.
6. Вертикальная планировка выполнена с учетом максимально возможного сохранения существующего рельефа.
7. Для сбора бытовых отходов проектом предусматривается устройство типовой площадки для установки контейнеров с последующим вывозом их по мере заполнения в места, определенные по согласованию с местными санитарными органами.

Настоящий Проект планировочной организации территории разработан в соответствии с требованиями градостроительного кодекса и других законодательных актов, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области градостроительной документации.

Главный инженер проекта



В. Г. Капников



2006 г

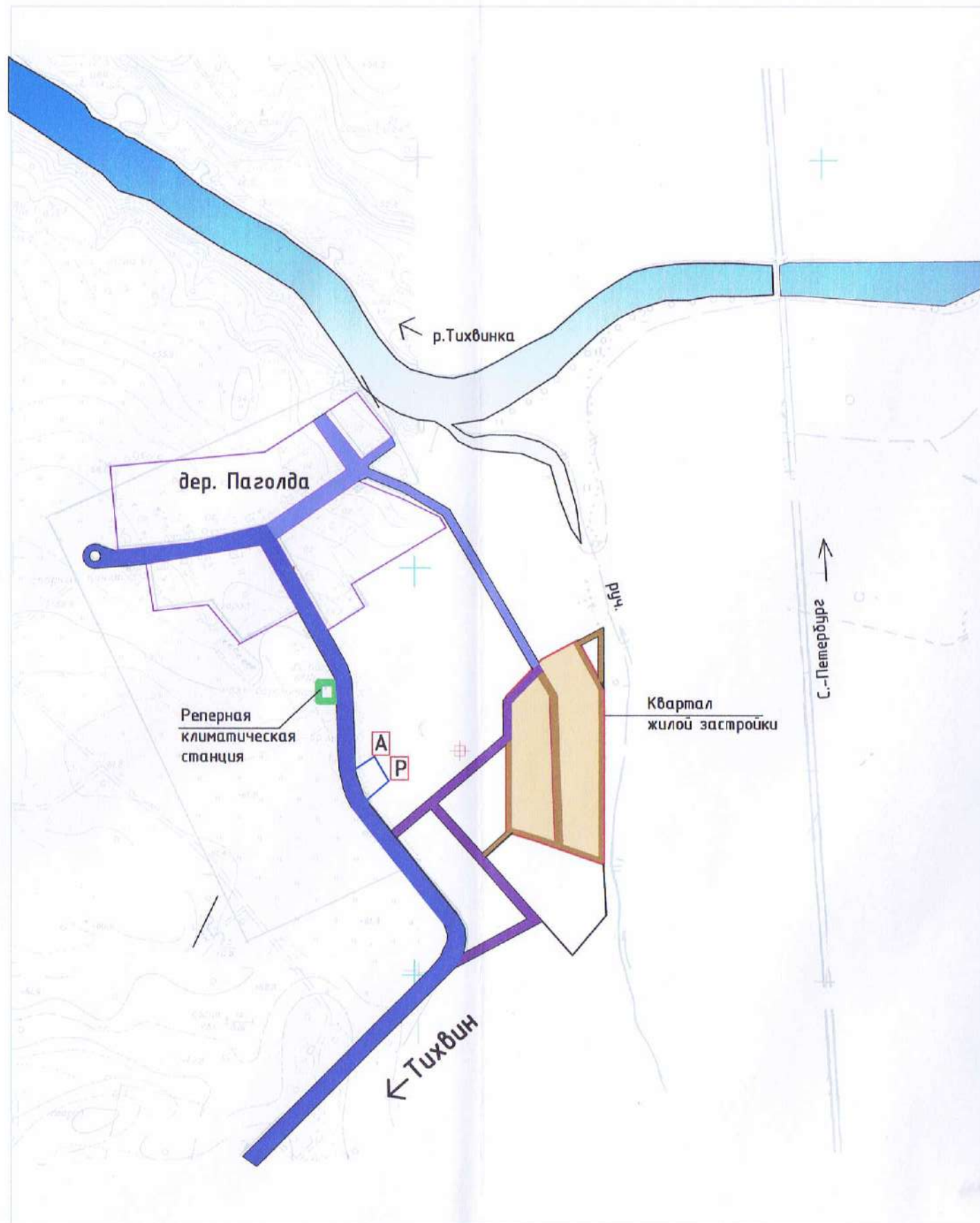
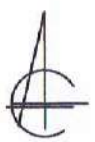
147/06-ПЗ

лист

6

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Лист 6 из 6



Условные обозначения

	Проектируемый квартал жилой застройки (Застройка индивидуальными жилыми домами с участками)
	Главная улица
	Основная улица в жилой застройке (проект)
	Второстепенная улица в жилой застройке (проект)
	Автобусная остановка оборудованная павильоном для пассажиров
	Площадка для временной стоянки (парковки) легкового автотранспорта и временного хранения велосипедов и мопедов
	Граница проектируемого квартала жилой застройки (Застройка индивидуальными жилыми домами с участками)

Согласовано

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Виноградов				
Архитектор	Репин				

14.7/06-ППТ

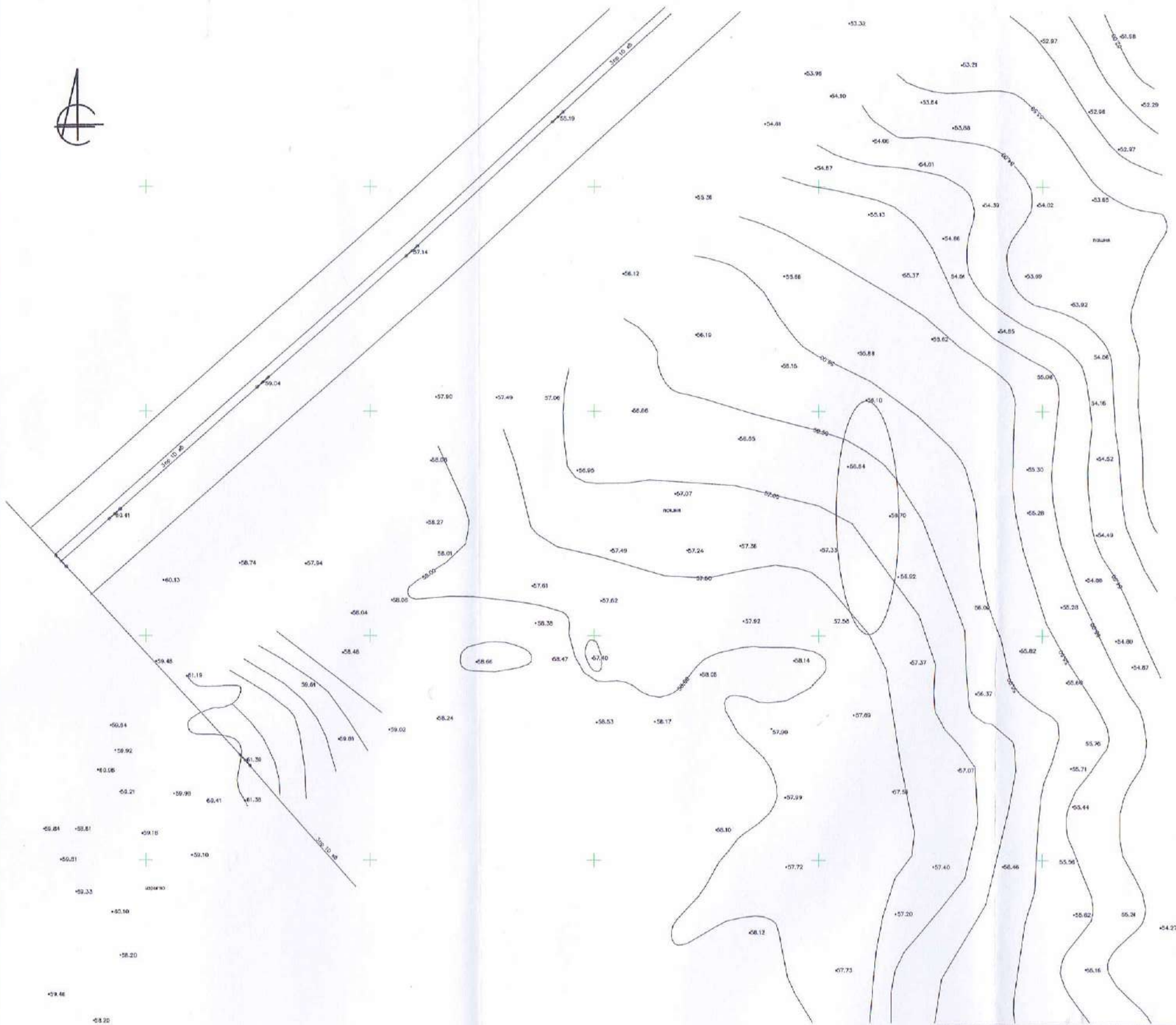
Заказчик: Администрация МО Тихвинское городское поселение

Планировка квартала жилой застройки в д. Паголда

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Схема расположения элемента планировочной структуры (Ситуационный план)

ПРОЕКТНАЯ ФИРМА
ТЕМП



СОГЛАСОВАНО

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

147/06-ППТ						
Заказчик: Администрация МО Тухвинское городское поселение						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП Кашников						
Архитектор Репин						
Планировка квартала жилой застройки в д. Погода				Стадия	Лист	Листов
				П	2	
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.				ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ТЕМП		
М 1:500						

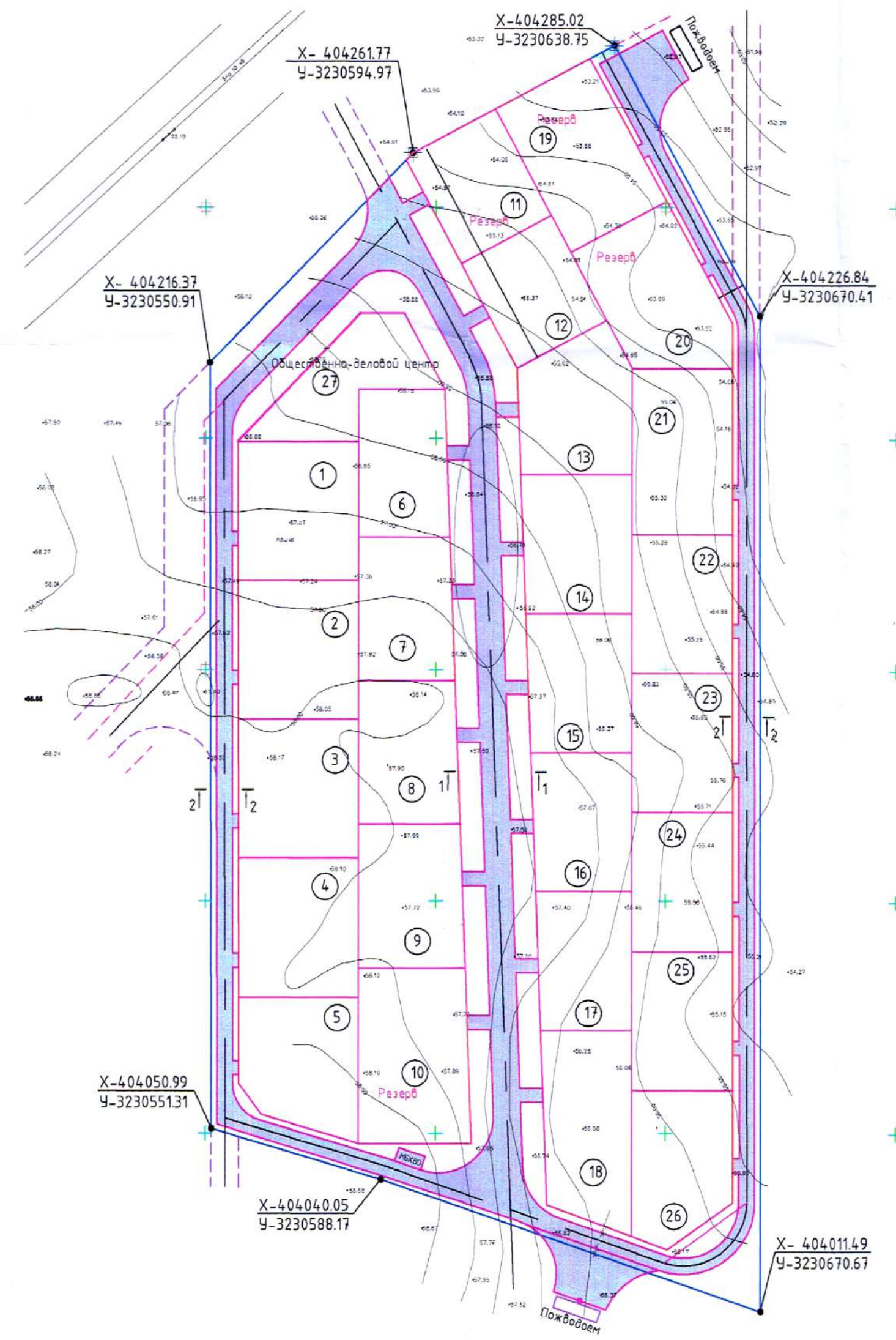


Схема сечения 1-1
(Основная улица в жилой застройке)

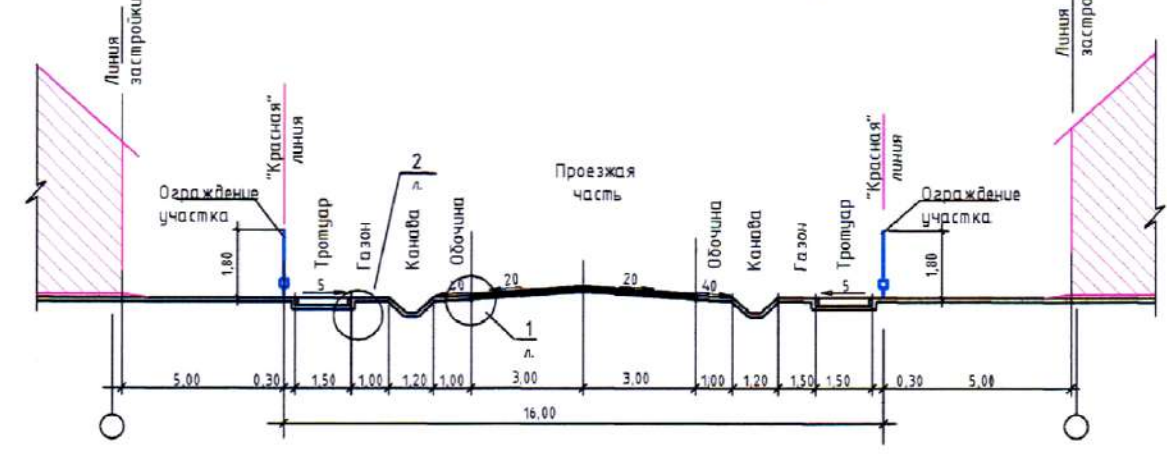
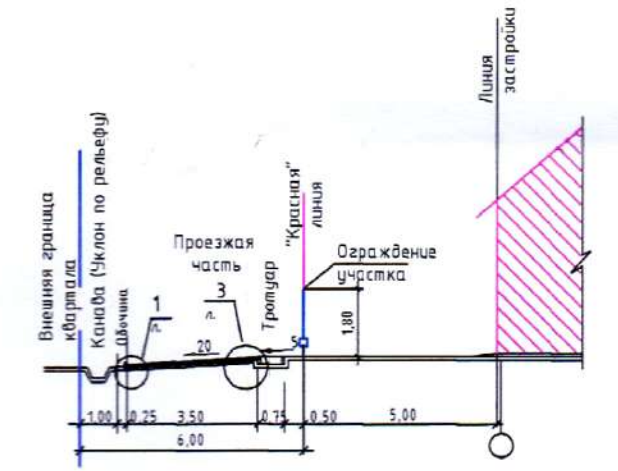
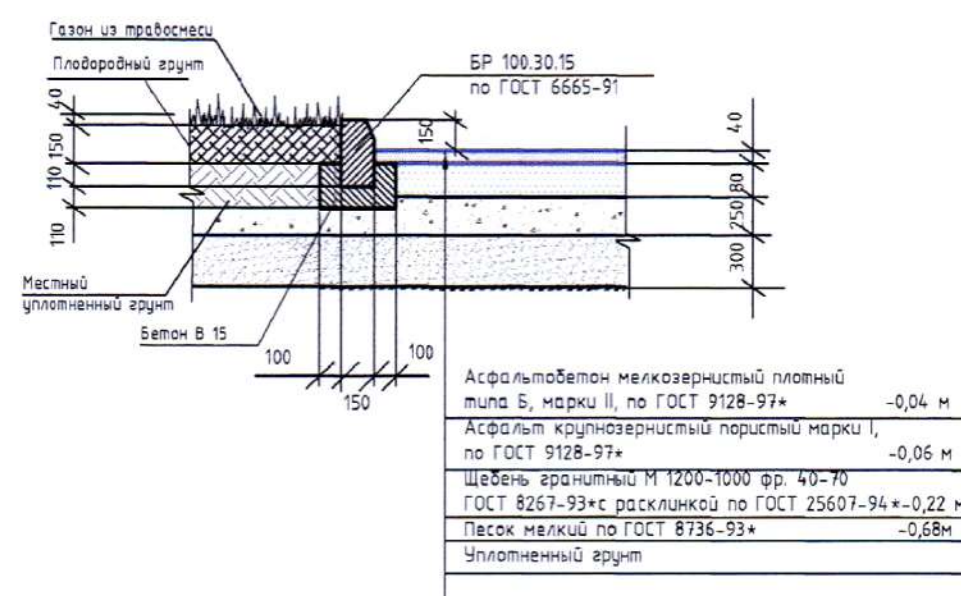


Схема сечения 2-2
(Второстепенная улица в жилой застройке)



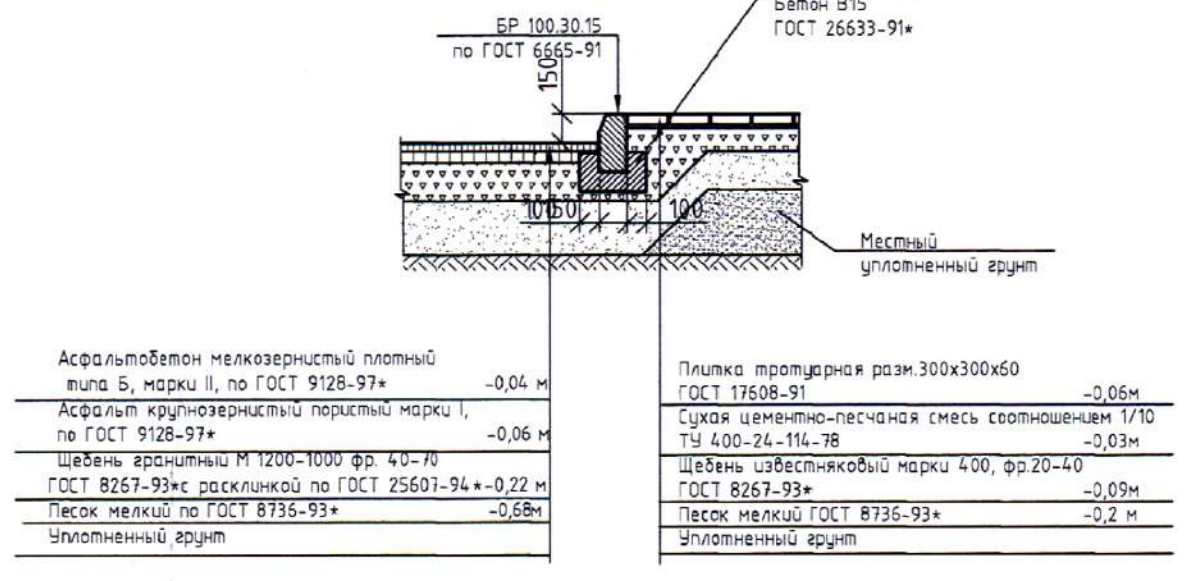
Узел 1

Сопряжение покрытия проезжей части из асфальтобетона с газоном



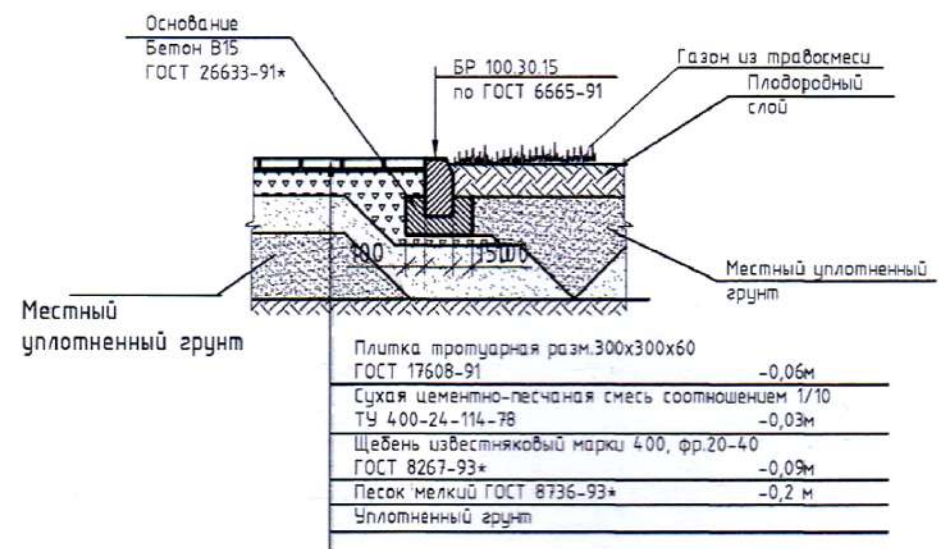
Сопряжение асфальтобетонного покрытия с плиточным покрытием

Узел 3

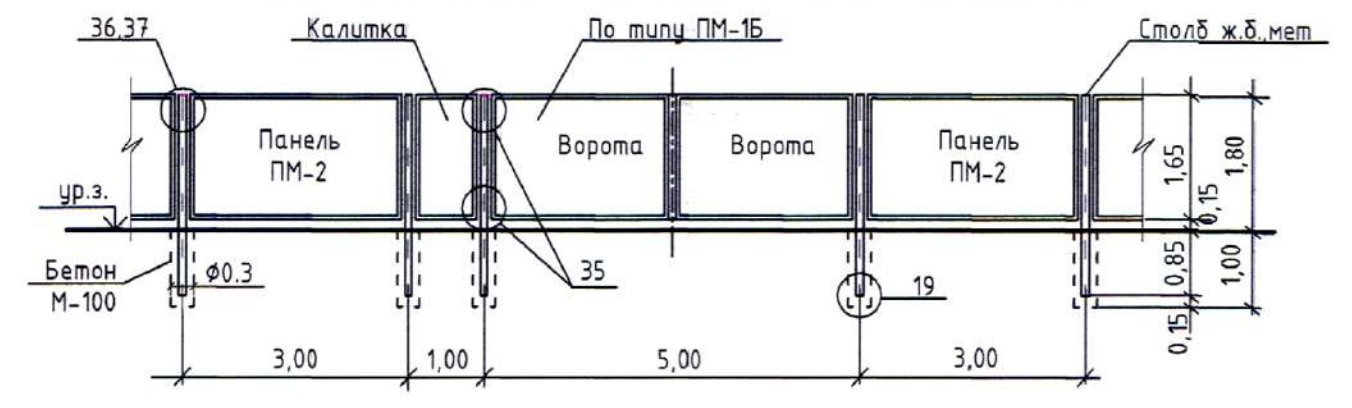


Узел 2

Сопряжение газона с покрытием из плитки



Фрагмент ограждения участка из металлической сетки



Примечания:
1. Конструкция дорожного покрытия принята по альб. 4.503 КЛ-1 "Внутриквартальные дорожные одежды для Ленинграда и Ленинградской обл."
2. Конструкция ограждения принята по сер. 3.017-1 "Ограждения площадок и участков предприятий, зданий и сооружений".
Тип ограждения принят - М4Б - металлическая ограда из сетчатых панелей по металлическим столбам. Монтажные узлы см. данную серию в.4. Доборные панели выполнить по типу серийных.

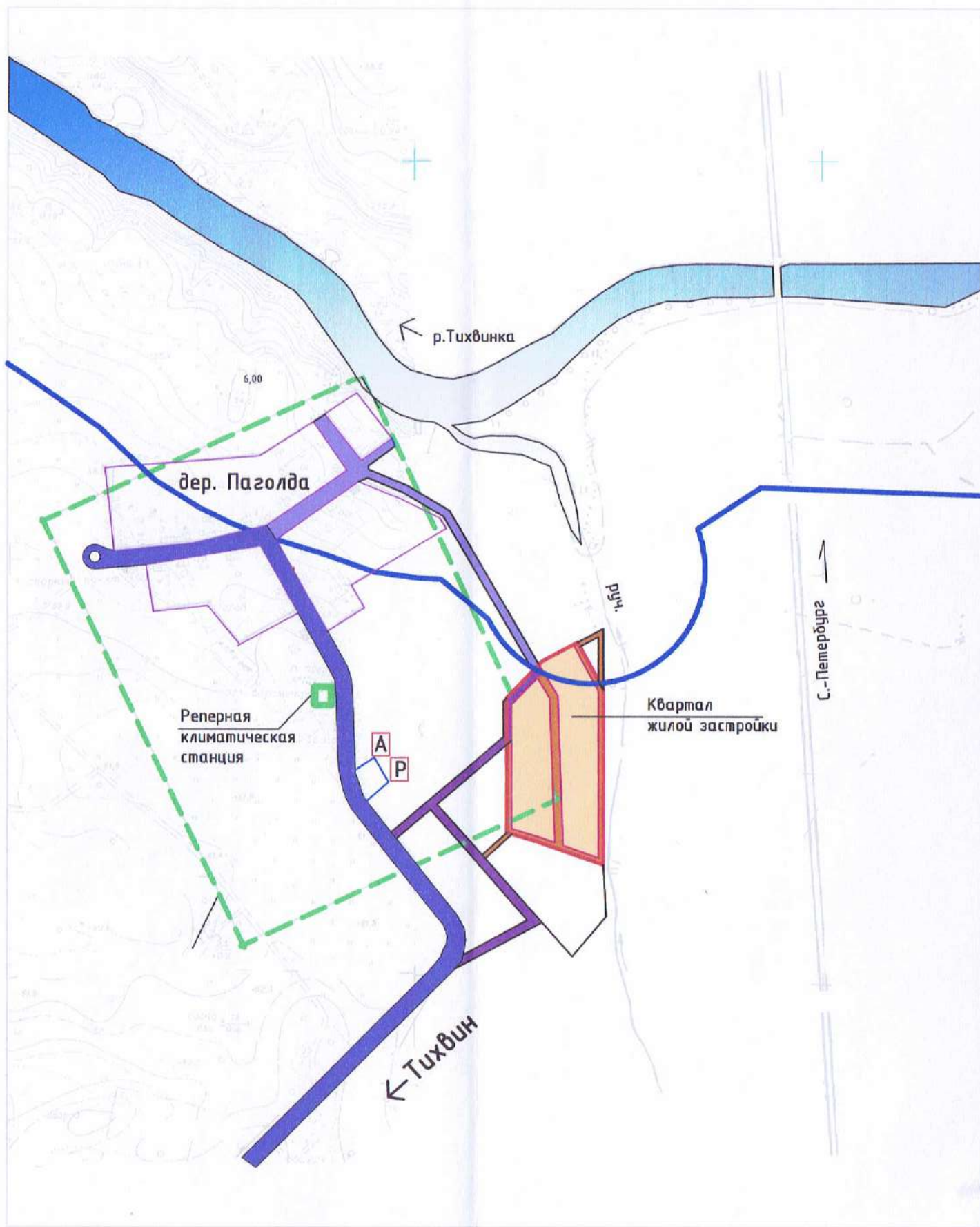
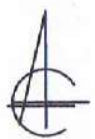
Условные обозначения

Условное обозначение	Наименование
	Граница землеотвода
	Точки поворота земельного участка (квартал)
1, 2, 3, ...	Точки поворота формируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства
	Границы формируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства в пределах кадастрового квартала
	"Красная" линия
	Номер формируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства в пределах кадастрового квартала
	Асфальтобетонное покрытие проектируемых дорог, проездов в пределах кадастрового квартала
	Площадка для мусоросборников бытовых отходов

147/06-ППТ

Заказчик: Администрация МО Тихвинское городское поселение

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	3	
ГИП Архитектор						Кашников Релин		
Планировка квартала жилой застройки в д. Паголда						ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ТЕМП		
Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории М 1:1000								



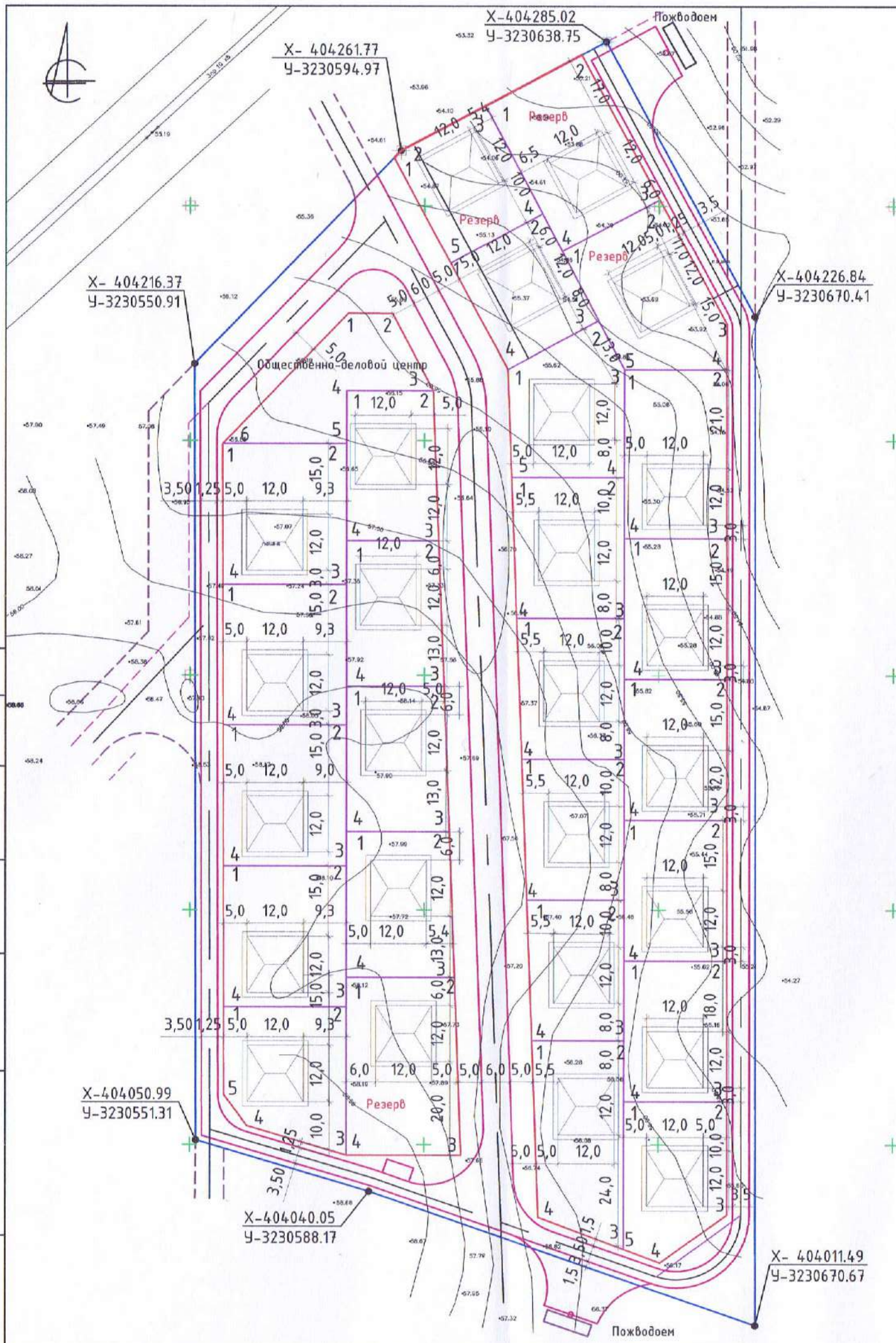
Условные обозначения

	Проектируемый квартал жилой застройки (Застройка индивидуальными жилыми домами с участками)
	Главная улица
	Основная улица в жилой застройке (проект)
	Второстепенная улица в жилой застройке (проект)
	Граница проектируемого квартала жилой застройки (Застройка индивидуальными жилыми домами с участками)
	Водоохранная зона р. Тихвинка
	Охранная зона реперной климатической станции Тихвин

Согласовано

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

						147/06-ППТ			
						Заказчик: Администрация МО Тихвинское городское поселение			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Планировка квартала жилой застройки в д. Паголда	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
Директор	Виноградов	 				Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ТЕМП		
Архитектор	Репин								



Условные обозначения

47:13:0917001-86	Номер кадастрового квартала
X- Y-	Точки поворота земельного участка (квартал)
	"Красная" линия
	Границы формируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства в пределах кадастрового квартала
	Дороги и проезды
	Граница землеотвода

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инф.№подл.

						147/06-ППТ			
						Заказчик: Администрация МО Тихвинское городское поселение			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Планировка квартала жилой застройки в д. Паголда	Стадия	Лист	Листов
							П	5	
						Разбивочный план М 1:1000	ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ТЕМП		
						ГИП Архитектор			
						Кашников Репин			