1. Содержание

[1 Содержание 3](#_Toc394328618)

[2 Введение 4](#_Toc394328619)

[2.1 Состав проектной документации 4](#_Toc394328620)

[3 Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории 5](#_Toc394328621)

[Приложение 1 . ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 9](#_Toc394328622)

[Разбивочный чертеж красных линий 10](#_Toc394328623)

[Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. 11](#_Toc394328624)

[Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 12](#_Toc394328625)

[Схема планировочного решения территории 13](#_Toc394328626)

1. Введение

Документация по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области выполнена по заданию к договору № 6/11 от 20 ноября 2012, заключенному между ООО «Объединенные проекты Северо-Запад» и гражданином Российской Федерации Герасимовой Анной Сергеевной, проживающей по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, пер. Медвежий, д. 7, кв. 4.

.

* 1. Состав проектной документации

| № п/п | Наименование технической документации |
| --- | --- |
|  | **Раздел 1. Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области** |
|  | **Том 1. Основная (утверждаемая) часть** |
|  | Пояснительная записка. Основная (утверждаемая) часть. |
|  | Разбивочный чертеж красных линий |
|  | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта |
|  | Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства |
|  | Схема планировочного решения территории |
|  | **Том 2. Материалы по обоснованию** |
|  | Пояснительная записка. Материалы по обоснованию |
|  | Схема расположения элемента планировочной структуры |
|  | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) |
|  | Схема границ зон с особыми условиями использования территории (схема планировочных ограничений) |
|  | Схема планировочного решения территории |
|  | Схема генерального плана |
|  | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта |
|  | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории |
|  | Схема инженерного обеспечения территории |
|  | Схема поперечных профилей улиц и поездов (с раскладкой инженерных сетей) |
|  | Разбивочный чертеж красных линий |
|  | **Раздел 2. Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области** |
|  | Пояснительная записка. Проект межевания |
|  | Схема межевания |

1. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории
2. **Общие сведения.**

Территория проектирования расположена близ д.Покровская, которая расположена на северо-востоке Пудомягского сельского поселения. Территориально проектируемый участок расположен на левом берегу реки Ижора в восточной части деревни.

Площадь территории проектирования – 3,0 га.

Участок ограничен:

* с севера – существующей дорогой местного значения;
* с востока и юга – залесенными территориями;
* с запада – существующей усадебной застройкой.

1. **Параметры застройки.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Параметры | Единица измерения | Количество |
| **1** | Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе: | га | 3,0 |
| **1.1.** | площадь формируемых зон для размещения объектов капитального строительства:  - жилой застройки;  - инженерной инфраструктуры | га |  |
|  |
| 2,2642 |
| 0,02 |
|  | Итого: |  | 2,28 |
| **1.2.** | площадь земель общего пользования | га | 0,1465 |
| **2.** | Коэффициент плотности застройки |  | 0.4 |
| **3.** | Общий объем жилищного фонда | кв.м. | 1885 |
| **5.** | Величина отступа от красных линий улиц /проездов | м | 5/3 |

1. **Характеристика планируемого развития территории.**

| № п/п | Функциональное назначение объекта капитального строительства | Площадь зоны,  га | Максимальная этажность | Максимальная общая площадь объекта капитального строительства,  кв.м. |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Формируемые зоны | | | | |
| 1 | Жилая зона (зона застройки индивидуальными /блокированными домами) | 2,2642 | 2 | 400 |
| 2 | Зона рекреационного назначения (Зеленых насаждений общего пользования) | 0,1465 | 1 | - |
| 3 | Зона инженерной инфраструктуры | 0,0210 | 1 |  |

1. **Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.**

В границах проектируемой территории не предусматривается размещение объектов социального обслуживания населения. Обеспечение жителей объектами системы социального обслуживания предусматривается на базе муниципального образования, преимущественно расположенных на территории д. Покровская.

Расчет объектов культуры выполнен с учетом преобладания населения временного проживания на территории проектирования. В виду значительного количества планируемых объектов генерального плана Пудомягского сельского поселения на территории д. Покровская, необходимо учесть проектные показатели обслуживания населения разрабатываемого жилого массива при реализации генерального плана.

Таблица 1

| **№ п.п.** | **Учреждения и предприятия обслуживания** | **Единица измерения** | **Принято в проект, всего** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | **Учреждения образования** |  |  |  |
| 1.1 | Детские дошкольные образовательные организации | кол-во мест | 5 | На базе общеобразовательных организаций муниципального образования. |
| 1.2 | Общеобразовательные организации | кол-во мест | 8 |
| 2. | **Учреждения здравоохранения** |  |  |  |
| 2.1 | Поликлиники | пос/смену | 0,7 | На базе амбулаторно-поликлинических комплексов муниципального образования |
| 3. | **Спортивные учреждения** |  |  |  |
| 3.1 | помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м2 | 5 |  |
| 3.2 | спортивные залы общего пользования | м2 | 3,5 |  |
| 4. | **Предприятия торговли** | м2 торговой площади | 18,2 |  |
| 4.1 | Продовольственные магазины | м2 торговой площади | 6,5 |  |
| 4.2 | Непродовольственные | м2 торговой площади | 11,7 |  |
| 4.3 | Предприятия общественного питания | м2 площади | 13 |  |
| 4.4 | Предприятия обслуживания | м2 площади | 15 |  |
| 4.5 | рынок | м2 площади | 2,6 |  |
| 5. | **Учреждения культуры**  **и искусства** |  |  |  |
| 5.1 | Клуб |  | 15 |  |
| 6. | **Прочие учреждения** |  |  |  |
| 6.1 | Отделение связи | объект | 1 |  |
| 6.2 | Опорный пункт охраны порядка | объект | 1 | 10 м2 |
| **7** | **Итого площадь предприятий культурно-бытового обслуживания** | **м2 общ. площ.** | 50м | |

1. **Характеристика развития систем транспортного обслуживания территории.**

На территории предусматривается строительство сети жилых улиц в продолжение Парковой улицы д. Покровская.

Число полос движения на жилых улицах принято 2 полосы с шириной полосы проезжей части 3,5 м.

1. **Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.**

**Водоснабжение**. Водоснабжение в объеме 16,2 м3/сут. предусматривается от проектируемой генеральным планом муниципального образования централизованной системы водоснабжения д.Покровская. Источником водоснабжения Водоснабжение д. Покровская остается на расчетный срок генерального плана водопровод населенного пункта Гамболово Пушкинского района г. Санкт-Петербурга (ООО "ПИТЕР-БЕК").

**Водоотведение**. Централизованной системой канализации генеральным планом муниципального образования в д.Покровская не предусмотрено. Т.о. предусматривается 100% охват территории проектирования локальными системами канализования, располагаемыми на придомовом участке с очисткой по мере заполнения.

**Теплоснабжение**. Теплоснабжение проектируемого квартала согласно проектных решений генерального плана предусматривается децентрализованное от локальных источников, работающих как на природном газе (при его наличии), так и на дровах.

**Газоснабжение**. Согласно решениям генерального плана на первую очередь проектирования, проектом не предусматривается газификация квартала, пищеприготовление планируется на электричестве. На расчетный срок генерального плана возможно строительство сетей газоснабжения низкого давления. В этом случае пищеприготовления и отопление возможно будет она природном газе. Данный вопрос будет решен на следующей стадии проектирования при выполнении рабочего проекта газоснабжения муниципального образования. Потребный расход газа составит 57 нм3/сут.

**Электроснабжение**. В целом потребитель 3 категории. Требуемая электрическая мощность составляет 50,6 кВА. Электроснабжение предусматривается от имеющейся вблизи территории КТП 1171, 1422 при наличии технической возможности. Для подключения к указанной подстанции необходимо заключить договор на технологическое присоединение в установленном законом порядке с энергоснабжающей организацией и выполнить технические условия по подключению.

1. . ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Разбивочный чертеж красных линий

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта.

Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Схема планировочного решения территории