

Заказчик: Администрация Фировского района

# **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**в границах земельного участка**

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

**Объект № 36/7-ТКБ**

**Том 1**

**«Утверждаемая часть»**

**Положения.  
Графические материалы.**



**ООО «Тверское Кадастровое бюро»**

**Тверь, 2014 год**



# **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**в границах земельного участка**

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

**Объект № 36/7-ТКБ**

**Том 1**

**«Утверждаемая часть»**

**Положения.**

**Графические материалы.**

**Заказчик: Администрация Фировского района**

**ООО «Тверское Кадастровое бюро»**

**Директор**

**Инженер**

**И. Л. Журавлев**

**А. В. Борисенко**

**Тверь, 2014 год**

			3
--	--	--	---

Перв. примен.		3	
		<b>ОГЛАВЛЕНИЕ</b>	
Справ. №		СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ. ....	2
		СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.....	2
		СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАМ.....	2
		ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ....	3
		ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.....	7
		ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ .....	8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата	<div>36/7-ТКБ</div>				
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов	
Директор	Журавлев					П	1		
Инженер	Борисенко								



ООО "Тверское Кадастровое бюро"

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Номер раздела	№ объекта	Наименование	Организация.	Примечание
1	36/7-ТКБ	Утверждаемая часть: Общая пояснительная записка (ОПЗ); графические материалы	ООО «Тверское кадастровое бюро»	
2	36/7-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						
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	36/7-ТКБ					Лист
										2

# ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Документация по планировке территории выполнена на часть земельного участка, расположенного по адресу: Тверская область, Фировский район, пгт Фирово, площадью – 6,8759 га. Кадастровый номер участка: 69:36:0000013:2001. Документация разработана в границах проектирования на основании Договора 36/7 от 20 декабря 2013 г, Постановление Администрации Фировского района Тверской области № 143 от 20.12.2013 г. и Технического задания.

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

- «Градостроительный Кодекс Российской Федерации» от 29.10.2004г.;
- 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»;
- Постановление №283-ПА «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Тверской области» от 14.06.2011;
- Постановление администрации Тверской области от 13.11.2007 № 335-ПА «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории»;
- Генеральный план Фировского сельского поселения, ОАО ПИ «Тверьгражданпроект»;
- Правила землепользования и застройки Фировского сельского поселения, ОАО ПИ «Тверьгражданпроект»;
- Технические условия на проектирование.

Графическая часть выполнена на топографической основе М 1:500, разработанной ООО «Тверское Кадастровое бюро» в 2014 году.

Целью данной работы является разработка основных принципов архитектурно-планировочной организации планируемой территории с учетом существующих планировочных ограничений, использование 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 и параметры застройки должны лечь в основу последующих стадий проектирования.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата	36/7-ТКБ					Лист
										3
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

## ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

Таблица. 1: Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Поз. по основному чертежу	Наименование	Образующие земельные участки			Этажность, эт.	Площадь застройки, м <sup>2</sup>
		Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования	Наличие / наименование зон, с особыми условиями использования территории		
1	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
2	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
3	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	СЗЗ мусоросборников	2	100
4	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	СЗЗ мусоросборников	2	100
5	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
6	Индивидуальный жилой дом	1437	Под ИЖС	-	2	100
7	Индивидуальный жилой дом	1409	Под ИЖС	-	2	100
8	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
9	Индивидуальный жилой дом	1453	Под ИЖС	-	2	100
10	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
11	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
12	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
13	Индивидуальный жилой дом	1432	Под ИЖС	-	2	100
14	Индивидуальный жилой дом	1047	Под ИЖС	-	2	100
15	Индивидуальный жилой дом	1230	Под ИЖС	СЗЗ мусоросборников	2	100
16	Индивидуальный жилой дом	1410	Под ИЖС	-	2	100
17	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
18	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
19	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	СЗЗ мусоросборников	2	100
20	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	СЗЗ мусоросборников	2	100
21	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
22	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
23	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
24	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	СЗЗ мусоросборников	2	100
25	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
26	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
27	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
28	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
29	Индивидуальный жилой дом	1500	Под ИЖС	-	2	100
30	Магазин	1083	Под магазин	-	2	260
31	Детская игровая площадка	954	Под благоустройство территории общего пользования	-	-	-
32	Дороги и проезды	2434	Под объекты транспорт. и инж. тех. сооружений	СЗЗ мусоросборников, охранная зона ЛЭП 10 кВ	-	-

Планировочное решение определяется размещением на проектируемой территории 29 жилых домов, а также учитывает сложившуюся систему планировочных ограничений, существующую транспортную схему в районе. В соответствии с Постановлением Законодательного собрания Тверской области № 1177-П-5 от 10.07.2014 г. земельный участок с КН№ 69:36:0000013:2001 включен в границы пгт Фирово.

Планируемые к размещению на проектируемой территории здания и сооружения – объекты нового строительства.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата					
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	36/7-ТКБ				
					Лист				
					4				

Объемно-планировочное решение планируемых к размещению объектов соответствует градостроительной ситуации. Данное решение принято на основе современных тенденций в архитектуре жилых малоэтажных зданий.

#### *Характеристики планируемой территории.*

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.

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.

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

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

#### *Красные линии.*

Разбивочный чертеж красных линий выполнен совместно с проектом межевания и оформлен в соответствии с требованиями Постановления администрации Тверской области от 13.11.2007 г. N335-па. «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории».

Проект красных линий разработан на основе Генерального плана Фировского сельского поселения, с учётом расположения проектируемых кварталов, местных проездов и дорог. Корректировка красных линий после их утверждения возможна при условии решения органов местного самоуправления, утвердивших их в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог застройки.

#### *Благоустройство.*

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

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

3. Система электроснабжения выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «МРСК Центра» - «Тверьэнерго» от КТПП № 16 160 кВа. Планируется размещение резервной трансформаторной подстанции.

4. Газоснабжение объектов капитального строительства выполняется в соответствии с техническими условиями ОАО «Тверьоблгаз». Планируется размещение газораспределительного пункта.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата	<div>36/7-ТКБ</div>					Лист
										5
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

Благоустройство территории включает в себя:

- устройство подъездов к каждому жилому дому, пешеходных дорожек, тротуаров и площадок с твердым покрытием и обустройством их бордюрным камнем;
- устройство наружного освещения вдоль дорог светильниками на опорах;
- озеленение территории с устройством газонов, посадка кустарников и деревьев;
- установка малых архитектурных форм, детского и спортивного инвентаря;
- организация автопарковок и мусоросборников в соответствии со СНиП.

*Дорожно-транспортная сеть.*

Главный въезд/выезд осуществляется с северо-западной стороны, с автодороги в створе улицы Школьная, 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. Схема проезда 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.

*Потребности в инженерно-техническом обеспечении.*

1. Расчетная потребляемая электрическая мощность – 445 кВт.
2. Водопотребление – 26 м<sup>3</sup>/сут.
3. Расход газа – 30 тыс. м<sup>3</sup>/год

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата	<div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">36/7-ТКБ</div>					Лист
										6
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

**ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ.**

№№ п/п	Территория	Проектное решение	
		га	%
1	Площадь территории в границах проектирования	6,8759	100
2	Площадь зоны малоэтажной индивидуальной жилой застройки	4,2418	61,7
3	Площадь зоны общественно-деловой застройки (магазин)	0,1083	1,6
4	Площадь зоны детской площадки	0,0954	1,4
5	Площадь зоны транспортной и инженерно-технической инфраструктуры	2,4304	35,3
6	Плотность застройки	4,2 %	
7	Коэффициент использования территории	0,2	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата	<div> <div> <div>Изм</div> <div>Лист</div> <div>№ докум.</div> <div>Подпись</div> <div>Дата</div> </div> <div> <div>36/7-ТКБ</div> <div>7</div> </div> </div>	

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№№ п/п	Наименование	Масштаб	Обозначение ста- дии	Лист
1	Основной чертеж	М 1:2000	П	1
2	Проект межевания и разбивочный чертеж красных линий	М 1:2000	П	2

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

					36/7-ТКБ	Лист
						8
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		