

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА  
общей площадью 56616 м<sup>2</sup>

в деревне Иннолово Аннинского сельского поселения  
Ломоносовского района Ленинградской области

Том 2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2007



Исполнитель:  
ООО "АСП-99"

## СОДЕРЖАНИЕ

	Исходные данные, нормативные документы	3
1	Характеристика района строительства	4
2	Характеристика современного использования территории	5
3	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	6
	1) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов жилого назначения	6
	2) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов производственного назначения	6
	3) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры	7
	4) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов иного назначения	7
	5) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры	7
	6) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры	8
4	Зоны с особыми условиями использования территории	8
5	Объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории	8
6	Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	8
7	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	9
8	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	9

## Исходные данные, нормативные документы

При разработке проекта планировки территории использованы следующие нормативные документы и законодательные акты:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 30.03.1997 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Федеральный закон от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»

РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации)

Действующие санитарные нормативы и правила, строительные нормы и правила, технические регламенты, иные нормативные документы.



## 1. Характеристика района строительства

По административному делению участок проектирования относится к деревне Иннолово Аннинского сельского поселения Ломоносовского района Ленинградской области.

Климат в Ленинградской области (Ломоносовский район) относится к зоне умеренного климата, переходного от океанического к континентальному. Умеренно мягкая зима и умеренно теплое лето. Умеренно влажный климат. Лето нежаркое, короткое, влажное. Весна и осень продолжительные.

Средняя годовая температура воздуха 6,1 °С, наиболее холодным месяцем в году со среднемесячной температурой минус 3,6 °С является январь, наиболее теплым – июль – +17,3 °С. Абсолютный минимум температуры воздуха в январе - минус 23 °С, абсолютный максимум в июле - 32 °С.

Летом относительная влажность воздуха - примерно 60 процентов. В августе количество осадков достигает 81 см. Но благодаря высокой температуре воздуха, кратковременности дождей и песчаной почве влага долго не задерживается.

Средняя температура

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-3,2	-4,3	-2,1	5,9	10,6	14,4	17,3	15,7	10,5	8,4	3,0	-0,9	6,1

Среднее годовое количество осадков составляет 620 мм. В теплый период года выпадает 65% осадков, в холодный – 35%.

Число дней в году с осадками в среднем 194. Снежный покров появляется 1 ноября, становится устойчивым 6 декабря, разрушается 31 марта, сходит 15 апреля. Средняя высота снежного покрова 33 см, наибольшая 61 см. Средняя дата первого заморозка - 9 октября и последнего - 5 мая. Продолжительность безморозного периода 156 дней.

Значение в формировании климата имеет ветровой режим. Преобладающими в году являются ветры западного, юго-западного и южного направлений. Повторяемость их меняется от сезона к сезону. Так, зимой и осенью преобладают юго-западные, а весной и летом – западные ветры. Среднегодовая скорость ветра – 3,0 м/с. В холодный период года ветры сильнее, в теплый - они ослабевают. Сильные ветры (до 15 м/с) бывают редко, 6-10 дней в году, в основном зимой.

Минимальная относительная влажность воздуха наблюдается в июле, августе, когда в 15 часов она падает до 84%. Нормативное количество осадков составляет 650-700 мм в год.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов составляет: для суглинков – 0,98 м; для супесей, песков пылеватых – 1,20 м.

В соответствии с климатическим районированием страны для строительства территория относится к строительно-климатическому району II-B.

В геологическом строении исследуемого участка в пределах глубины бурения 10,0 м принимают участие современные четвертичные отложения голоценового отдела, представленные биогенными (b IV) образованиями, подстилаемые отложениями верхнего звена плейстоценового раздела, представленными озерноледниковыми (lg III), и ледниковыми (g III) отложениями, подстилаемые нижнекембрийскими глинами (Є1).

В гидрогеологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется отсутствием горизонта подземных вод.

В неблагоприятные периоды года (периоды осенних обложных дождей, весеннего снеготаяния) уровень грунтовых вод типа верховодки со свободной поверхностью устанавливается вблизи дневной поверхности на глубинах 0,1-0,2м, с возможным образованием открытого зеркала грунтовых вод.

Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 1,50 - 1,80 м.

Питание водоносного горизонта за счет инфильтрации атмосферных осадков, нарушения естественного испарения.

Участок работ по СП 11-105-97 относится к району 1-А-2 сезонно (ежегодно) подтопленные в естественных условиях, поэтому следует предусмотреть мероприятия в соответствии с действующим законодательством.

## 2. Характеристика современного использования территории

Проектируемый участок расположен в д. Иннолово.

Проект планировки охватывает территорию площадью 56616 м<sup>2</sup>

Рассматриваемая территория представлена естественным природным ландшафтом и свободна от застройки.



### 3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Территория проектирования предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, пригодных для постоянного проживания, не предназначенных для раздела на квартиры, высотой не выше трех надземных этажей (включая мансардный) с придомовыми земельными участками, а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иных объектов.

#### 1) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов жилого назначения

Проектом планировки территории осуществляется формирование земельных участков, предназначенных Проектом планировки территории осуществляется формирование земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку.

Количество формируемых участков – 42.

Застройка предполагается в капитальном исполнении по индивидуальным проектам.

Проектом формируется единая система благоустройства и озеленения территории в соответствующими действующими нормами.

Проектом предусматривается комбинированная площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, и площадка для отдыха взрослого населения.

#### 2) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

**3) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

**4) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов иного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

**5) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры**

Водоснабжение в границах проекта планировки территории предусматривается от централизованных сетей водоснабжения.

Сети коммунальной бытовой канализации в границах проектирования отсутствуют. Сброс бытовых стоков от каждого жилого дома предусматриваются в локальные очистные сооружения.

Электроснабжение проектируемых зданий в границах проектирования предлагается согласно техническим условиям.

Теплоснабжение проектируемых зданий в границах проектирования предлагается от автономных бытовых источников теплоснабжения.

Газоснабжение проектируемых зданий предусматривается в границах проектирования

## **б) Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры**

Проектом предусматривается планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки предусмотрены непосредственно на территории принадлежащих им земельных участках.

### **4. Зоны с особыми условиями использования территории**

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории проектирования зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

### **5. Объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории**

На территории проектирования объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории отсутствуют.

### **6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории**

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий сохранения естественного рельефа и почвенного покрова. Проект организации рельефа разработан в соответствии с действующими нормами и с максимальным использованием рельефа участка.



Задачи вертикальной планировки и инженерной подготовки территории:

организация стока поверхностных вод с проезжей части и прилегающей территории;

обеспечение безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;

создание благоприятных условий для размещения зданий и прокладки подземных инженерных сетей;

создание благоприятных условий для растительности.

Цель схемы вертикальной планировки - дать принципиальное решение отвода поверхностных вод с проектируемой территории.

#### **7. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

Мероприятия предусматривают дублирование систем жизнеобеспечения.

заболоченные территории исключаются из числа площадок под капитальное строительство;

исключаются участки слабых и просадочных грунтов, а также участки потенциальных техногенных катастроф.

Предусматриваются мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

#### **8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Охраной окружающей среды называется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного влияния человеческой деятельности на природу, обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека.

При размещении капитальных объектов следует предусмотреть:

##### Защита растительного слоя почвы

При капитальном строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован и в дальнейшем использован

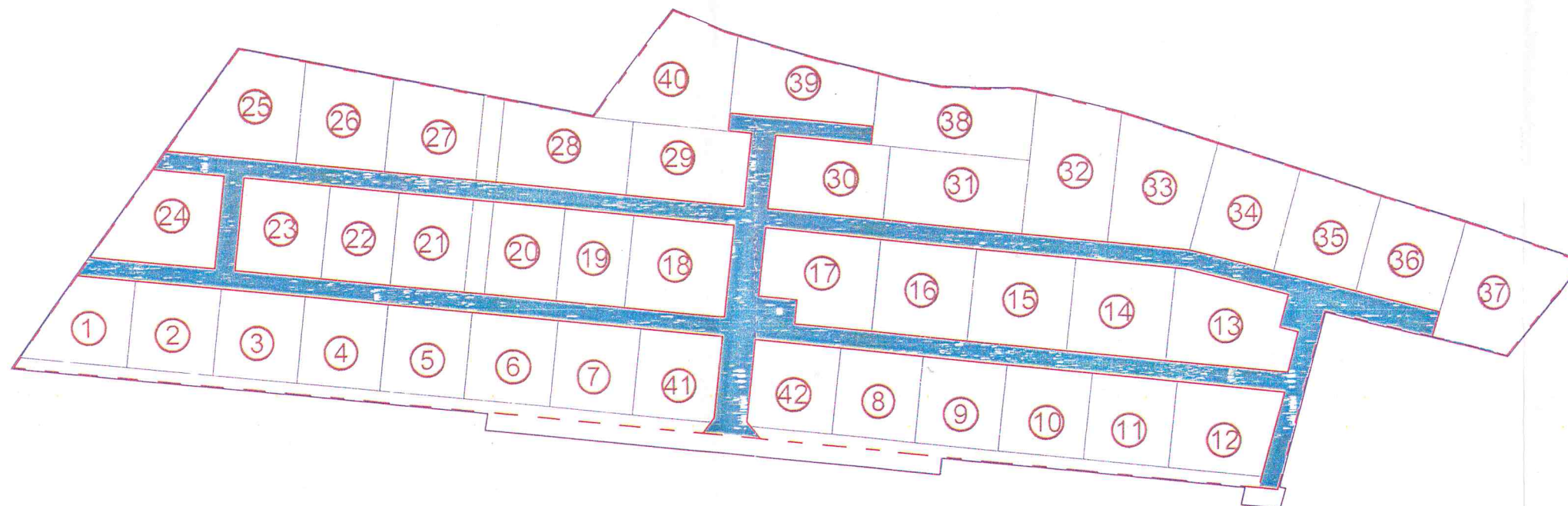
при озеленении земельных участков. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снять естественный растительный грунт и использовать его при посадке растений.

#### Защита территории участка и подземных вод





На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;

предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.



Условные обозначения:

	Граница территории проектирования
	Устанавливаемые красные линии
	Схема организации движения транспорта и пешеходов
	Граница землеотвода

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		ООО "АСП-99"					ППТ	2
Утв.		Муниципальное образование Анниское сельское поселение			Схема организации движения транспорта и пешеходов			

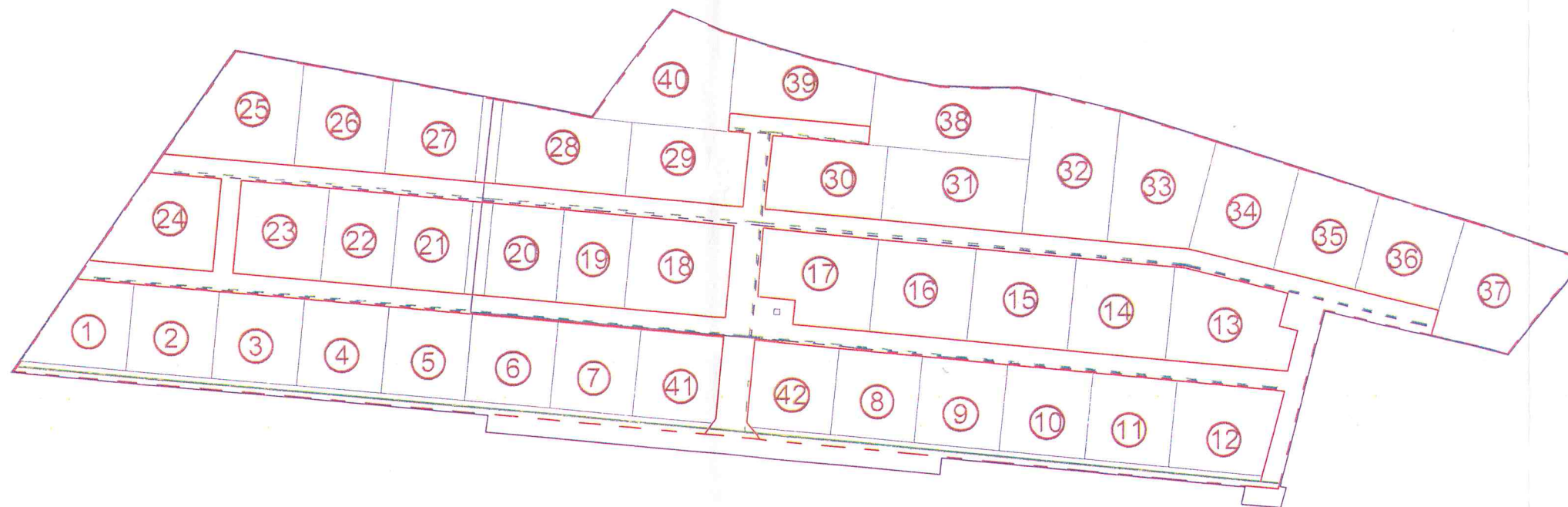




Условные обозначения:

	Граница территории проектирования
	Устанавливаемые красные линии
	Охранная зона газораспределительной сети
	Границы проектируемых земельных участков
	Проектируемый газопровод высокого давления

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		ООО "АСП-99"					ППТ	3
Утв.		Муниципальное образование Анниское сельское поселение			Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, схема границ территорий объектов культурного наследия.			



	Граница территории проектирования
	Устанавливаемые красные линии
	Границы проектируемых земельных участков
	Проектируемый газопровод высокого давления
	Проектируемый газопровод
	Проектируемый водопровод
	Проектируемый магистральный водопровод

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		ООО "АСП-99"					ППТ	4
Утв.		Муниципальное образование Анниское сельское поселение			Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории.			





Условные обозначения:

	Граница территории проектирования
	Устанавливаемые красные линии
	Охранная зона газораспределительной сети
	Границы проектируемых земельных участков
	Проектируемый газопровод высокого давления
	Граница землеотвода

Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		ООО "АСП-99"					ППТ	5
Утв.		Муниципальное образование Анниское сельское поселение			Границы проектируемых земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий			