

Заказчик: Администрация Фировского района

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

в границах земельного участка

**Адрес: Тверская область, Фировский район,
пгт Фирово.**

Объект № 36/15-ТКБ

Том 2

«Материалы по обоснованию»

**Пояснительная записка.
Графические материалы.**



ООО «Тверское Кадастровое бюро»

Тверь, 2016 год



Кадастровое бюро

группа компаний

ООО «Тверское Кадастровое бюро»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

в границах земельного участка

**Адрес: Тверская область, Фировский район,
пгт Фирово.**

Объект № 36/7-ТКБ

Том 2

«Материалы по обоснованию»

**Пояснительная записка.
Графические материалы.**

Заказчик: Администрация Фировского района

ООО «Тверское Кадастровое бюро»

Директор

Инженер

И. Л. Журавлев

А. В. Борисенко

Тверь, 2016 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.	2
СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.....	2
СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ.....	2
ЭКОЛОГО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ, ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ, СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. СОСТОЯНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ.....	4
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ, ПАРАМЕТРЫ ФОРМИРОВАНИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО И ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	6
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	11
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	13

Перв. примен.

Справ. №

Подпись и дата

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

36/15-ТКБ

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
					Пояснительная записка		
Директор	Журавлев						
Разработал	Борисенко				Стадия	Лист	Листов
					П	1	
					 ООО "Тверское Кадастровое бюро"		

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Номер раздела	№ объекта	Наименование	Организация.	Примечание
1	36/15-ТКБ	Утверждаемая часть: Общая пояснительная записка (ОПЗ); графические материалы	ООО «Тверское кадастровое бюро»	
2	36/15-ТКБ	Обосновывающие материалы: Общая пояснительная записка (ОПЗ); графические материалы	ООО «Тверское кадастровое бюро»	

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.

Раздел и часть проекта.	Фамилия И. О.	Должность.
	Журавлев И. Л.	Генеральный директор
	Борисенко А. В.	Инженер

СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ

Документация по планировке территории разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами, а также в соответствии с техническими условиями, условиями органов государственного надзора и заинтересованных организаций. При согласовании места размещения объекта предусмотрены мероприятия, обеспечивающие конструктивную надежность, взрывопожарную и пожарную безопасность объекта, защиту окружающей природной среды при его правильной эксплуатации.

Инженер

 А. В. Борисенко

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инов. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

					36/15-ТКБ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

ЭКОЛОГО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ, ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ, СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. СОСТОЯНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ.

ДАННЫЕ О МЕСТЕ РАЗМЕЩЕНИЯ.

Земельный участок для размещения жилых домов расположен на юге пгт Фирово. На севере, юге и западе территория граничит с землями пгт Фирово, на востоке – земли сельхоз назначения, в 100 – 200 м – река Фировка.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ ТЕРРИТОРИИ.

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

Преобладающие ветры – юго-западные. Среднегодовая температура – 3.8°C; годовая амплитуда температуры – 27.8°C; количество осадков за год – 650 мм; глубина промерзания грунтов – 1,5м.

Весна, обычно ранняя, начинается во второй половине марта. Продолжительность (считая за ее начало установление дневных температур выше 0°C, а конец – последний ночной заморозок) около 73 дней. Лето теплое, влажное, продолжительностью около 107 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 чаще всего бывают во второй половине зимы. Продолжительность зимнего периода до 107 дней.

РЕЛЬЕФ

Рельеф территории спокойный, равномерно понижающийся с юго-запада и северо-востока к центру участка. Растительность – травянистая (сенокос), кустарник.

СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ИНЖЕНЕРНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.

Трубопроводов на территории нет. С юго-запада на северо-восток территорию пересекает ЛЭП 10 кВ с охранной зоной 10 м. Так же по территории проходит кабель связи – планируемый к переносу за территорию проектирования. Территория не застроена и не благоустроена, категория – земли населенных пунктов.

По сведениям Главного управления по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области на указанном земельном участке объекты культурного наследия не зарегистрированы.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГО И ЧС.

Требования к обеспечению пожарной безопасности при проектировании и строительстве рассматриваемого объекта содержатся в ФЗ №123 от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», а также в соответствующих сводах правил.

При этом в соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ №190 от 29 декабря 2004 г.) и Постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г. необходимо выполнить раздел «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности», отражающий специфику объекта и включающий в себя комплекс объемно-планировочных, инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности,

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата	Инов. № подл.	Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	36/15-ТКБ	Лист
												4

ПАРАМЕТРЫ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектное число жителей составляет **100 чел.**

45 м²/чел. – Расчетный показатель обеспеченности общей площадью жилых помещений (уровень комфорта жилья – высоко комфортный)*.

Общая площадь проектируемого жилья = 4600 м²

Таблица 1. Параметры систем социального обеспечения, необходимых для развития территории.

№№	Наименование	По расчету на 120 жит.	Размещение
1	2	3	4
1	Предприятия обслуживания		
1,1	Детские дошкольные учреждения	6 мест	Детский сад "Родничок". пгт Фирово
1,2	Общеобразовательные школы	9 мест	Фировская СОШ
1,3	Внешкольные учреждения	1 место	ДК пгт Фирово
1,4	Аптека	1 объект	пгт Фирово
1,5	Кабинет врача общей практики	1 объект	пгт Фирово
1,6	Спортивные залы	35 м ² пл.пола	пгт Фирово
1,7	Магазины продовольственные	18 м ² торг. пл	В проектируемом магазине
1,8	Магазины непродовольственные	10 м ² торг. пл	В проектируемом магазине
1,9	Общественное питание	4 мест	Кафе в проектируемом магазине
1,10	Клубы	8 посет., мест.	ДК пгт Фирово
1,11	Бытовое обслуживание	1 раб.места	В проектируемом магазине
2	Площадки благоустройства		
2,1	Озелененной территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений)	600 м ²	Проектируемая зона озеленения общественного пользования
2,2	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	70 м ²	На проектируемой детской площадке
2,3	Для отдыха взрослого населения	10 м ²	Проектируемая зона озеленения общественного пользования и территории ИЖС
2,4	Для занятий физкультурой	200 м ²	Проектируемая зона озеленения общественного пользования и территории ИЖС
2,5	Для хозяйственных целей и выгула собак	30 м ²	Проектируемая зона озеленения общественного пользования
2,6	Для стоянки автомашин	200 м ²	на территории ИЖС и у магазина

Норма твердых бытовых отходов - 280 кг в год / 1 чел. По расчету на 100 чел. = **28 тыс. кг** в год.

Подпись и дата	
Инов. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инов. № подл.	

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	36/15-ТКБ	Лист
						7

ПАРАМЕТРЫ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО И ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Главный въезд/выезд осуществляется с северо-западной стороны, с ул. Ленинская между домами №2 и №4 – 10,4 м в красных линиях, дополнительные – с ул. Фировка, а так же с прилегающей территории. Улицы имеют ширину от 15 до 30 м (в красных линиях) с проезжей частью в 6 м. Транспортная схема полностью обеспечивает транспортную доступность. Движение пешеходов по улицам осуществляется по тротуарам и дорожкам.

Настоящим проектом транспортное обслуживание предусматривается по двум направлениям:

- за счет использования личного автотранспорта;
- за счет маршрута общественного транспорта.

Связующей дорогой проектируемой территории с районами является автодорога В.Волочек - Фирово.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

Система водоснабжения предполагается централизованная, от от артскважин, расположенных на ул. Юбилейная, Заводское ш. пгт Фирово (по заданию на проектирования).

Расчетное водопотребление составляет **26 м³/сут.**

Таблица 2. Расчет водопотребления.

№	Наименование основных потребителей	Ед. измерения	Кол-во потребителей	Макс. норма потребления, л/сут	Макс. суточный расход, м ³ /сут
1	2	3	4	5	6
1	Жилая застройка + магазин	чел.	100		25
2	Полив (внеквартирные нужды)	чел.	100		1
Итого:					26

ВОДООТВЕДЕНИЕ.

Планируется размещение локальных очистных сооружений при каждом строении. Используется система Астра-5, компании «СБМ-Групп».

Технические характеристики локальных очистных сооружений:

Количество обслуживаемых лиц	5
Производительность (м3/сут.)	1,0
Максимальный залповый сброс (л)	250
Мощность компрессора (Вт)	60

Отведение очищенных вод в аккумулирующую емкость с последующим вывозом на очистные сооружения пгт Фирово.

Ив. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Ив. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	36/15-ТКБ	Лист
						8

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

Система электроснабжения выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «МРСК Центра» - «Тверьэнерго». Планируется размещение трансформаторной подстанции.

Расчетная электрическая мощность – **445 кВт.**

Таблица 3. Расчет электрической мощности.

№	Наименование основных потребителей	Количество	Рр кВт
1	2	3	4
1	Коттеджи с плитами на природном газе и электрической саунной мощностью до 12 кВт и блоки малоэтажной жилой застройки	29 шт.	435
2	Наружное освещение	1275 м	10
Итого			445

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет – 15 кВт, ввод трехфазный. Категория электроприемников по надежности электроснабжения – III. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение – 0,4 кВ. Точка присоединения – проектируемая ВЛ-0,4 кВ от проектируемой КТП 10/0,4 кВ – 400 кВА (уточняется сетевой организацией на стадии разработки проектно-сметной документации).

Наружное освещение улиц выполняется светильниками РКУ01-125 с лампами ДРЛ-125 на железобетонных опорах типа СВ-95. На ж/бетонных опорах принята подвеска алюминиевых проводов типа А-25 мм².

Питание светильников наружного освещения осуществляется от шкафов управления наружным освещением.

ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ И ИНТЕРНЕТ.

Возможная телефонизация и подключение к сети интернет выполняется в соответствии с техническими условиями Тверского филиала ОАО «Центр Телеком» и Интернет-провайдером.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ.

Газоснабжение объектов капитального строительства выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «Тверьоблгаз».

Расчетный расход газа на 100 чел. = **30 тыс. м3/год**

При проектировании укрупненный показатель потребления газа, м3/год на 1 чел., при теплоте сгорания газа 34 МДж/м3 (8000 ккал/м3) принят - при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300.

Проектирование газораспределительных систем ведется в соответствии с требованиями СНиП 42-01-2002, ПБ 12-529-03 на основе схем газоснабжения в целях обеспечения уровня газификации жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций, предусматриваемого программой газификации Тверской области.

ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ.

Основные задачи настоящего раздела – обоснование принципиальных решений по инженерному обеспечению объекта, исходя из архитектурно-планировочных решений, на основании действующих строительных норм и правил, санитарных требований.

Ив. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Ив. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	36/15-ТКБ	Лист
						9

Окончательный расчет инженерных сетей и сооружений будет выполнен на стадии рабочего проектирования и увязан с условиями работы над проектом.

При проведении вертикальной планировки, проектные отметки территории будут назначены из условий допустимых уклонов дорог и проездов, максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, минимального объема земляных работ. Предусматривается система ливневой канализации для зоны общественно-деловой застройки и автопарковок. В виду допустимых естественных уклонов поверхности земли, для зоны ИЖС, ливневая канализация не предусматривается. По краям проезжей части дорог планируется устройство ливневых канав, закрытых решеткой.

Санитарная очистка – одно из важнейших санитарно-гигиенических мероприятий, способствующих охране здоровья населения, предохранению от загрязнений воздуха, водных бассейнов, почвы и территории населенных мест.

Удаление твердых бытовых отходов (мусора) осуществляется контейнерным методом. Поддержание требуемого санитарного состояния осуществляется механизировано-уборочным автотранспортом. Удаление твердых бытовых и пищевых отходов производится спецтранспортом – мусоровозами и контейнеровозами.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата						Лист
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата	36/15-ТКБ					10
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						Лист

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетные показатели по проекту
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории			
	- всего,	га		6,8759
	в том числе территории:			
	а) малоэтажной индивидуальной жилой застройки	га		4,2418
	б) зоны общественно-деловой застройки (магазин)	га		0,1083
1.2	Из общей площади проектируемой Территории, участки автопарковок общего пользования для хранения индивидуально-го автотранспорта	м ²		-
1.3	Территории общего пользования:			
	- всего	га		2,5258
	- улицы, дороги	га		2,4304
	- зеленые насаждения	га		0,0954
1.4	Коэффициент использования территории			0,2
2	Население			
2.1	Численность населения в границах проектирования	чел.		100
2.2	Плотность населения в границах проектирования	чел/га		14,5
3	Жилищный фонд			
3.1	Количество домов в границах проектирования	шт.		29
3.2	Общая площадь жилья	м ²		4600
3.3	Этажность застройки	этаж		2
4	Объемы социального и культурного обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения на весь квартал, всего			
	из них:	мест		-
	- детские дошкольные учреждения в границах проектирования			
4.2	Общеобразовательные школы на весь квартал, всего			
	из них:	мест		-
	- общеобразовательные школы в границах проектирования			
4.3	Отделение врачей общей практики	объектов		-
4.4	Аптеки	объектов		-
4.5	Раздаточные пункты детской	объектов		-

Инов. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	
Инов. № дубл.	
Подпись и дата	

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
-----	------	----------	---------	------

36/15-ТКБ

Лист

11

	молочной кухни			
4.6	Предприятия розничной торговли на весь квартал, - предприятия розничной торговли в границах проектирования	м ² торг.пл.		150
4.7	Предприятия питания на весь квартал - предприятия питания в границах проектирования	мест в зале		5
4.8	Предприятия бытового обслуживания на весь квартал - предприятия питания в границах проектирования	раб.мест		1
4.9	Помещения досуга, культуры, спорта на весь квартал - помещения досуга, культуры, спорта в границах проектирования	мест		-
4.10	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства, офисы, милиция	мест		-
4.11	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	м ²		-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего:	м		1437
	- подъездного пути от ул. Ленинская	м		162
	- жилых улиц в границах отведенного земельного пользования	м		1275
5.2	Гаражи и стоянки/парковки для временного хранения легковых автомобилей в границах проектирования	машино-мест		-
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	м ³ /сут.		26
6.2	Электропотребление	мощность, кВт		445
6.3	Расход газа	тыс. м ³ /год		30
6.4	Количество твердых бытовых отходов	тыс. кг/год		<u>28</u>
	Количество площадок ТБО	шт.		3

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инов. № дубл.
Подпись и дата	

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	36/15-ТКБ	Лист
						12

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№№п/п	Наименование	Масштаб	Обозначение стадии	Лист
1	Схема расположения элемента планировочной структуры в системе сельского поселения	М 1:5000	П	1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	М 1:2000	П	2
3	Схема организации улично-дорожной сети движения транспорта и границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:2000	П	3
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:2000	П	4

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

36/15-ТКБ

Лист

13