

ЗАО "КТБ ДСК"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ УЧАСТКА N3,
УЛ. СОЛНЕЧНАЯ, Г. СЕВЕРСК, ЗАТО СЕВЕРСК,
ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

Проект планировки территории

Пояснительная записка



Томск, 2013 г.

ЗАО "КТБ ДСК"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ УЧАСТКА N3,
УЛ. СОЛНЕЧНАЯ, Г. СЕВЕРСК, ЗАТО СЕВЕРСК,
ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ

Проект планировки территории

Пояснительная записка

Директор

С.А. Мизирков

Главный архитектор проекта

М.А. Ващенко

Главный инженер проекта

Е. О. Ивонин

Томск, 2013г.

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям градостроительного кодекса РФ, экологическим и санитарным нормам, «Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ, «Техническому регламенту о пожарной безопасности» №123-ФЗ и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении проектной документацией мероприятий

Главный архитектор проекта

Ващенко М.А.

Главный инженер проекта

Ивонин Е. О.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава I. Введение.....	4
Глава II. Существующее состояние территории. Зоны с особыми условиями использования территории.....	5
Глава III. Территориальные зоны.....	6
Глава IV. Транспортная схема.....	7
Глава V. Пожарная безопасность.....	8
Глава VI. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....	9
Глава VII. Инженерно-техническое обеспечение территории.....	9
Глава VIII. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения	14
Глава IX. Техничко-экономические показатели.....	15

Глава I. Введение.

Настоящий проект планировки территории «Участка N3, ул. Солнечная, г.Северск, ЗАТО Северск, Томская область» разработан ЗАО «КТБ ДСК» на основании архитектурно – планировочного задания № 03-10/1, а также на основании извещения о проведении аукциона, разработанного на основании Постановления Администрации ЗАТО Северск от 26.04.2013 № 1066 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства»

Количество человек принято согласно местным нормативам градостроительного проектирования. Расчетная плотность населения жилого микрорайона, определяемая в границах застраиваемой территории, при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 30 кв. м общей площади жилого помещения на 1 человека не должна превышать 420 человек на 1 га. Согласно проекту планировки общая площадь квартир = 56 200,7 следовательно $56\,200,7 / 30 = 1875$ человек. Плотности $1875 / 5,783 = 325$ чел/Га

Цели и задачи

Целями подготовки проекта планировки территории, согласно Градостроительному Кодексу РФ, являются: выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Данные материалы по подготовке проекта планировки основаны на решениях Генерального плана ЗАТО Северск, разработанного Научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденного Решением Думы ЗАТО Северск от 18.03.2010 № 94/4., являясь предложением по разработке проектной документацией следующего за Генеральным планом уровня.

Также проанализирована и учтена ранее разработанная планировочная документация бульвара Солнечный (Томский Государственный проектно-изыскательский институт «ВНИПИЭТ»)

Глава II. Существующее состояние и использование территории. Зоны с особыми условиями использования территории.

Характеристика участка.

Участок расположен в юго-западной части г. Северска.

- кадастровый номер 70:22:0010109:7663;
- площадь 57 827 кв.метров;
- категория земель – земли населенных пунктов;
- обременений и ограничений в использовании земельного участка нет;
- разрешенное использование – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Проектируемая территория имеет незначительный перепад отметок поверхности от 86 до 88.

С севера и востока территория ограничена существующей жилой застройкой, с запада – ул.Ленина, с юга - проектируемым бульваром Солнечный.

Функциональное развитие территории

Территория Участка №3 функционально не организована, не выявлена ее структура, не развиты внутренние связи.

Предлагаемое решение многофункционально, но структурировано и разделено на две основные части

Многофункциональная городская территория, состоящая из конгломерата взаимно перетекающих пространств и взаимопроникающих функций, где доминируют:

- жилая территория с городской инфраструктурой на первых этажах застройки. Проектом предлагается застройка многоэтажными жилыми зданиями с встроенными и встроенно-пристроенными объектами социально культурного и коммунально-бытового назначения.

- территории пожарного депо,

Транспортное развитие территории.

Транспортное решение территории участка №3 рассматривается в контексте развития бульвара Солнечный. Основные заезды, а так же пешеходные и транспортные связи запроектированы, преимущественно с данного бульвара. Так же проектом предусмотрена система подземных и надземных гаражей, так же предусматривается размещение открытых парковок

Глава III. Территориальные зоны.

В результате анализа градостроительной ситуации проектом уточнены границы территориальных зон, определенных в Правилах землепользования и застройки ЗАТО Северск. На отдельных территориях применены градостроительные регламенты, отличные от определенных в Правилах застройки и землепользования в ЗАТО Северск.

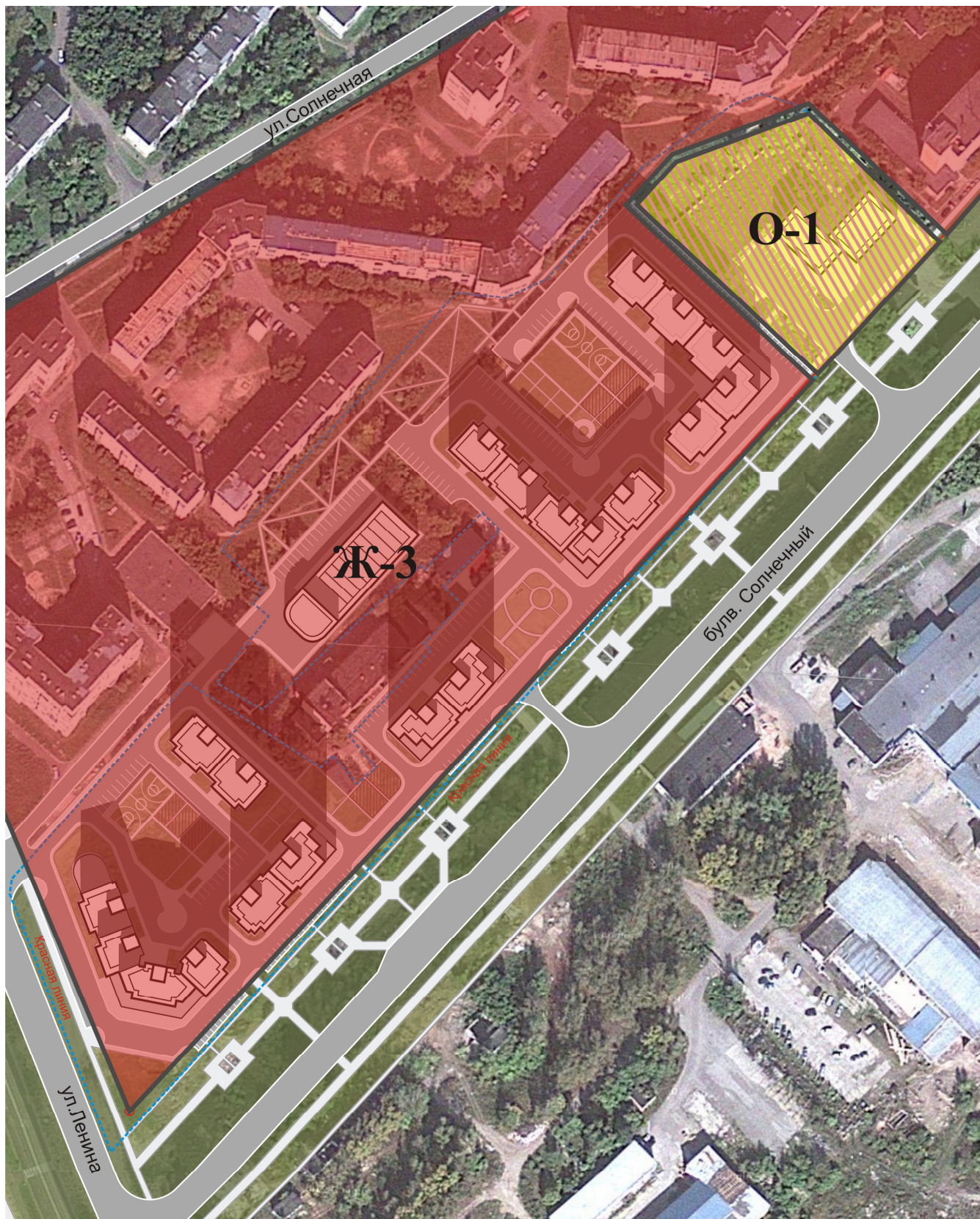


рис. 1. Предложение по изменению территориальных зон.

Глава IV. Транспортная схема (схема организации улично-дорожной сети)

Расчёт парковочных мест

Количество парковочных мест и мест постоянного хранения автотранспорта на территории участка №3 принято согласно местным нормативам градостроительного проектирования.

Количество автостоянок для индивидуальных автомобилей принят из расчёта 300 м. мест на 1000 чел.

$$1\ 875/1000 \times 350 = 657 \text{ м. мест}$$

Проектом предусмотрено размещение на территории 683 стояночных мест и мест постоянного хранения для индивидуальных автомобилей. Проектом предусмотрено размещение 100% расчётного количества индивидуальных автомобилей при пешеходной доступности не более 1500 м. (для реконструируемых и с неблагоприятной гидрогеологической обстановкой территорий), что выполняет требования п. 11.19, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Согласно СП 42.13330.2011 открытые стоянки для временного хранения автомобилей следует предусматривать из расчёта не менее чем для 70% расчётного парка индивидуальных легковых автомобилей в том числе в жилых районах – 25%

При уровне автомобилизации 350м.мест/1000 чел. количество открытых парковок на территории жилого района составит:

$$683 \times 0.7 \times 0.25 = 120 \text{ м.мест}$$

Помещения общественного назначения расположенные в границах территории проектирования предназначены прежде всего для первичного обслуживания жильцов, проживающих на данной территории. Размещения объектов общегородского значения проектом планировки не предусмотрено.

Проектом планировки предусмотрено размещение открытых 273 парковочных мест для легкового автотранспорта, что полностью удовлетворяет потребностям в открытых автостоянках в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011.

При объектах торговли и обслуживания дополнительно предусмотрены крытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей суммарно на 98 м.мест.

Основные показатели по парковочным местам

Расчётный уровень автомобилизации	300 м.мест/1000 чел.
Расчетный парк индивидуального транспорта	657
Количество м.мест для постоянного хранения индивидуальных автомобилей	324
Количество м.мест для временного хранения индивидуальных автомобилей в том числе:	457
количество м.мест для временного хранения на открытых парковках	359
количество м.мест для временного хранения на крытых парковках при предприятиях торговли и обслуживания	98

Глава V. Пожарная безопасность.

Проектом на основании НПБ 101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны» предусматривается размещение на территории участка №3 пожарного депо на 2 машиновыезда.

Планировочные решения застройки отвечают требованиям Федерального закона Российской Федерации № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности обеспечение проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям;

- обеспечение доступа пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение;
- предусмотрено наружное пожаротушение, которое осуществляется от запроектированных пожарных гидрантов.

Все противопожарные проезды запроектированы шириной не менее 6 м, противопожарные проезды для домов повышенной этажности выполнены в асфальтобетонном покрытии.

Расстояние от края проезжей части до стены здания составляет:

- для блок-секций высотой 10 эт. - 5-8 м
- для блок-секций высотой 15 эт. - 9-11 м
- для блок-секций высотой 17 эт. - 12-15 м.

Проектом планировки предусмотрено размещение пожарного депо с нормативным временем пребывания пожарной техники и автолестниц. Учитывая этажность проектируемых зданий, в проектируемой пожарной части предполагается размещение автолестница АЛ-60

Глава VI. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Участок расположен в юго-западной части г. Северска.

Проектируемая территория имеет незначительный перепад отметок поверхности от 86 до 88.

С севера и востока территория ограничена существующей жилой застройкой, с запада – ул. Ленина, с юга - проектируемым бульваром Солнечный.

Проектом предусмотрено строительство ливневой канализации

В составе мероприятий по комплексному благоустройству территории участка №3, проектом предполагается:

- Внутриквартальные проезды, тротуары.
- Гостевые автостоянки.
- Детские игровые площадки, площадки отдыха.
- Хозяйственные площадки
- Спортивные площадки.
- Садово-парковые дорожки, аллеи для прогулок, транзитные дорожки.
- Зеленые насаждения - газоны, деревья, кустарники, цветники.
- Садово-парковое оборудование и малые архитектурные формы (МАФ).

Глава VII. Инженерно-техническое обеспечение территории

Сведения о теплоснабжении.

Проект наружных сетей теплоснабжения «Проекта планировки участка №3, ул. Солнечная, г. Северск, ЗАТО Северск, Томская область» выполнен на основании:

- технического задания на проектирование,
- технических условий на проектирование №106, №107, №108, №109 от 13.07.12;
- строительных норм, правил, инструкций и стандартов по проектированию тепловых сетей.

Источник теплоснабжения - система централизованного теплоснабжения г. Северска, тепловые сети. Подключение предусматривается к магистрали 2,3 Южная. Параметры теплоносителя в точке подключения: $t_1 = 150\text{ }^{\circ}\text{C}$, $t_2 = 70\text{ }^{\circ}\text{C}$, $R_{\text{под}} = 6,0\text{ кгс/см}^2$ и $R_{\text{обр}} = 5,4\text{ кгс/см}^2$.

Тепловые сети являются ответвлением от магистральных сетей к зданиям.

Схема тепловых сетей принята двухтрубная тупиковая от точки подключения до последнего потребителя. Система горячего водоснабжения закрытая от водоподогревателя, расположенного в тепловом узле.

Прокладка трубопроводов тепловых сетей выполнена в сборных ж/б каналах. Трубопроводы приняты стальные электросварные прямошовные ГОСТ 10704–91 из стали 20,

группы В. В качестве теплоизоляционных материалов приняты скорлупы ППУ из пенополиуретана по ТУ № 2244-001-0126747113-2008 (компания «Томскизоляция» г.Северск).

Перед нанесением тепловой изоляции трубопроводы очищаются и покрываются в два слоя мастики грунт "Вектор 1025" ТУ 5775-004-17045751-99 с последующим покрытием в один слой мастикой "Вектор 1214" ТУ 5775-003-17045751-99.

Запорная арматура стальная, климатическое исполнение УХЛ1 по ГОСТ 15150-69 герметичность затвора по ГОСТ 9544-05 класса А.

Проектом предусматривается пассивная защита трубопроводов от электрокоррозии с устройством продольных и поперечных токопроводящих перемычек по с. 4.900-5/74 и диэлектрических прокладок.

Компенсация температурных удлинений прямых участков трубопроводов осуществляется за счет самокомпенсации на углах поворотов и установки П – образных компенсаторов.

В верхних и нижних точках участков теплотрассы предусматриваются устройства, соответственно для выпуска воздуха и спуска воды.

	Наименование здания (сооружения, помещения)	Расход тепла, Гкал/ч /кВт			
		На отопление	На вентиляцию	На ГВС	общий
1	Жилой дом	0,5475/ 636,74	—	0,4469/ 519,7	0,9944/ 1156,44
2	Жилой дом	0,5260/ 611,74	—	0,4339/ 504,6	0,9599/ 1116,34
4	Жилой дом	0,3505/ 407,63	—	0,3386/ 393,82	0,6891/ 801,45
6	Жилой дом	0,3505/ 407,63	—	0,3386/ 393,82	0,6891/ 801,45
7	Жилой дом	0,3505/ 407,63	—	0,3386/ 393,82	0,6891/ 801,45
8	Жилой дом	0,5915/ 687,9	—	0,5087/ 591,6	1,1002/ 1279,5
10	Пожарное депо на 2 машиновыезда	0,053/ 61,639	0,083/ 96,529	0,07185/ 83,56	0,20785/ 241,73
	Итого:	2,7695/ 3220,91	0,083/ 96,529	2,47715/ 2880,92	5,32965/ 6198,36

Сведения о электроснабжении.

Проект наружных сетей электроснабжения «Проекта планировки участка №3, ул. Солнечная, г. Северск, ЗАТО Северск, Томская область» выполнен на основании:

- технического задания на проектирование,
- технических условий № 359 от 15.11.2012г., выданными ООО «Электросети» и предусматривает прокладку в/в кабельных линий (КЛ-10кВ) от РУ-10кВ ТП 273 до проектируемых ТП, строительство двух новых ТП мощностью 2*630кВА и прокладку н/в кабельных линий (КЛ-0,4кВ) до проектируемых объектов жилой застройки. КЛ-10кВ прокладываются кабелем марки ААБЛУ в траншее. КЛ-0,4кВ прокладываются кабелем марки

АВВбШв-1кВ в траншее от проектируемых ТП до вводно-распределительных устройств в электрощитовых объектов застройки участка №3. Кабельные линии выполняются согласно типовому альбому сер. 4.407-251 «Прокладка кабелей напряжением до 35кВ в траншеях». В местах пересечения кабельной линией проезжей части улиц и въездов для автотранспорта кабели прокладываются в асбоцементных трубах.

№ По генплану	Наименование здания (сооружения, помещения)	Расчётная мощность, кВт
1	Жилой дом	305,12
2	Жилой дом	290,05
3	Автостоянка	26,0
4	Жилой дом	200,75
5	Автостоянка	38,0
6	Жилой дом	200,75
7	Жилой дом	200,75
8	Жилой дом	320,28
9	Автостоянка	21,0
10	Пожарное депо на 2 машиновыезда	53,6
	Итого:	1618,3

Сведения о водоснабжении и водоотведении.

Проект наружных сетей водопровода и канализации «Проекта планировки участка №3, ул. Солнечная, г. Северск, зато Северск, Томская область» выполнен на основании:

- технического задания на проектирование,
- технических условий № 144 от 19 марта 2013г., выданных ОАО «Северский водоканал»,
- письмо ОАО «Северский водоканал» №671 от 08.07.2013г.,
- технических условий ПТО ОАО СВК на присоединение к сетям ливневой канализации (б/н).

Проект разработан в соответствии с действующими государственными нормами и правилами СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»,

СНиП 2.04.03-85* «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Подключение проектируемых сетей водопровода и канализации к существующим сетям выполняется по техническим условиям.

Водоснабжение

Проектом разработана схема водоснабжения, учитывающая очередность строительства и не нарушающая при этом категорию надежности и степень обеспеченности подачи воды потребителям.

Проектируемые сети объединенного хозяйственно-питьевого-противопожарного водопровода (система В1) предусматриваются кольцевыми (магистральными) и тупиковыми для подачи воды на хоз-питьевые нужды при количестве квартир менее четырехсот.

Источником хозяйственно-питьевого-противопожарного водопровода проектируемой жилой застройки служат существующие городские кольцевые водопроводные линии диаметром 200-250мм по ул. Солнечной.

Расчетный расход воды на пожаротушение составляет 30,0 л/с с учетом расхода на внутреннее пожаротушение жилого дома (2 струи по 2,5 л/с).

На водопроводных сетях расположены смотровые колодцы с запорной, спускной арматурой и пожарными гидрантами. Пожарные гидранты расположены из условия обслуживания ими зданий, находящихся в радиусе 200 м с учетом прокладки рукавных линий по твердому покрытию.

Трубопроводы водоснабжения проектируются из труб полиэтиленовых напорных ПНД ПЭ100 SDR 17 по ГОСТ 18599-2001-питьевая, не подверженные коррозии и зарастанию, увеличивающие надежность и долговечность водопроводных систем, диаметрами 225х16,6, 160х11,8мм, 110х8,1мм, ф50х3,7мм, укладываются на глубину 3,0 м на песчаное основание толщиной 0,15м в мокрых грунтах и толщиной 0,1 м в сухих грунтах.

Расчетные расходы воды на микрорайон сведены в таблицу № 1.

Смотровые колодцы запроектированы: из сборных ж/б элементов по типовой серии 3.900-3, выпуск 7, часть 1 и монтируются по типовым материалам для проектирования 901-09-11.84.

Хоз-фекальная канализация.

Проектом предусматривается централизованная схема канализования участка застройки.

Принципиальная схема канализования данной жилой территории выбрана с учетом рельефа местности, минимального заглубления и точки подключения и очередности строительства. Система бытовой канализации запроектирована по самотечному режиму движения сточных вод.

Запроектированы внутриквартальные сети канализации диаметром 160мм-200мм –250мм, по которым сточные воды сбрасываются в существующий канализационный коллектор Д=500мм, проходящий по бывшей территории ДОКа.

При проектировании трубопроводов использовались исходные данные по таблице №1:

- максимальный приток сточных вод - 83,9м³/час, среднечасовой – 44,59м³/час.

Колодцы выполнить по т.п. 902-09-22.84 «Колодцы канализационные».

Самотечные трубопроводы канализации запроектированы из полиэтиленовых гофрированных труб с двухслойной стенкой марки «ПРАГМА» для водоотведения по ТУ 2248-001-76167990-2005 диаметром от 160/139мм- 200/174мм – 250/218мм, укладываемые на песчаное основание толщиной 0,15м, соединенные муфтами.

При прокладке проектируемых сетей канализации в стальном футляре (проход через автодороги) рабочую трубу уложить на подготовку из бетона В7,5, а межтрубное пространство заделать цементным раствором. Во избежании действия морозного пучения на конструкции смотровых колодцев, обратную засыпку их произвести песком, поверхность покрыть гидроизоляцией.

Ливневая канализация

Принципиальная схема ливневой канализации проектируемой жилой территории выбрана с учетом рельефа местности, минимального заглубления, точки подключения и очередности строительства. Система ливневой канализации запроектирована по самотечному режиму движения сточных вод.

Запроектированы внутриквартальные сети канализации диаметром 200 –250-300мм, по которым дождевые воды с площадки, примыкающей к ул. Ленина сбрасываются в существующий канализационный коллектор Ду=1000мм, проходящий по ул. Ленина, дождевые воды с площадки, примыкающей к пр. Южному – в коллектор ливневой канализации Ду350мм.

Колодцы выполнить по т.п. 902-09-22.84 «Колодцы канализационные».

Самотечные трубопроводы канализации запроектированы из полиэтиленовых гофрированных труб с двухслойной стенкой марки «ПРАГМА» для водоотведения по ТУ 2248-001-76167990-2005 диаметром от 200/174мм – 250/218мм – 315/276мм, укладываемые на песчаное основание толщиной 0,15м, соединенные муфтами.

При прокладке проектируемых сетей канализации в стальном футляре (проход через автодороги) рабочую трубу уложить на подготовку из бетона В7,5, а межтрубное пространство заделать цементным раствором. Во избежание действия морозного пучения на конструкции смотровых колодцев, обратную засыпку их произвести песком, поверхность покрыть гидроизоляцией.

Наименование системы	Расход холодной воды			Расход горячей воды		Расход стоков			Тепло на ГВС, кВт
	Сут.	Средн ечас.	Макси м. час	Сут.	Макси м. час	Сут.	Средн ечас.	Макси м. час	
	м ³ /сут	м ³ /ч	м ³ /ч	м ³ /сут	м ³ /ч	м ³ /сут	м ³ /ч	м ³ /ч	
Жилой дом №1	196,0	8,17	13,86	67,2	8,96	196,0	8,17	13,86	519,7
Жилой дом №2	189,0	7,88	13,47	64,8	8,7	189,0	7,88	13,47	504,6
Жилой дом №4	144,8	6,03	11,96	43,44	6,79	144,8	6,03	11,96	393,82
Жилой дом №6	144,8	6,03	11,96	43,44	6,79	144,8	6,03	11,96	393,82
Жилой дом №7	144,8	6,03	11,96	43,44	6,79	144,8	6,03	11,96	393,82
Жилой дом №8	244,0	10,17	18,12	73,2	10,2	244,0	10,17	18,12	591,6
Пож.депо	6,8	0,28	2,57	1,9	1,38	6,8	0,28	2,57	80,0
Всего	1070,2	44,59	83,90	337,42	49,61	1070,2	44,59	83,9	
Итого									
Пожаротушение внутреннее(2струях2,5л/с)	54,0		18,0						
Пожаротушение наружное (25л/с)	270,0		90,0						

Глава VIII. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения

Проект застройки квартала выполнен с учетом требований СНиП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения». Для обеспечения доступности всем маломобильным группам населения проектом предусмотрены следующие архитектурно-планировочные решения:

- непрерывность пешеходных и транспортных путей, согласно требованиям п.3.1;
 - наличие мест отдыха вблизи пересечений путей движения (табл.3.1);
 - на пересечении пешеходных переходов с проезжей частью устройство искусственных плавных подъемов поверхностей пути (п.3.13);
- в местах перепадов рельефа устройство пандусов с уклоном не более 10%;
- применение линейных посадок деревьев и кустарников для формирования кромок путей пешеходного движения (табл.3.1);
- отсутствие на путях движения перепада высот, бордюров, бортовых камней высотой более 4 см (табл.3.1);
- создание зон отдыха с применением пород, обеспечивающих оздоровительный эффект (табл.3.1);
- устройство теневых навесов и беседок для защиты от перегрева и осадков (табл.3.1);
- устройство опор (поручней) для отдыха у мест пользования элементами благоустройства (табл.3.1);
- устройство пандусов, соответствующих требованиям п.3.29 при входах в здания.

Глава IX. Техничко-экономические показатели.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Значение	%
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	5,78	100
	в том числе территории:			
	- кварталов в границах красных линий	га	5,78	100
	из них:			
	- многоэтажная застройка	га	4,98	86,2
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	0,8	13,8
1.2	Из общей площади проектируемого района:	- -	0,75	
	-участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта		3,17	
	- площадь озеленения			
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	- -	4,07	100
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования	- -	2,42	59,5
	- улицы, дороги, проезды, площади	- -	1,65	40,5
	- прочие территории общего пользования	- -	--	--
1.4	Коэффициент застройки		0.17	
1.5	Коэффициент плотности застройки		1.4	
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	18,74	
2.2	Плотность населения	чел / га	325	
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площ. квартир	78,95	
3.2	Существующий жилищный фонд	тыс. м ² общей площ. квартир	--	
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	781	
	в том числе:			
	- постоянного хранения	маш.-мест	324	
	- временного хранения (жилые дома)	- -	359	
	- временного хранения (помещений общественного назначения)	- -	98	