



Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство геодезических работ  
и формирования объектов недвижимости»

**ООО «Агентство ГРИФОН»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ТИХВИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ОГРАНИЧЕННОЙ С ЗАПАДА  
АВТОДОРОГОЙ ПОДЪЕЗД К ДЕРЕВНЕ ПАГОЛДА В  
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 47:13:0917001:78**

**ТОМ 1**

**Основная часть проекта планировки территории  
Проект межевания территории  
(Пояснительная записка, графические материалы)**

**Директор ООО «Агентство ГРИФОН»**

**Зимин Д.Ю.**

**г. Тихвин  
2018 г.**

## Состав проекта планировки:

№ п/п	№ тома	Наименование тома
1	Том 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (Пояснительная записка, графические материалы)
2	Том 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (Пояснительная записка, графические материалы)
3	Компакт-диск	Электронная версия документации по планировке территории

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПЗ

Лист

2

<b>Графические материалы</b>		<b>Масштаб</b>
<b>Комплект чертежей:</b>		
<b>Графическая часть – Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории - шифр ОЧ</b>		
Лист 9	Чертеж планировки территории	1:2000
<b>Графическая часть – Проект межевания территории - шифр ПМ</b>		
Лист 10	Чертеж межевания территории <ul style="list-style-type: none"> <li>• ведомость координат характерных точек границ земельных участков</li> </ul>	1:2000

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПЗ

Лист

3

# 1. ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории Тихвинского муниципального района Ленинградской области, ограниченной с запада автодорогой подъезд к деревне Паголда в границах земельного участка с кадастровым номером 47:13:0917001:78.

## 1.1 Территория

Фактически территория проектирования ограничена:

с северо-запада и с севера – территорией существующей индивидуальной жилой застройки;

с востока – территорией существующей и перспективной индивидуальной жилой застройки;

с юго-востока и с юга – планируемой к строительству по материалам Генерального плана основной улицей в жилой застройке;

с запада – озелененной территорией (планируемыми согласно Генеральному плану зонами сохраняемого ландшафта, спортивных сооружений и зеленых насаждений общего пользования), отделяющей территорию планируемую под застройку от главной улицы и «подъезда к аэропорту в г. Тихвине» (автомобильная дорога IV категории).

Площадь территории в границах проектирования составляет – 3 га.

Система координат характерных точек образуемых земельных участков МСК 47 зона 3.

## 1.2 Параметры застройки

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Территория в границах проектирования, в том числе:	га	3,00
1.1	Территория в границах квартала 1 (часть элемента планировочной структуры), в том числе:	га	0,67
1.1.1.	Территория для индивидуального жилищного строительства	га	0,67
1.2.	Территория в границах квартала 2 (часть элемента планировочной структуры), в том числе:	га	1,28
1.2.1.	Территория для индивидуального жилищного строительства	га	0,71

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

ПЗ

Лист

4

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1.2.2.	Территория рекреации	га	0,57
1.3	Территория в границах квартала 3 (часть элемента планировочной структуры), в том числе:	га	0,27
1.3.1.	Территория для индивидуального жилищного строительства	га	0,27
2.1	Численность существующего населения	чел.	0
2.2	Численность планируемого населения	чел.	60
3	Ориентировочная проектная плотность населения в границах проектирования	чел./га	19

### Характеристики зон планируемого размещения

#### объектов капитального строительства

№ п/п	№ по проекту	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м	Площадь га	Ограничения
<b>Образуемые земельные участки:</b>						
<b>В границах части элемента планировочной структуры (квартала 3):</b>						
1	1	:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства	814	0,08	Водоохранная зона водного объекта,
2	2	:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства	808	0,08	Водоохранная зона водного объекта
3	3	:ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	1042	0,11	Водоохранная зона водного объекта
<i>Итого в границах части элемента планировочной структуры (квартала 3):</i>				2664	0,027	
<b>В границах части элемента планировочной структуры (квартала 2):</b>						
4	9	:ЗУ9	Для индивидуального жилищного строительства	1434	0,14	
5	10	:ЗУ10	Для индивидуального жилищного строительства	1932	0,9	охранная зона ЛЭП 10 кВ
6	11	:ЗУ11	Для индивидуального жилищного строительства	1891	0,19	-
7	12	:ЗУ12	Для индивидуального жилищного строительства	1831	0,18	-
8	13	:ЗУ13	деятельность по особой охране и изучению природы	5727	0,57	-
<i>Итого в границах части элемента планировочной структуры (квартала 2):</i>				12815	1,28	
<b>В границах части элемента планировочной структуры (квартала 1):</b>						
9	4	:ЗУ4	Для индивидуального жилищного строительства	2273	0,23	Водоохранная зона водного объекта
10	5	:ЗУ5	Для индивидуального жилищного строительства	1745	0,17	Водоохранная зона водного объекта

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата
							Инд. № подл.

ПЗ

Лист

5

№ п/п	№ по проекту	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м	Площадь га	Ограничения
11	6	:ЗУ6	Для индивидуального жилищного строительства	1655	0,17	охранная зона ЛЭП 10 кВ
12	7	:ЗУ7	Для индивидуального жилищного строительства	1315	0,13	охранная зона ЛЭП 10 кВ
13	8	:ЗУ8	Для индивидуального жилищного строительства	1321	0,13	-
<i>Итого в границах части элемента планировочной структуры (квартала 1):</i>				6738	0,67	
<b><i>Вне граница элементов планировочной структуры (кварталов):</i></b>						
15		:ЗУ14	Для объектов коммунального обслуживания жилой застройки	6216	0,62	Водоохранная зона водного объекта, Охранная зона (100) от гидрометеорологической станции, охранная зона ЛЭП 10 кВ
<i>Итого вне границ элементов планировочной структуры (кварталов):</i>				<b>6212</b>	0,62	
<b><i>Итого площадь территорий образуемых земельных участков в границах территории проектирования:</i></b>				<b>30000</b>	3,00	

### ***1.3 Параметры развития объектов системы социально-культурного обслуживания территории***

В соответствии с решениями Генерального плана Тихвинского городского поселения Тихвинского муниципального района Ленинградской области применительно к городу Тихвину, деревням Заболотье, Лазаревичи, Стретилово, Фишева Гора, в отношении территории дер. Паголда в части изменения границ в целях жилищного строительства и определения функциональных зон, утвержденные решением Совета депутатов Тихвинского городского поселения 24 декабря 2014 г. № 02-48 в границах территории проектирования не предусмотрено размещение объектов системы социально-культурного обслуживания.

### ***1.4 Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории***

Согласно решениям Генерального плана в границах территории проектирования проектом предусмотрено размещение следующих улиц:

Проектируемая улица №1 – второстепенная улица в жилой застройке – ширина 15 метров в границах красных линий. Проектом предусмотрено устройство двух полос движения, ширина полосы движения – 3,00 м, ширина пешеходной части тротуара – 1 м.

Проектируемая улица № 2 – второстепенная улица в жилой застройке – ширина 15 метров в границах красных линий. Проектом предусмотрено устройство двух полос движения, ширина полосы движения – 3,00 м, ширина пешеходной части тротуара – 1 м.

Проектируемая улица №3 – основная улица в жилой застройке – ширина 15 метров в гра-

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ПЗ</b>	Лист
							6

ницах красных линий. Проектом предусмотрено устройство двух полос движения, ширина полосы движения – 3 м, ширина пешеходной части тротуара – 1 м.

В границах территории проектирования предусмотрена стопроцентная обеспеченность стоянками автомобилей за счет необходимого количества стоянок на каждом участке.

### ***1.5 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории***

При формировании условий и мероприятий для развития системы инженерно-технического обеспечения территории проектирования приняты укрупненные показатели необходимых объемов энергоресурсов по основным видам инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, в том числе:

#### **Электроснабжение**

Проектируемая территория электричеством не обеспечена. Ближайшим опорным источником электроснабжения территории является трансформаторная подстанция РП 20.

Для учета объемов нагрузок при дальнейшем проектировании выполнены укрупненные расчеты:

Расчетная полная мощность по всем объектам застройки составляет:  $S=135,5\text{кВА}$ .

Категории электроприемников по надежности электроснабжения – III.

#### **Теплоснабжение**

Ввиду отсутствия головных источников централизованного теплоснабжения (районные котельные, ТЭЦ и т.д.) проектом планировки предусматривается поквартирное теплоснабжение малоэтажной застройки.

Теплоснабжение проектируемой территории Генеральным планом на первую очередь освоения предусмотрено за счет использования индивидуальных (автономных) отопительные системы (печное, электрическое, отопление газовыми балонами).

Для устойчивого развития территории в дальнейшем необходима предусмотреть обеспечение территории проектирования газом.

#### **Газоснабжение**

Газоснабжение проектируемой территории Генеральным планом не предусмотрено.

Для решения вопросов, связанных с теплоснабжением, горячим водоснабжением и пищеприготовлением необходимо обустройство централизованной системы газоснабжения с обустройством газораспределительного пункта.

Для учета объемов нагрузок при дальнейшем проектировании выполнены укрупненные расчеты:

Использование газа предусматривается на:

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

- индивидуально-бытовые нужды населения: приготовление пищи и горячей воды;
- отопление и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий.

Расчетный часовой расход газа для проектируемой территории составляет 40,2 нм<sup>3</sup>/час; годовой расход природного газа – 44,3 тыс. нм<sup>3</sup>/год.

### **Водоснабжение**

Водоснабжение проектируемой территории Генеральным планом на первую очередь освоения предусмотрено за счет использования индивидуальных колодцев.

Для полноценного развития территории проектирования в дальнейшем необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- строительство системы коммунального водопровода с кольцеванием в границах улиц и проездов;
- обеспечение вводов на земельные участки;
- на проектируемых сетях установить пожарные гидранты с радиусом обслуживания в соответствии с действующими нормативами.

Для учета объемов нагрузок при дальнейшем проектировании выполнены укрупненные расчеты:

- вода на холодное водоснабжение – 12,0 м<sup>3</sup>/сут.;
- полив территории – 4,2 м<sup>3</sup>/сут.;
- общий расход - 16,2 м<sup>3</sup>/сут.
- Расход воды на внутреннее пожаротушение - 5,0 л/с.
- Расход воды на наружное пожаротушение – 5,0 л/с.

### **Водоотведение**

Водоотведение проектируемой территории Генеральным планом на первую очередь освоения предусмотрено за счет использования автономных канализационных систем - септиков. Дождевые и талые воды отводятся на сброс в водоем по открытым лоткам и каналам.

Для полноценного развития территории проектирования в дальнейшем необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- строительство системы водоотведения.

Для учета объемов нагрузок при дальнейшем проектировании выполнены укрупненные расчеты:

Результаты расчета:

- хозяйственно-бытовые стоки – 16,2 м<sup>3</sup>/сут.
- ливневые стоки – 0,35 м<sup>3</sup>/с,
- среднегодовые объемы поверхностных сточных вод – 16225 м<sup>3</sup>/год.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата