1. Содержание

[1 Содержание 3](#_Toc391913355)

[2 Введение 4](#_Toc391913356)

[2.1 Состав проектной документации 4](#_Toc391913357)

[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](#_Toc391913358)

[Приложение 1 . ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 9](#_Toc391913359)

[Разбивочный чертеж красных линий 10](#_Toc391913360)

[Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. 11](#_Toc391913361)

[Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 12](#_Toc391913362)

[Схема планировочного решения территории 13](#_Toc391913363)

1. Введение

Документация по планировке территории жилого массива в районе д.Шаглино Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области выполнена по заданию к Муниципальному контракту № 12-К от 03 декабря 2013 года, заключенному между ООО «Объединенные проекты Северо-Запад» и администрацией Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

* 1. Состав проектной документации

| № п/п | Наименование технической документации |
| --- | --- |
|  | **Раздел 1. Проект планировки территории жилого массива в районе д.Шаглино Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального 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 жилого массива в районе д.Шаглино Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального 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 в д.Шаглино, которая расположена на юго-западе Пудомягского сельского поселения. Территориально проектируемый участок расположен на правом берегу реки Ижора в восточной части деревни.

Площадь территории проектирования – 25,8 га.

Участок ограничен:

* с севера – р.Ижора;
* с востока и юга – существующей дорогой местного значения;
* с запада – существующими земельными участками ИЖС.

1. **Параметры застройки.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Параметры | Единица измерения | Количество |
| **1** | Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе: | га | 25,8 |
| **1.1.** | площадь формируемых зон для размещения объектов капитального строительства:  - жилой застройки;  - общественно-делового назначения  -инженерной инфраструктуры | га |  |
| 14 |
| 1,67 |
| 0,14 |
|  | Итого: |  | 15,84 |
| **1.2.** | площадь земель общего пользования | га | 9,96 |
| **3.** | Коэффициент плотности застройки |  | 0.4 |
| **4.** | Общий объем жилищного фонда | кв.м. | 18995 |
| **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) | 13,9948 | 2 | 400 |
| 2. | Общественно деловая зона: | 1,6740 | 2 | - |
| 2.1 | *Зона делового и коммерческого назначения* | 1,0696 |  |  |
| 2.2 | *Зона учреждений образования* | 0,6044 |  |  |
| 3. | Зона рекреационного назначения,  в том числе : | 8,98 |  | - |
|  | Зона спортивных учреждений и пляжей | 0,1406 | 1 |  |
| 3.1 | Зеленых насаждений общего пользования | 8.8486 |  |  |
| 4. | Зона инженерной инфраструктуры | 0,1420 | 1 |  |

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

В границах проектируемой территории предусматривается размещение объектов дошкольного образования.

Исходя из проектной численности населения и с учетом предоставления земельных участков для многодетных семей проектом принимается необходимое количество мест:

* в детских дошкольных образовательных организациях 90 мест.
* в общеобразовательных организациях не менее 270 мест

Проектом предлагается разместить на территории одну дошкольную образовательную организацию с проектной мощностью 120 мест на участке № 59 общей площадью 0,6 га.

Проектом предусматривается организация территории объектов обслуживания для торговых зон с высоким уровнем торгового обслуживания, формирование системы магазинов мелкорозничной торговли, расположенных в радиусе пешеходной доступности и торгующих широким ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров, формирование бытового обслуживания населения.

Развитие предприятий массового питания планируется за счет расширения многообразия предприятий общественного питания, отвечающего особенностям современного периода и последующей стабилизации рыночных отношений. Повышение доходов населения, увеличение в бюджетах семей расходов на досуг и развлечения вне дома будет способствовать развитию массового питания.

Потребность населения в учреждениях массового питания, торгового, бытового и коммунально-бытового обслуживания должна быть удовлетворена за счет возникновения предприятий малого бизнеса, частных и индивидуальных предприятий.

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

На территории предусматривается строительство сети жилых улиц и организация съездов в жилой массив с автомобильной дороги Руссолово - Бор, размещение открытых приобъектных стоянок автостоянок на участках социального обслуживания населения.

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

Водоснабжение в объеме 196,5 куб.м/сутки предусматривается от проектируемой генеральным планом муниципального образования централизованной системы водоснабжения д. Шаглино. До строительства централизованной системы водоснабжения потребный расход возможно будет получить от локальных скважин, пробуренных не территории проектирования после соответствующих геологических изысканий.

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

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.

Электроснабжение. Согласно письма ОАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 27.06.14 №ЛЭ/16-021/1184 данный земельный участок находится в зоне действия центра питания, закрытого для технологического присоединения. Подключение объектов будет возможно после выполнения фактической разгрузки центра питания. Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

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 500 нм3/сут.

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