

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ СПК «ПРАВОПОРЯДОК»

Объект: территория земельного участка с кадастровым номером 69:15:0000014:407,
площадь 35000 кв.м.

Заказчик: СПК«Правопорядок»

Разработчик: ООО «Оптима»

Исполнитель: кадастровый инженер Панафидин И.И.

Тверь

2018

1

СОДЕРЖАНИЕ УТВЕРЖДАЕМОЙ (ОСНОВНОЙ) ЧАСТИ ППТ

- 1. Общие положения.**
 - 1.1. Основание для разработки проекта
 - 1.2. Материалы для проектирования
- 2. Размещение территории в границах поселения**
- 3. Эколого-градостроительная ситуация. Природно-климатические условия, современное использование территории, состояние фонда инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство территории.**
 - 3.1. Эколого-градостроительная ситуация.
 - 3.2. Природно-климатические условия.
 - 3.3. Состояние фонда инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство территории.
- 4. Планировочные ограничения и комплексная оценка территории.**
- 5. Обоснование проектных решений.**
 - 5.1. Архитектурно-планировочное решение.
 - 5.2. Функциональное зонирование территории.
 - 5.3. Транспортное обслуживание. Пешеходное движение.
 - 5.4. Инженерная подготовка территории. Вертикальная планировка.
 - 5.5. Инженерно-техническое обеспечение:
- 6. Мероприятия по охране окружающей среды. Обеспечение пожарной безопасности.**
- 7. Графические материалы**

1. Общие положения.

1.1. Основание для разработки проекта.

Документация по планировке территории земельных участков, расположенных по адресу: Тверская область, Конаковский район, Городенское сельское поселение, СКП «Правопорядок». Площадь земельного участка – 3,5 га. Кадастровый номер участка: 69:15:0000014:407.

Разработан в границах проектирования на основании Задания на проектирование.

Документация по планировке территории земельного участка выполнена в соответствии со следующими нормативными и техническими документами:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017);
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (с изменениями на 10 февраля 2017 года);
- Постановление Администрации Тверской области от 14.06.2011 №283-па «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области»;
- Постановление Администрации Тверской области от 13.11.2007 №335-па «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории»;
- Генеральный план и Правила землепользования и застройки Городенского сельского поселения

1.2. Материалы для проектирования.

Графическая часть разработана на основе плана, выполненного на основе инженерно-топографического плана, выполненного в масштабе 1:500 в 2018 году. Система координат МСК-69, система высот – Балтийская 1977 г, предоставленной заказчиком.

Целью данной работы является: разработка основных принципов архитектурно-планировочной организации планируемой территории с учетом существующих планировочных ограничений; использования предложений по инженерному обеспечению, транспортному обслуживанию территории, благоустройству, озеленению.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с законодательными, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Тверской области в сфере градостроительства.

Принципы архитектурно-планировочного решения параметры застройки должны лечь в основу последующих стадий проектирования.

2. Размещение территории в границах поселения.

Планировочное решение определено на основе запланированных к размещению на проектируемой территории жилых домов, а также учитывает сложившуюся систему планировочных ограничений, существующую транспортную схему в районе.

Здания и сооружения, планируемые к размещению на проектируемой территории – объекты нового строительства.

Объемно-планировочное решение планируемых к размещению объектов, соответствует градостроительной ситуации и принято на основе современных тенденций в архитектуре жилых малоэтажных зданий. Массив земельных участков для размещения жилых домов расположен в границах СПК «Правопорядок» и находится в 4,5 км к юго-востоку от пгт.Редкино, с западной стороны примыкает к СНТ «Монолит». Проектируемая территория с севера имеет доступ посредством земель неразграниченной муниципальной собственности к автодороге «Редкино – Борцино», с запада граничит с существующими земельными участками СНТ «Монолит».

3. Эколого-градостроительная ситуация. Природно-климатические условия, современное использование территории, состояние фонда инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство территории.

3.1. Эколого-градостроительная ситуация.

Территория не застроена и не благоустроена, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. По генеральному плану сельского поселения данная территория находится в зоне ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества (СХЗ).

3.2. Природно-климатические условия.

Климат Тверской области умеренно-континентальный с холодными снежными зимами и теплым летом.

Преобладающие ветры – юго-западные. Среднегодовая температура -3,8° С; годовая амплитуда температуры – 27,8° С; количество осадков за год - 650 мм. Глубина промерзания грунтов -1,5м;

Весна обычно ранняя, начинается во второй половине марта. Продолжительность (считая за её начало установление дневных температур выше 0° С, а конец – последний ночной заморозок) около 73 дней. Лето теплое, влажное, продолжительностью около 170 дней. Осень характеризуется неустойчивой погодой с повышенной облачностью (связанной с усиленной циклонической деятельностью), продолжительным периодом предзимья.

Осень длится в среднем 81 день. Зимний покров устанавливается в первой декаде декабря. Для зимнего периода характерна повышенная облачность. Морозы более часто бывают во второй половине зимы. Продолжительность зимнего периода до 107 дней.

3.3. Состояние инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство территории.

Благоустройством территории предполагается:

- устройство подъездов к каждому жилому дому, пешеходных дорожек, тротуаров и площадок с твердым покрытием и с их благоустройство бордюрным камнем;
- устройство наружного освещения вдоль дорог светильниками на опорах;
- озеленение мест общего пользования и устройство газонов, а также посадка кустарников и деревьев;
- установка малых архитектурных форм;
- установка мусоросборников.

4. Планировочные ограничения и комплексная оценка территории.

Планируемая территория в целом благоприятна для застройки при условии развития транспортной и инженерной инфраструктуры.

Зон ограничений, связанных с чрезвычайными ситуациями и гражданской обороны населения не имеется.

5. Обоснование проектных решений.

5.1. Архитектурно-планировочное решение.

В основу планировочной организации проектируемой территории положены:

- сложившаяся градостроительная ситуация;
- планировочная система улиц и магистралей Генплана Городенского сельского поселения.

На отведенной территории предполагается размещение 29 жилых домов.

Архитектурно-планировочное решение традиционное. Все дома должны быть запроектированы в соответствии со СНиП 2.08.01.89* «Жилые гражданские здания». При выборе проекта строительства дома на проектируемой территории, застройщики участков должны руководствоваться общим принципом архитектуры и стиля. Все проекты домов должны быть согласованы.

Требования правил землепользования и застройки Городенского сельского поселения:

1. По границе территории садоводческого, огороднического, дачного объединения проектируется ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

2. Индивидуальные земельные участки, как правило, должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого, огороднического, дачного объединения.

3. На садовом земельном участке могут возводиться жилое строение, хозяйственные строения и сооружения.

4. На дачном земельном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственных строений и сооружений.

5. Минимальная общая площадь дачного дома - 30 м²

5. Допускается группировать и блокировать строения, жилые дома на двух соседних участках при однорядной застройке и на четырех соседних участках при двухрядной застройке.

6. Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного индивидуального земельного участка не нормируются.

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями, расположенными на соседних индивидуальных земельных участках, а также между крайними строениями в группе (при группировке или блокировке) устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

7. Жилое строение, жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов □ не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения, жилого дома □ 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы □ 4;
- от других построек □ 3;
- от стволов деревьев:
- высокорослых □ 4;
- среднерослых □ 2;
- от кустарника □ 1.

Расстояние между жилым строением или домом и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Минимальные расстояния между строениями и сооружениями по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы □ по таблице 24 настоящих нормативов;
- до душа, бани (сауны) □ 8;
- от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимости от направления движения грунтовых вод □ 50 (при соответствующем гидрогеологическом обосновании может быть увеличено).

Указанные расстояния должны соблюдаться как между строениями и сооружениями на одном участке, так и между строениями и сооружениями, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому строению, жилому дому и хозяйственным строениям.

Инсоляция жилых помещений жилых строений, жилых домов на садовых, дачных участках должна обеспечиваться в соответствии с требованиями раздела «Охрана окружающей среды» настоящих нормативов.

Благодаря инженерной и социально-бытовой инфраструктуре, в поселке создаются все условия для обеспечения его жителей высоким уровнем комфорта и безопасности.

5.2. Функциональное зонирование территории.

Разделение территории на функциональные зоны произведено на основе планировочного решения по размещению жилой зоны.

5.3. Транспортное обслуживание. Пешеходное движение.

Главный въезд/выезд осуществляется частично по землям неразграниченной муниципальной собственности к существующей автодороге «Редкино – Борцино». Проезды по территории имеет ширину 6 м в красных линиях.

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления проектируемой территории выполнены с учётом сложившейся автомобильно-дорожной сети в Тверской области, учитывает природно-климатические и ландшафтные условия. Проезд запроектирован таким образом, чтобы могли свободно разъехаться две встречные машины. В целях беспрепятственного движения автотранспорта проектом предлагаются проезжие части в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89 - 6м.

Хранение транспорта на проектируемой территории индивидуальной малоэтажной застройки будет осуществляться на приусадебных участках на площадках с твёрдым покрытием, в связи с этим строительство дополнительных парковочных мест и гаражных боксов не предусматривается.

Схема проезда полностью обеспечивает транспортную доступность. Связующей дорогой межмуниципального значения проектируемой территории с городом Тверь и районами является автодорога «Тверь – Редкино».

5.4. Инженерная подготовка территории. Вертикальная планировка.

В соответствии с градостроительной ситуацией и природными условиями следует предусмотреть следующий состав мероприятий по инженерной подготовке территории:

- предварительная подсыпка и выравнивание территории до начала строительства;
- предусмотреть для отвода поверхностных вод устройство ливневой канализации;
- выполнить вертикальную планировку исходя из создания оптимальных условий для проживания населения на данной территории.

Сброс дождевых и талых вод осуществляется с внутриворовых территорий микрорайона по проезду с нормативными уклонами на улицы и далее в ливневую канализацию.

В целях исключения подтопления подвалов и техподпольев в жилых домах следует выполнить дренажную систему отвода вод и гидроизоляцию фундаментов зданий.

Понижение уровня грунтовых вод в соответствии с номами – 2м от планировочной поверхности земли для капитальной застройки таким образом выполняется за счет:

- подсыпки территории;
- устройства закрытой системы дренажей;
- создание асфальтобетонных дорожных покрытий с нормативными поперечными и продольными уклонами, гарантирующими хороший отвод поверхностных вод с проезжей части к лоткам и по последним – в дождеприемники, а также за счет уменьшения инфильтрации атмосферных осадков в связи с увеличением площадей с водопроницаемыми покрытиями (асфальтобетонное покрытие проездов, тротуаров и хозяйственных площадок); отвода атмосферных вод с крыши зданий по водосточным системам на водоприемные лотки, и далее на асфальтобетонные покрытия.

5.5. Инженерно-техническое обеспечение.

Проектом предполагается развитие инженерного обеспечения, в том числе:

- водоснабжение – централизованное от ВЗУ, находящегося за границами проектируемой территории;
- канализация – локальные очистные сооружения;
- электроснабжение – от трансформаторной подстанции, размещенной за границами территории застройки.

Все сети предполагается размещать в технических коридорах, идущих в направлениях автодорог и проездов за границами жилых участков.

6. Мероприятия по охране окружающей среды. Обеспечение пожарной безопасности.

В проекте планировки участка предусмотрены мероприятия предотвращающие снижение возможного негативного воздействия на окружающую среду негативной хозяйственной деятельностью и рациональное использование природных ресурсов. Проектом предусмотрен комплекс мероприятий по защите окружающей среды от загрязнений

- предусмотрено устройство твёрдого покрытия автопроездов с целью предотвращения загрязнения почв, подземных вод и их водосборных площадей от проникновения технических жидкостей

- предусмотрен сбор и хранение твёрдых отходов в мусоросборниках с последующим их вывозом специализированными организациями на полигоны. В целях централизованного сбора мусора предусматриваются площадки с твердым покрытием для размещения металлических мусоросборников. Основными видами образующихся отходов будут бытовые отходы и крупногабаритные отходы. Правильно организованная система сбора отходов, регулярное и своевременное удаление отходов на обеззараживание и переработку позволит функционировать проектируемым жилым домам без ущерба для окружающей среды и создаст благоприятные санитарно-гигиенические условия для проживающих людей. В проектируемых жилых домах не предполагается размещать никаких специально оборудованных помещений с вредными для окружающей среды выбросами загрязняющих веществ (химчистки, прачечные, мастерские по ремонту радио- и электроаппаратуры и т.д.).

- озеленение территории путём устройства газонов и посадкой лиственных деревьев и кустарников.

Проект планировки территории разработан с учётом рационального размещения объектов в соответствии с противопожарными требованиями СП 42.13330.2011г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

- противопожарные расстояния между жилыми домами предусмотрены с учётом требований проезда пожарных машин.

При проектировании проездов и пешеходных путей, обеспечена возможность проезда пожарных машин ко всем участкам. При проектировании предусмотрена разворотная площадка для пожарных машин. Все проезды запроектированы с учётом ширины противопожарной машины для разъезда.

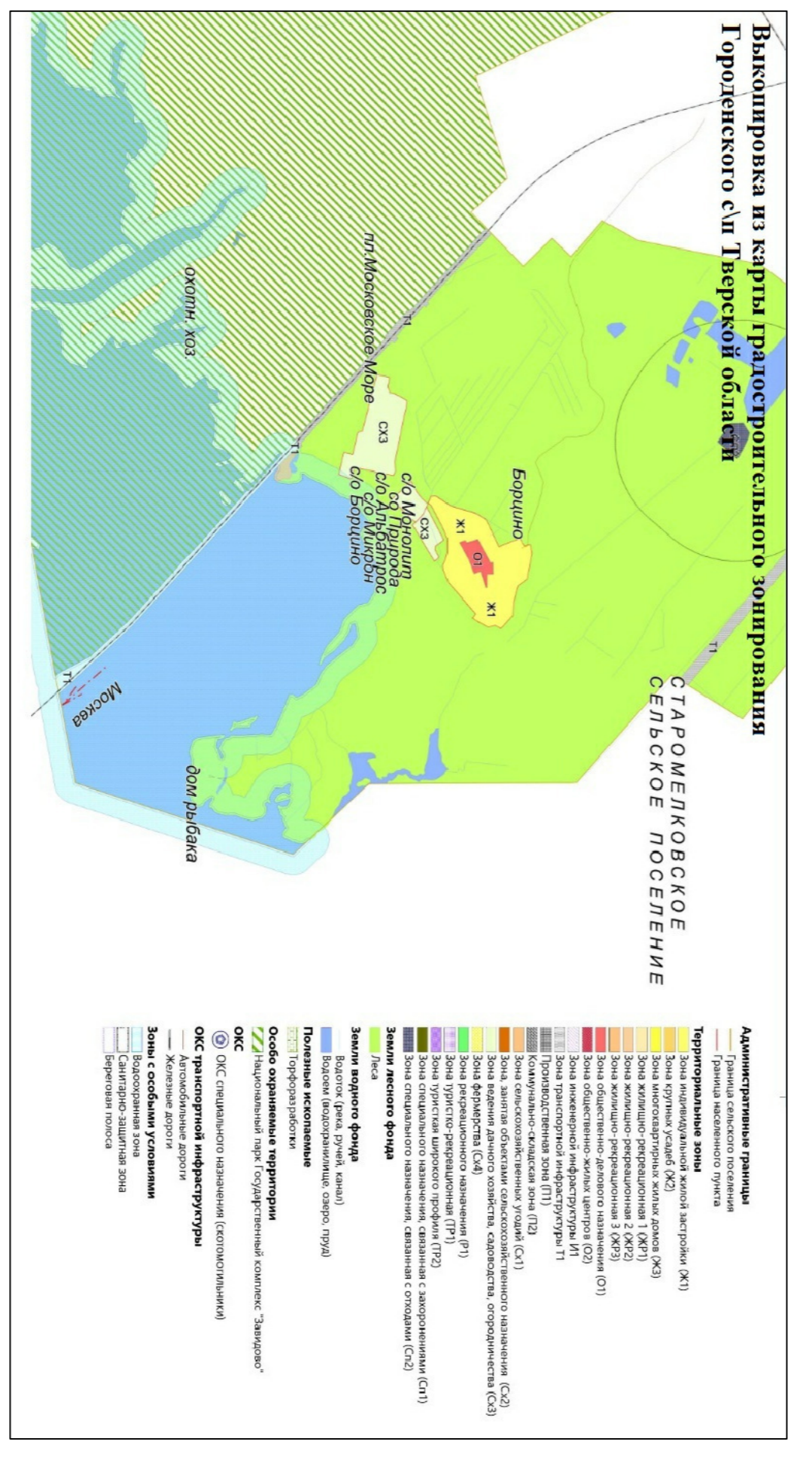
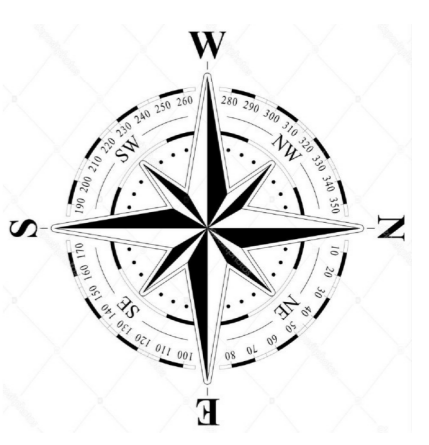
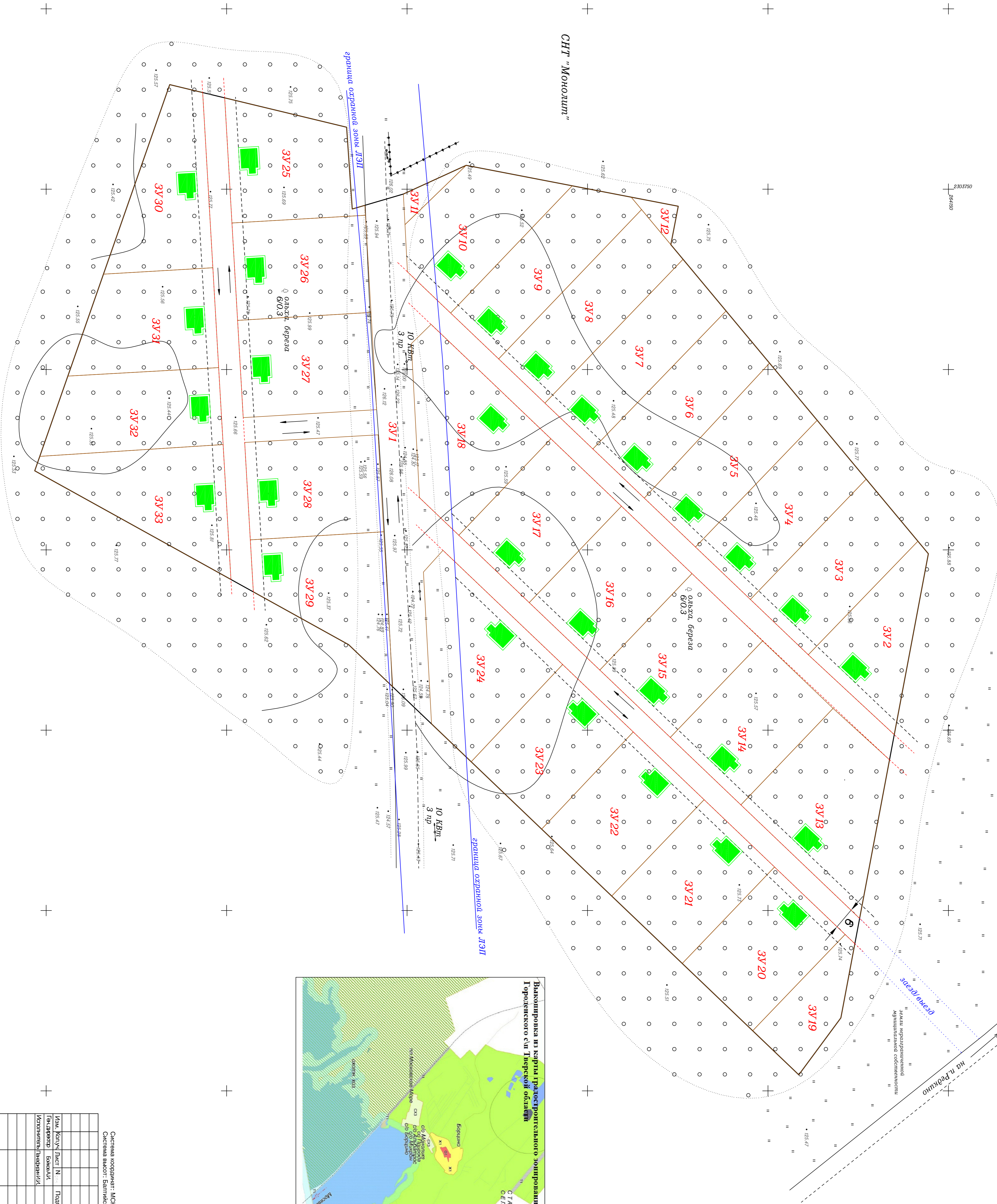
За пределами проектируемой территории в пределах 300 м на юго-восток расположен водоем, который предполагается использовать для сбора воды для противопожарной машины.

Наиболее рациональной является плано-регулярная организация сбора и вывоза бытовых отходов с территорий домовладений с установленной периодичностью. Кроме того необходимо организовать уборку территорий от мусора, снега, мытье усовершенствованных покрытий.

7. Графические материалы

Обозначение	Наименование	Примечание
ПШТ лист 1	Схема расположения элементов планировочной структуры на территории СПК «Правопорядок»	-

Схема расположения элементов планировочной структуры на территории СПК "Травопорядок" (Зона ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества (СХЗ))



- Условные обозначения:
- граница земельного участка по сведениям ГИП
 - видна обозначения граница земельного участка
 - охранный зона ЛЭП (ширина 20м)
 - минимальная линия отступа застройки
 - красная линия улиц и проезда
 - проектируемые садовые дома

Система координат: МСК-89
Система высот: Балтийская 1977г.

СПК "Травопорядок"

Тверская область, Конжаковский р-он, Городенское с/п, д. Боржино
исходный земельный участок КН 69:15:0000014:407

Изд.	Кол-во	Лист	№	Подп.	Дата
Исполнитель	Выполнил				
Исполнитель	Проверил				

Топографическая съемка

Договор	Лист	Листов
1	1	1

М 1:500

ООО "Тодервик"
г. Москва