

Состав проектной документации:

I. Текстовая часть:

1. Техническое задание на разработку проекта планировки территории земельных участков (с кадастровыми номерами 76:21:010149:616, 76:21:010149:617, 76:21:010149:618) по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, п. Северная пасека, ул. Жемчужная.
2. Пояснительная записка.

Основная часть

II. Графическая часть:

1. Чертеж планировки территории с отображением красных линий (М 1:1000).
2. Чертеж планировки территории с отображением линий дорог, улиц, проездов и объектов транспортной инфраструктуры, проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (М 1:1000).
3. Чертеж планировки территории с отображением линии связи и объектов инженерной инфраструктуры (М 1:1000).
4. Чертеж планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (М 1:1000).

Обоснование

1. Схема расположения элемента планировочной структуры.
2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (М 1:1000).
3. Схема организации улично-дорожной сети (М 1:1000).
4. Чертеж планировки территории с отображением линии связи и объектов инженерной инфраструктуры (М 1:1000).
5. Схема благоустройства территории (М 1:1000).
6. Схема вертикальной планировки (М 1:1000).

Пояснительная записка.

Проект планировки территории земельных участков (с кадастровыми номерами 76:21:010149:616, 76:21:010149:617, 76:21:010149:618) по адресу: Ярославская область, г. Тутаев, п. Северная пасека, ул. Жемчужная выполнен на основании и в соответствии с заданием на проектирование, Градостроительного кодекса РФ, нормативной правовой и методической базы по проектам планировки территории, Генерального плана г. Тутаева.

Данным проектом представлена жилая застройка с объектами социально-культурной, коммунально-бытовой и инженерной инфраструктуры.

Данная градостроительная документация является локальным содержанием проекта планировки и внутренней документацией Заказчика, является основанием для дальнейшего проектирования инженерных коммуникаций и выполнения проекта планировки и межевания территории.

1. Цели разработки.

Обеспечение устойчивого развития данной территории, выделение элементов планировочной структуры и установление их параметров, установление границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, реализация генерального плана г. Тутаева.

2. Местоположение и характеристика территории.

В географическом положении территория расположена на правобережной стороне р. Волга, в г. Тутаеве Ярославской области.

Территория не попадает в зону катастрофического затопления при прорыве Рыбинского гидроузла, особые условия использования территории отсутствуют.

Климатический подрайон II В. Преимущественное направление ветров юго-западное. Ограничения связанные с охранными зонами памятников истории и культуры отсутствуют.

3. Современное использование и состояние территории.

В настоящее время территория занята лугами, мелколесьем, заболоченностью, водоотводной канавой, инженерными коммуникациями: в составе газопровода низкого давления и воздушных линий электропередач, а также канализации и водопровода.

Существующие планировочные отметки земли колеблются от 102,0 мБс до 124,0 мБс. Поверхность территории с выраженным рельефом, имеющим уклон в сторону р. Волги, с северо-запада на юго-восток.

Территория ограничена с севера застройкой и улицей Карьерная, с востока и юго-востока свободной от застройки территорией землями сельскохозяйственного назначения. В соответствии с генеральным планом г. Тутаева территория предназначена для жилой застройки.

Территория имеет дорожную связь с автодорогой Рыбинск – Ярославль, Москва и внутренней улицей Карьерная.

Площадь планируемой территории 6,641 га, состоит из трёх объединяемых земельных участков, площадью 731 м², 55679 м² и 10000 м².

4. Функционально-планировочная и объемно-пространственная организация территории.

Предлагаемая проектом планировочная организация территории, ее объемно-пространственная композиция и строительные преобразования направлены на решение следующих задач:

- устойчивое развитие территории;
- выделение элементов планировочной структуры;

- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Принятая проектом планировочная структура и пространственная организация территории малоэтажной характеризуется, как периметрально-компактная.

Жилые территории представлены в проекте в качестве усадебной и коттеджной застройки. Участки усадебной формируют жилые кварталы, ограниченные проектными улицами. Границы жилой застройки регулируются красными линиями и линиями регулирования застройки — расстояние между фронтальной границей участка и основным строением (отступ от красной линии). Согласно нормативам минимальное расстояние от красной линии до основного строения составляет 5м.

Архитектурное пространство проектируемых улиц формируется главными фасадами жилых домов. Поэтому необходимо на дальнейших стадиях проектирования создать единую архитектурную концепцию для всех улиц. Концепции улиц могут отличаться друг от друга, но иметь единую стилистическую тематику. Такой подход позволит создать единую гармоничную архитектурную среду, комфортную для проживания людей.

На территорию предусмотрено два выезда – въезда: на автодорогу Рыбинск - Ярославль и на улицу Карьерная, непосредственно прилегающую и проходящую по планируемой территории.

Объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры сформированы в соответствующие зоны, при въездах на территорию, в отдельных частях застройки, с учетом санитарно-защитных зон и разрывов.

Планировочные и высотные параметры размещаемых жилых домов приняты исходя из расчета обеспечения нормативных придомовых территорий и нормативно-допустимой продолжительности инсоляции застройки.

На данной территории не предусматривается размещение детского сада в связи с тем, что территория для размещения детского учреждения предусматривается на приграничной территории находящейся с юго-западной стороны от проектируемой территории.

Инженерно-технические решения приняты с учетом возможности рационального использования территории, с учетом технико-экономических санитарно-гигиенических, противопожарных показателей. Планировочная и инженерная структура сформирована с учетом взаимосвязанного размещения зон жилой застройки, объектов социального, коммунального назначения, транспорта и улично-дорожной сети.

6. Организация рельефа.

Схема организации рельефа выполнена на топографической съёмке М 1:500.

Система высот - Балтийская.

Система координат - местная, СК - 76 (региональная)

Существующий рельеф местности с ярко выраженным уклоном в сторону реки Волга и характеризуется абсолютными отметками земли от 103,0 – 108,0 мБс.

Вертикальная планировка проектируемой территории выполнена методом красных (проектируемы) горизонталей с сечением рельефа через 0,1 и 0,2 м.

в увязке с прилегающей территорией.

Отвод поверхностных вод с территории предусматривается по лоткам проездов (с разуклонкой по оси проезда) в пониженную часть, а затем в кюветы. Далее по канавам в пониженную часть рельефа

Продольные уклоны проезжих частей выполнены в пределах допустимых норм.

Принятые проектные отметки территории отвечают требованиям по инженерной защите территории от затопления при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

Решения принятые по организации рельефа отвечают сложившемуся естественному уклону рельефа с северо-запада на юго-восток и отвечают планируемыми особенностям водоотвода.

6. Транспортное обслуживание территории и организация улично-дорожной сети.

Проектом представлена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с существующей окружающей территорию транспортной структурой. Объекты обслуживания транспортных средств располагаются за пределами жилых зон. Ширина проезжих частей принята 3,5 м, главных улиц в красных линиях не менее 18 м, проездов не менее 10 м.

На территорию предусмотрено два въезда-выезда, один с ул. Карьерная, которая примыкает к автодороге Рыбинск - Ярославль, второй с внутренней дороги, идущий к соседним участкам.

Проезды между кварталами взаимоувязаны, предусмотрен подъезд к каждому земельному участку. Вдоль каждой улицы предусмотрены пешеходные тротуары, гостевые парковки для объектов жилого и общественного назначения.

Выезды на главные улицы для обеспечения безопасного движения транспорта должны быть оборудованы соответствующими предупредительными знаками. Так же предусмотрены пешеходные переходы через канавы.

Улично-дорожная сеть по уровню благоустройства отвечает современным требованиям - асфальтовое покрытие, освещение, газоны, тротуары.

7. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов

Проектом планировки территории специальные дома для инвалидов-колясочников не предусматриваются.

Беспрепятственный доступ маломобильных групп населения должен быть обеспечен во все социальные учреждения.

Уклоны пешеходных дорожек и тротуаров не должны превышать: продольный - 5%, поперечный - 1%.

При невозможности обеспечения этого уклона - продольный уклон за 10% на участке протяжённостью не более 12 м с устройством горизонтальных промежуточных площадок вдоль спуска.

В местах пересечения пешеходных путей с проезжими улицами и дорогами должны устраиваться пандусы.

Высота бортового камня тротуара не менее 2.5 см и не более 4 см. Бортовые камни со скошенной верхней гранью не применять. Опасные для инвалидов участки должны огораживаться бортовым камнем высотой не менее 5 см.

Также проектом предусмотрено на придомовых парковках места для автотранспорта инвалидов (10% от общего количества м/мест).

На путях движения пешеходов должны устанавливаться информационные указатели, предупреждающие о строительных барьерах и об имеющихся опасностях. Визуальная информация должна располагаться на контрастном фоне на высоте не менее 1.5 м и не более 4.5 м от уровня пешеходного пути.

Не менее одного из таксофонов, размещаемых в доступных для инвалидов местах общего пользования, должны устанавливаться на высоте не более 0.8 м от уровня покрытия площадки.

8.ТЭП проектируемой застройки:

- Общее количество сформированных участков — 66, в том числе:
 - объектов жилого назначения – 65
 - объектов бытового назначения - 1
- Общая площадь сформированных участков – 4,26355 га, в том числе:
 - объектов жилого назначения – 4,11857 га
 - объектов бытового назначения – 0,14498 га
- Проектная численность населения 228 чел.;
- Средняя жилищная обеспеченность 28 кв м/чел.;
- Жилой фонд – 6,384 тыс. кв м общей площади;

- Средний состав семьи – 3,5 чел.;
- Среднее количество семей — 65 семьи;
- Проектная плотность населения — 54 чел/га.

9. Расчет потребности в площадках и озеленении.

№ п.п	Наименование	Ед. изм. по СНиП	По расчёту, м ²	По проекту, м ²
1	Население	чел.	228	
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 м ² /чел	159,6	273,4
3	Площадки отдыха взрослого населения	0,1 м ² /чел.	22,8	30,5
4	Хозяйственные площадки	0,3 м ² /чел.	68,4	68,4
5	Площадки для занятий физкультурой	2,0 м ² /чел	456	460
6	Автостоянки временного хранения автотранспорта (придомовые)*	0,8 м ² /чел	182,4 (10,13 мест)*	378 21место
7	Озеленение	6 м ² /чел	1368	50634

Примечания:

1. Нормы площади площадок и озеленения приняты на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области «Планировка и застройка городских округов и поселений Ярославской области», таблица 10.

2. Норма площади озеленения принята на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области «Планировка и застройка городских округов и поселений Ярославской области», п. 2.2.3.7.

* - количество парковочных мест принято из расчёта 18 м² на 1 место (Региональные нормативы градостроительного проектирования Ярославской области «Планировка и застройка городских округов и поселений Ярославской области», п. 3.5.5.17.).

10. Расчет среднесуточного накопления бытовых отходов.

Наименование	Расчётный показатель	Норма	По расчёту
		м ³	м ³
Общий объем накопления ТБО, в т.ч.:	228 человек, населения	0,00384	0,87552
- жилищный фонд	228 человек, населения	0,00247	0,56
- крупногабаритные отходы		5% от общего объема ТБО	0,04
Смет с покрытий	6219 м ² , площади твердых покрытий	0,00002	0,12
Итого:			1,59552

Примечание:

1. Суточные нормы накопления твёрдых бытовых отходов приняты на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области «Планировка и застройка городских округов и поселений Ярославской области», табл. 50.

11. Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания населения.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норма на 1000 человек	Потребность всего
1	Детские дошкольные учреждения	мест	47	10,7
2	Общеобразовательные школы	мест	99	22,6
3	Продовольственные магазины	м ² торг. площ.	70	15,96
4	Промтоварные магазины	м ² торг. площ.	30	6,84
5	Предприятия общественного питания	пос. мест	40	9,12
6	Аптеки	м ² общ. площ.	50	11,4
7	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	0,46
8	Отделение связи	объект	1 объект на жилую группу	1
9	Отделение Сбербанка	м ² общ. площ.	40	9,12
10	Опорный пункт охраны порядка	м ² общ. площ.	10	2,28
11	Учреждения культуры	м ² общ. площ.	50	11,4
12	Спортивные учреждения	м ² общ. площ.	30	6,84
13	Приёмный пункт прачечной	объект	1 объект на жилую группу	1
14	Автостоянки постоянного хранения легкового автотранспорта	м/мест	200	45,6
15	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещение; м ² общ. площ.	22 50	5,02 11,4

Примечание:

1. Нормы обеспеченности учреждениями- и предприятиями обслуживания приняты на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области «Планировка и застройка городских округов и поселений Ярославской области», табл. 27, приложение 9.

14. Решения по инженерно-техническому обеспечению территории.

14.1. Система электроснабжения территории.

Система электроснабжения территории представлена совокупностью электрических сетей 10 кВ проложенных по территориям общего пользования и трансформаторных подстанций напряжением 10 / 0,4 кВ, предназначенных для электроснабжения жилых и общественных зданий и потребителей. Центром питания являются трансформаторные подстанции 10 / 0,4 кВ, расположенные на планируемой территории подключенные к внешнему источнику электроснабжения.

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники на территории застройки относятся к 3 категории.

К электроприемникам 3 категории относятся жилые здания высотой до 5 этажей.

Проектом планируется установить одну трансформаторную подстанции 10 / 0,4 кВ, с трансформаторами мощностью 2 x 400 кВА. Выбор конкретного типа трансформаторной подстанции будет решаться в рабочей части проекта. Подключение ТП выполняется по линейной схеме.

Линии питания 10 кВ трансформаторных подстанций 10 / 0,4 кВ жилой застройки выполняется подземными кабельными линиями. Распределительные линии 0,4 кВ выполняется как кабельными, так и воздушными линиями с применением самонесущих изолированных проводов СИП. Линии уличного освещения выполняются воздушными и самонесущими изолированными проводами СИП, на железобетонных опорах.

Электроснабжение планируемых объектов строительства по III категории одной кабельной линии, состоящей из двух кабелей, подключенных под один рубильник, каждый кабель рассчитывается на полную нагрузку объекта.

Проектом предусматривается наружное освещение внутриквартальных проездов.

Управление освещением централизовано от диспетчерского пункта управления.

Проектом предлагается изменение местоположения и способы прокладки существующих воздушных линий электропередач 10 кВ, имеющих заземленные охраняемые зоны, а именно выполнить прокладку кабелей подземным способом, направление трассы выполнить по периметру планируемой застройки, с сохранением ширины полосы отвода – охранной зоны.

14.2. Системы водоснабжения и водоотведения.

14.2.1. Водоснабжение планируемой территории предусматривается от источников по двум вариантам подключения: первый – магистральные водопроводные сети г. Тутаев; второй – от автономных собственных источников – водозаборных скважин, располагаемы в зонах объектов инженерной инфраструктуры. Перерыв в подаче воды допускается не более 24 часов. Система водоснабжения планируемой территории представлена кольцевой водопроводной сетью, с тупиковыми участками не более 150 м, оборудованной подкачивающими водопроводными насосными станциями.

Требуемое гарантированное давление в отдельных зданиях обеспечивается подкачивающими насосами, которые устанавливаются на водопроводной сети в. На каждом водопроводном вводе устанавливаются приборы учета.

Горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных тепловых источников в каждом здании.

Наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на кольцевой водопроводной сети.

14.2.2. Водоотведение бытовых стоков.

Канализование бытовых стоков от планируемой застройки предполагается выполнить тремя бассейнами канализования, согласно уклону рельефа, к индивидуальным канализационным станциям на каждом отбельном участке типа «септик». Характер сточных вод – бытовые. Производственные стоки отсутствуют.

14.2.3. Водоотведение ливневых сточных вод с территории планируется на рельеф. Система канализования – предусмотрена одним бассейном канализования, согласно уклону рельефа, со сбросом в юго-западной части территории.

14.3. Теплоснабжение.

Источник теплоснабжения планируемой застройки – автономные индивидуальные газовые источники теплоснабжения (котлы в доме).

14.4. Газоснабжение.

Природный газ используется для теплоснабжения, приготовления горячей воды и приготовления пищи. Точка подключения предполагаемый газопровод низкого давления в пределах проектируемого земельного участка. Распределительные сети низкого давления прокладываются подземно полиэтиленовыми трубами. При вводе на территорию газопровода предусмотрено отключающее устройство в надземном исполнении – шаровый кран типа КШТВГ, в металлической ограде. Электрохимзащита газопровода выполняется после проведения инженерных изысканий. Каждый из потребителей газа оборудуется счетчиками.

При необходимости электрохимзащита газопровода, размещается в газоне. На выходе газопроводов из земли у домов устанавливаются шаровые краны и изолирующие фланцевые соединения.

15. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Противопожарные мероприятия включают в себя комплекс технических решений, обеспечивающих необходимый и достаточный уровень пожарной безопасности и оптимальную эффективность защиты.

При проектировании учитывались требования пожарной безопасности следующих нормативно-правовых актов и нормативных документов:

Федеральные законы:

Федеральный закон Российской Федерации от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Федеральный закон Российской Федерации № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Национальные стандарты и своды правил:

СП 1.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.

СП 2.13130.2012. Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты.

СП 3.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности.

СП 4.13130.2013. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.

СП 5.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования.

СП 7.13130.2013. Системы противопожарной защиты. Отопление, вентиляция и кондиционирование.

СП 8.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Источники наружного водоснабжения. Требования пожарной безопасности.

СП 10.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности предусматривают решения по генеральному плану, объемно-планировочным решениям, огнестойкости здания и конструкций, обеспечению безопасной эвакуации людей при пожаре, применению материалов, изделий и оборудования с соответствующими пожарно-техническими характеристиками.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара,
- систему противопожарной защиты,
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Целью создания системы предотвращения пожаров является исключение условий возникновения пожаров.

Исключение условий возникновения пожара на данном объекте обеспечивается следующими способами (ст.49, 50 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»):

- применением огнестойких и негорючих строительных конструкций, отделочных и теплоизоляционных материалов с соответствующими нормативными пожарно-техническими показателями;
- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной зоны;
- применением быстродействующих средств (устройств) защитного отключения электроустановок.

Целью создания систем противопожарной защиты является защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение его последствий.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечивается:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага (нормируемые пределы огнестойкости ограждающих конструкций в соответствии с СП2.13130.20012 и СП4.13130.2013);
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре (выполнение требований СП1.13130.2009);
- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности здания, а также ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

Предлагаемая проектом система противопожарной защиты включает мероприятия, которые обеспечивают безопасную эвакуацию людей. Она предусматривает:

- соблюдение необходимых противопожарных расстояний (разрывов) до соседних зданий и сооружений;
- обеспечение подъездов для пожарных автомобилей к проектируемому зданию;
- проектирование здания с огнестойкостью, соответствующей требованиям нормативных документов в области обеспечения пожарной безопасности (СП2.13130.2012);
- применение нормативно необходимых средств защиты от пожара, автоматизацию всех систем и средств противопожарной защиты в объеме нормативных требований, их надежное электроснабжение.

К мероприятиям организационно-технического характера, относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;
- ознакомление жильцов с правилами пожарной безопасности;
- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара (в объеме инструкции по эксплуатации здания для управляющей компании).

Раздел основывается на требованиях Федерального закона №123-ФЗ и учитывает требования нормативных документов, носящих рекомендательный характер (своды правил и национальные стандарты), в соответствии со статьей 4 Федерального закона РФ №184-ФЗ. Условия соответствия объекта защиты требованиям пожарной безопасности соответствуют критериям, установленным в статье 6 Федерального закона №123-ФЗ, а именно пожарная

безопасность объекта защиты считается обеспеченной, если в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом "О техническом регулировании", и нормативными документами по пожарной безопасности.

На территории Объекта запроектирована кольцевая хозяйственно-питьевая противопожарная сеть с гарантируемым напором не менее 10 метров (от 25 метров). Расход на наружное пожаротушение принят в соответствии СП8.13130.2009 и составляет не менее 10 л/с. Предусматривается использование одного (нормативно), но в отдельных случаях от пяти пожарных гидрантов для каждой точки зданий, при расстоянии от каждого из которых не более 200 метров по дорогам с твердым покрытием.

Проезд для пожарной техники, с шириной не менее 3,5 метра.