

ТРЕБОВАНИЯ К ПЛАНИРОВКЕ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА

1. Выбор места под застройку

Выбор места под застройку выполняется на основе цифровой модели рельефа. Необходимо выполнить три вида анализа:

- Высотных отметок – исключение низменностей
- Природных уклонов – поиск наиболее пригодных для ПГС 2%-9%
- Водосборов – по возможности исключить локальные впадины

Наилучшим считается сухое и пологое местоположение коттеджного поселка.

2. Функциональные зоны

В поселке д.б. предусмотрены функциональные зоны (минимум):

1. Полосы отвода под локальные дороги
2. Рекреационная зона
3. Индивидуальные участки

Граница поселка может быть произвольной формы и может быть изменена в процессе проектирования. При этом нужно руководствоваться условиями рельефа и требованиями к участкам.

На территорию поселка предусмотрено 2 въезда. Остальные дороги внутренние.

3. Требования к дорожной сети

На территории поселка могут быть запроектированы перекрестки, тупики и кольцевые дороги. При проектировании лучше ориентироваться на рельеф, чтобы продольный уклон дороги не превышал 5%.

Если дорога двухполосная, то ширина полосы отвода 15 м.

Если дорога однополосная, то ширина полосы отвода 8 м.

Максимальное расстояние между дорогами 200-500 м.

У каждой дороги эксплуатируются обе стороны.

4. Требования к индивидуальным участкам:

Участки могут иметь 3 общие границы.

К каждому участку поселка д.б. подъезд по локальным дорогам. Длина сегмента участка вдоль дороги от 15 м.

Площадь участка ИЖС 600-3000 м²

Форма участка максимально приближена к квадрату. Стараться избегать острых углов, лучше изменить границу поселка.

5. Требования к рекреационной зоне

Рекреационная зона может располагаться в любой части поселка. Лучше располагать на минимальных отметках рельефа, т.к. при проектировании проектной отметки будем стараться выходить на незатопляемую.

Доступ рекреационной зоне д.б. обеспечен с каждого участка.

Самые дорогие участки могут иметь общую границу с рекреационной зоной.

Площадь рекреационной зоны меньше 20% площади поселка.

Если позволяет рельеф, при назначении проектной отметки стараться выбрать минимальную незатопляемую (примерно совпадает с самой высокой отметкой поселка). В противном случае, указать, что проектом предусмотрены дополнительные мелиоративные сооружения.

При проектировании боковых откосов учитывать, что на территорию рекреационной зоны люди попадают без дополнительных устройств. Величина проектных откосов выемки и насыпи – 20%. Линия выхода на рельеф, образующаяся при пересечении проектной поверхности и рельефа, должна полностью находиться в границах участка рекреационной зоны и максимально приближена к ним.

На территории рекреационной зоны располагается противопожарный пруд. Пруд будет использоваться и для рекреационных целей. Можно запроектировать несколько прудов. Пруд м.б. свободной формы. Верхняя проектная отметка чаши пруда совпадает с проектной отметкой рекреационной зоны. Минимальные размеры пруда 7*8 м или диаметр 28 м; глубина не более 3 м; откос 30%

Баланс земляных работ д.б. равен нулю (ничтожно мал), т.е. объемы выемки и насыпи приблизительно равны.

Построить вертикальный профиль рекреационной зоны с прудом. Принять проектную отметку рекреационной зоны с прудом.

С необходимой нормативной документацией можно ознакомиться в папке «Материалы к занятиям» ресурсного мул-курса.