



**Проект планировки территории северо-восточнее
деревни Фишева Гора Тихвинского городского
поселения Тихвинского муниципального района
Ленинградской области**

Текстовая часть

Санкт-Петербург

2014

УТВЕРЖДЕНО:



Главный архитектор

« » 2014г.

**Проект планировки территории северо-восточнее
деревни Фишева Гора Тихвинского городского
поселения Тихвинского муниципального района
Ленинградской области**

УТВЕРЖДЕНО:



Заказчик: Администрация Тихвинского городского поселения

По адресу: Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район,
Тихвинское городское поселение, северо-восточнее деревни Фишева Гора.

Пояснительная записка – ПЗ

Исполнитель: ООО "АрмРус"

2014г.

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.

1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Местоположение, природные условия и характеристика территории участка

Территория участка, предлагаемого для планировки площадью **23,16 га**, расположена по адресу: Ленинградская область, Тихвинский район, Тихвинское городское поселение, северо-восточнее деревни Фишева Гора.

Территория относится к функциональной зоне Ж-2 – зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.

Территория проектируемого участка ограничена:

- с севера – землями Администрации муниципального образования Тихвинское городское поселение Тихвинского муниципального района Ленинградской области;
- с востока – земельным участком сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 47:13:0916002:86;
- с юга – землями частной застройки д. Фишева Гора;
- с запада – землями частной застройки д. Фишева Гора.

Проектируемая территория в названных границах представляет собой участок сложной формы.

На территорию возможен въезд с ул. Фишева Гора.

Проектируемая территория участка свободна от застройки.

Инженерные сети на участке отсутствуют.

Основная растительность луговая, имеются отдельные участки с кустарником, лиственными и хвойными деревьями.

Рельеф участка спокойный, с понижением в северной части территории. Перепад высот от 42 до 54 м.

Часть территории планируемого участка находится в водоохранной зоне р. Тихвинка. На территории участка находится кабель ОАО "Ростелеком" ВОЛС гл.1.0м., вдоль него предусмотрена охранная зона. Памятники архитектуры отсутствуют.

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 климат. 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

Показатель	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
Средний максимум, °С	-5,8	-5,1	0,1	7,8	14,8	19,6	21,8	19,2	13,2	6,4	-1,2	-4,9	7,2
Средняя температура, °С	-8,9	-8,4	-3,6	3,5	10,5	15,5	17,8	15,4	10,0	4,0	-3,4	-7,9	3,8
Средний минимум, °С	-12,3	-12,1	-7,8	-1,1	5,5	10,6	13,3	11,4	6,8	1,6	-6	-11,1	0,0

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 благоприятными.

1.2. Проект планировочной организации территории.

1.2.1. Планировочная структура и зонирование территории.

Территория может рассматриваться развитием г. Тихвин в восточном направлении.

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

Проектируемая территория участка свободна от застройки.

На территории планируется организовать 158 земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

На участке планируется строительство зданий инфраструктуры – магазины, аптеки, дома быта и другие предприятия бытового обслуживания.

На участке планируется организовать территорию для размещения зеленых насаждений общего пользования – парки, скверы, объекты культурного отдыха населения.

На проектируемой территории планируется разместить 3 пожарных водоемов.

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

1.2.2 Транспортные и пешеходные коммуникации.

Планировочная структура и транспортный скелет территории учитывает особенности расположения участка. Все транспортные потоки объединены в единую систему.

Вдоль всех проектируемых улиц предусмотрены пешеходные дорожки (тротуары). Проходы ко всем зданиям, имеющие твердое покрытие, могут быть использованы для проезда пожарных машин.

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 населенном пункте (территория, предназначенная для движения транспорта и пешеходов, включая двухполосную проезжую часть, тротуары, зона озеленения, лотки для отвода воды).

Категория улиц и дорог	Ширина полосы движения, м	Кол-во полос движения	Ширина тротуара, м	Ширина лотка для отвода воды, м	Ширина зоны озеленения, м	Ширина в красных линиях, м
Улица	3,0	2	1,5	1,2	0,8-3	15,0

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

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б, марки I, по ГОСТ 9128-97, толщиной слоя h-5 см;
- Горячий плотный крупнозернистый асфальтобетон тип Б, марки I, по ГОСТ 9128-97, толщиной слоя h-7 см;
- Щебень фракции 40-70мм М 1000 уложенный по способу заклинки, толщиной слоя И-20см;
- Песок мелкий (Кф>3.0 м/сут), по ГОСТ 8736 - 93, толщиной слоя h-40 см.

1.2.3.Озеленение и благоустройство.

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

Проектом предлагается организация участка (площадь 5825 м²)с зелеными насаждениями общего пользования – парки, скверы, фонтаны, места отдыха населения.

Проектом предлагается озеленение общественных зон, улиц и проездов в красных линиях путем устройства газонов, устройство травяного покрова.

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 с использованием проектируемых канав;
- 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.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории выполнена на топографической съёмке масштаба 1:500, выполненной в 2013 году. Система координат местная г. Тихвин.

Основными задачами вертикальной планировки являлись:

- организация стока поверхностных (дождевых и талых) вод с проектируемой территории;
- обеспечение допустимых уклонов улиц, перекрестков, тротуаров для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;
- созданий благоприятных условий для размещения зданий.

Схема вертикальной планировки выполнена по улицам и проездам с максимальным приближением к существующему рельефу. Решения по вертикальной планировке даны на чертеже в виде отметок (проектных).

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

Водостоки.

Уклоны по улицам и рельефу достаточны для пропуска и сбора ливневого стока.

В настоящем проекте организация поверхностного водоотвода принята открытой. Открытые водостоки представляют собой придорожные каналы, собирающие поверхностный сток и отводящие его на рельеф за территорией улиц, в естественном направлении тока воды без предварительной очистки.

Запроектированная система водостоков проложена по проектируемым улицам и проездам по направлениям максимальных уклонов рельефа.

Ширина канавы по дну составляет 0,3м, глубина в начальной точке 0,4м, в конечной точке – 1,0м, заложение откосов 1:1,5. Размеры канав приняты в соответствии с требованиями пункта 2.43 СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Укрепление дна и бортов канав производится в зависимости от уклона канавы по дну засевом травы или укладкой бетонных плит.

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.

Дорога запроектирована, так что сточные воды с дороги будут поступать в каналы по отводу воды, а из них непосредственно в пожарные водоемы.

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

2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

Площадь планируемого земельного участка – 23,06 га;

Площадь существующих земельных участков, которые находятся на учете в ГКН – 139359 м²;

Площадь проектируемых индивидуальных земельных участков – 164935,95 м²;

Площадь земель общего пользования (в «красных» линиях) – 202971 м²;

Площадь проектируемых автодорог, покрытых асфальтом – 81188 м²;

Площадь земель общего пользования (тротуары, газоны) – 121783 м²;

Площадь земельных участков отведенных для размещения пожарных водоемов и резервуара – 662 м²;

Площадь земельного участка проектируемого для размещения зеленых насаждений общего пользования – 5825 м².

Все виды социально-бытового обслуживания обеспечиваются за счет предприятий, которые планируется разместить на земельном участке площадью 4000 м², предусмотренный проектом для размещения учреждений бытового обслуживания населения.

Часть планируемого участка находится в водоохраной зоне р. Тихвинка. Запроектированы охранные зоны ЛЭП и кабеля ОАО "Ростелеком" ВОЛС гл.1.0м.

Технико-экономические показатели		
№ п/п	Наименование показателей	Площадь, м ²
1	Площадь планируемого земельного участка	230600
2	Площадь существующих земельных участков, которые находятся на учете в ГКН	139359
3	Площадь проектируемых земельных участков	164935,95
4	Площадь земель общего пользования (в «красных» линиях)	202971
5	Площадь проектируемых автодорог, покрытых асфальтом	81188
6	Площадь земель общего пользования (тротуары, газоны)	121783
7	Площадь земельных участков отведенного под пожарные водоемы и резервуары	662
8	Площадь земельного участка отведенного для размещения зеленых насаждений общего пользования	5825
9	Площадь земельного участка для размещения учреждений бытового обслуживания населения	4000

Экспликация проектируемых участков		
№ п/п	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	Индивидуальное жилищное строительство	1254,13
2	Индивидуальное жилищное строительство	1200,00
3	Индивидуальное жилищное строительство	958,07
4	Индивидуальное жилищное строительство	800,00
5	Индивидуальное жилищное строительство	1200,00
6	Индивидуальное жилищное строительство	1200,00
7	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
8	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
9	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
10	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
11	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
12	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
13	Индивидуальное жилищное строительство	1540,00
14	Индивидуальное жилищное строительство	1539,09
15	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
16	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
17	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
18	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
19	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
20	Индивидуальное жилищное строительство	1000,00
21	Индивидуальное жилищное строительство	1200,00
22	Индивидуальное жилищное строительство	1200,00
23	Индивидуальное жилищное строительство	1200,00

3. ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ.

3.1. Водоснабжение и канализация.

Водоснабжение.

В качестве источников водоснабжения на основании письма МП «Водоканал» №62 от 23.01.2014 г. Проектом предусматривается использование проектируемых в настоящее время сетей водопровода и канализации.

Расход воды на наружное пожаротушение принимается в соответствии со СНиП 2.04.02-84 равным 5 л/с, требуемый объем воды принимается равным 54 куб.м. Для обеспечения требуемого объема проектируется 3 пожарных водоемов.

Канализация.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод предлагается в герметичные выгребные емкости, располагаемые на каждом участке. Сточные воды поступают в пожарный водоем.

Отвод поверхностных стоков с полотна дорог предусмотрен по водоотводным канавам и лоткам. Откосы и дно канав укрепляются.

3.2. Отопление. Вентиляция

В качестве источника тепла предлагается универсальный отопительный котел, работающий как на твердом, так и на газообразном топливе.

В системе отопления применяются стальные конверторы или стальные радиаторы. По требованию заказчика может быть предложена комбинированная система (отопительные приборы, + печное отопление).

Вентиляция кухонь, санузлов естественная, через вентиляционный блок.

3.3. Электроснабжение.

Согласно письма ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания» № 20-02/29 от 22.01.2014 г. электроснабжение территории будет выполняться от проектируемых ТП-10/0,4кВ, точка подключения: опора проектируемых ВЛИ-0,4 кВ.

Электроснабжение по степени надежности относится к III категории.

Сети электроснабжения на территории предусмотрены воздушными линиями. На вводе в каждый дом устанавливается счетчик учета потребляемой электроэнергии.

На улицах и проездах территории предусмотрено наружное освещение.

Укрупненные показатели электропотребления (приняты в соответствии с СНиП 2.07.01-89* прил.12) – 950 кВт на ч./год.

3.4. Газоснабжение.

Для присоединения к газораспределительной сети распределительного газопровода необходимо получить ТУ. Как сообщается в письме ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область», получение ТУ возможно после получения информации о планируемых к строительству объектов и потребность в газовом топливе на застройку.

3.5. Системы связи.

По территории планирования проложен кабель ОАО "Ростелеком" ВОЛС гл.1.0м. Предлагаю подключение телефонной сети от этого кабеля. Также на территории участка предусматриваются беспроводные системы оповещения по сигналам ГО и ЧС.

4. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

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. Наружное пожаротушение (производительностью 5 л/сек, продолжительностью 3 часа СП 31.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*, табл.6) предусматривается 3 пожарных водоемов (радиус обслуживания не более 200 метров). Водоемы имеют свободный подъезд пожарных машин по дороге с твердым покрытием. У водоемов имеются разворотные площадки. На площадках и у резервуаров установлены указатели «ПВ».
5. По всей территории предусмотрена ширина проезжей части равная 6 метров и улица шириной проезжей части 10 м, предназначенной для движения автотранспорта и общественного транспорта;
6. 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.

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 деревьев и кустарников вдоль улиц и дорог.
6. Вертикальная планировка выполнена с учетом максимально возможного сохранения существующего рельефа.
7. Утилизация основной части отходов происходит непосредственно на участках. Отходы пакетируются и вывозятся жителями самостоятельно.

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

«28» 11 2014г.



Редов А.С.