

Содержание тома

	Пояснительная записка 17п-13/1-ПЗ)	Стр.
	Общая часть	3
1	Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной с северо-востока Восточно-Выборгским шоссе, с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку (на озеро Медное), с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28 (Левашовский лагерь), с юго-востока – существующей жилой застройкой микрорайона Черная речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка» муниципального образования «Сертолово» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в границах земельных участков общей площадью 653000,0 кв. м с кадастровыми номерами: 47:08:0103001:1250, 47:08:0103001:1280	4
1.1	Описание границ проектируемой территории	4
1.2	Характеристики планируемого развития территории	4
1.3	Параметры застройки	5
1.4	Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории	6
1.5	Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории	6
1.6	Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории	6

Лист	Графические материалы	Шифр
1	Чертеж красных линий, М 1:2000	17п-13/1-1
2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:2000	17п-13/1-2
3	Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты инженерной инфраструктуры, М 1:2000	17п-13/1-3

Общая часть

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной с северо-востока Восточно-Выборгским шоссе, с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку (на озеро Медное), с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28 (Левашовский лагерь), с юго-востока – существующей жилой застройкой микрорайона Черная речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка» муниципального образования «Сертолово» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в границах земельных участков общей площадью 653000,0 кв. м с кадастровыми номерами: 47:08:0103001:1250, 47:08:0103001:1280 разработан по заказу ООО «РосСтройИнвест» на основании:

- Постановление Администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 09.09.2013 № 349;
- Постановление Администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 19.09.2012 № 327.

Цель разработки проекта: обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры территории проектирования, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения, установление границ земельных участков.

Проектные решения выполнены на основе комплексного анализа экономических, социальных, экологических, историко-культурных и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектной территории.

Настоящий проект планировки разработан с соблюдением градостроительных регламентов в составе Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.

При разработке градостроительной документации были учтены положения действующей базовой нормативно-правовой и градостроительной документации.

Проектная документация разработана на топографической съёмке участка в масштабе 1:2000, выполненной в 2013 г. ОАО «Трест геодезических работ и изысканий».

Нормативные правовые документы – основания для разработки проекта планировки территории

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 (в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (в редакции от 22.10.2013 г.);
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральный план муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

1. ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной с северо-востока Восточно-Выборгским шоссе, с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку (на озеро Медное), с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28 (Левашовский лагерь), с юго-востока – существующей жилой застройкой микрорайона Черная речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка» муниципального образования «Сертолово» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в границах земельных участков общей площадью 653 000,0 кв. м с кадастровыми номерами: 47:08:0103001:1250, 47:08:0103001:1280

1.1. Описание границ проектируемой территории.

Земельные участки общей площадью 653 000,0 кв. м с кадастровыми номерами 47:08:0103001:1250, 47:08:0103001:1280 расположены в западной части микрорайона Черная Речка города Сертолово Ленинградской области.

Территория ограничена:

- с северо-востока – Восточно-Выборгским шоссе;
- с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку (на оз. Медное);
- с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28 (Левашовский лагерь);
- с юго-востока – существующей и проектируемой жилой застройкой микрорайона Черная речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка».

1.2. Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах проектирования (земельные участки 47:08:0103001:1250, 47:08:0103001:1280)	га	65,30
2	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	– \” –	64,45
2.1	Квартал I, в том числе:	– \” –	3,00
2.1.1	застроенных земельных участков	– \” –	3,00
2.2	Квартал II, в том числе:	– \” –	61,45
2.2.1	застроенных земельных участков	– \” –	50,47
2.2.2	территории общего пользования	– \” –	10,98
3	Площадь территории в границах улично-дорожной сети	– \” –	0,85
4	Максимальная общая площадь квартир	тыс. кв. м	280,0

5	Максимальная плотность жилого фонда в границах квартала II	кв. м общей площади квартир/га	4557
6	Плотность застройки в границах элементов планировочной структуры	кв. м общей площади/га	
6.1	Квартал I	— \” —	6513
6.1	Квартал II	— \” —	6245
7	Население	тыс. чел.	8,0
8	Плотность населения в границах элемента планировочной структуры (квартал II)	чел./га	130
9	Величина отступа от красных линий, м	м	3-5

1.3. Параметры застройки.

№ п/п	№ земельного участка по ППТ	Функциональное назначение земельного участка	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Максимальная высота объектов капитального строительства, этаж/м
1	2	3	4	5	6
1. Застроенные земельные участки					
Квартал I					
1.1	1	Торгово-развлекательный комплекс со встроенной котельной	3,0	19540	3 (18)
Квартал II					
1.2	2	14 многоквартирных жилых домов, 2 многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями	8,91	76250 (61000)*	4/15
1.3	3	Объект дошкольного образования	0,98	6000	3/12
1.4	4	Распределительная трансформаторная подстанция	0,03	200	1/7
1.5	5	Водозаборная скважина	0,09	—	—
1.6	6	Котельная, газораспределительный пункт	0,26	450	1/10**
1.7	7	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
1.8	8	Резервуар чистой воды, насосная станция водоснабжения	0,53	70	1/7

1	2	3	4	5	6
1.9	9	3 многоквартирных жилых дома	2,29	21375 (17100)*	4/15
1.10	10	7 многоквартирных жилых домов	5,55	57000 (45600)*	4/15
1.11	11	Объект общественного питания	0,92	500	1/7
1.12	12	Котельная, газо-распределительный пункт	0,27	450	1/10**
1.13	13	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
1.14	14	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
1.15	15	8 многоквартирных жилых домов	5,74	48675 (38940)*	4/15
1.16	16	Культовый объект	0,55	150	1/20
1.17	17	Объект среднего общего образования	2,98	19800	4/20
1.18	18	8 многоквартирных жилых домов	6,23	48060 (38450)*	4/15
1.19	19	Объект дошкольного образования	0,97	6000	3/12
1.20	20	2 многоквартирных жилых дома	1,44	12000 (9610)*	4/15
1.21	21	6 многоквартирных жилых домов	4,31	33000 (26390)*	4/15
1.22	22	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
1.23	23	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
1.24	24	Канализационная насосная станция	0,01	70	1/7
1.25	25	Котельная, газо-распределительный пункт	0,24	450	1/10**
1.26	26	8 многоквартирных жилых домов	8,08	53650 (42910)*	4/15
1.27	27	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
1.28	28	Распределительная трансформаторная подстанция	0,03	200	1/7
3. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства					
Квартал I					
2.1	1	Торгово-развлекательный комплекс со встроенной котельной	3,0	19540	3 (18)

1	2	3	4	5	6
Квартал II					
2.2	2	14 многоквартирных жилых домов, 2 многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями	8,91	76250 (61000)*	4/15
2.3	3	Объект дошкольного образования	0,98	6000	3/12
2.4	4	Распределительная трансформаторная подстанция	0,03	200	1/7
2.5	6	Котельная, газораспределительный пункт	0,26	450	1/10**
2.6	7	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
2.7	8	Резервуар чистой воды, насосная станция водоснабжения	0,53	70	1/7
2.8	9	3 многоквартирных жилых дома	2,29	21375 (17100)*	4/15
2.9	10	7 многоквартирных жилых домов	5,55	57000 (45600)*	4/15
2.10	11	Объект общественного питания	0,92	500	1/7
2.11	12	Котельная, газораспределительный пункт	0,27	450	1/10**
2.12	13	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
2.13	14	Трансформаторная подстанция	0,02	70	1/7
2.14	15	8 многоквартирных жилых домов	5,74	48675 (38940)*	4/15
2.15	16	Культовый объект	0,55	150	1/20
2.16	17	Объект среднего общего образования	2,98	19800	4/20
2.17	18	8 многоквартирных жилых домов	6,23	48060 (38450)*	4/15
2.18	19	Объект дошкольного образования	0,97	6000	3/12
2.19	20	2 многоквартирных жилых дома	1,44	12000 (9610)*	4/15
2.20	21	6 многоквартирных жилых домов	4,31	33000 (26390)*	4/15
2.21	22	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7

1	2	3	4	5	6
2.22	23	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
2.23	24	Канализационная насосная станция	0,01	70	1/7
2.24	25	Котельная, газораспределительный пункт	0,24	450	1/10**
2.25	26	8 многоквартирных жилых домов	8,08	53650 (42910)*	4/15
2.26	27	Трансформаторная подстанция	0,01	70	1/7
2.27	28	Распределительная трансформаторная подстанция	0,03	200	1/7

* – в скобках указана максимальная общая площадь квартир.

1.4. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.

Проектом предусмотрено строительство в квартале II на земельных участках 3 и 19 объектов дошкольного образования на 240 мест каждый.

На земельном участке 17 предусмотрено строительство объекта среднего общего образования на 825 мест.

1.5. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.

Проектом предусматривается организация элементов улично-дорожной сети.

Проектом предусматривается устройство в границах проектирования открытых стоянок индивидуального автотранспорта не менее чем на 3610 мест.

1.6. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 3119,8 куб. м/сут. предусматривается от системы централизованного водоснабжения. На земельном участке 8 предусматривается строительство насосной станции водоснабжения и резервуара чистой воды не менее чем на 546 куб. м.

Водоотведение – хозяйственно-бытовых сточных вод объемом 2565,9 куб. м/сутки в систему централизованного водоотведения. На земельном участке 24 предусматривается строительство канализационной насосной станции.

Теплоснабжение – 35,6755 Гкал/час предусматривается от планируемых к размещению локальных источников теплоснабжения. На земельных участках 6, 12 и 25 предусматривается строительство газовых котельных.

Электроснабжение – 4457 кВт предусматривается от системы централизованного электроснабжения. Проектом предусматривается строительство трансформаторных подстанций на земельных участках 7, 13, 14, 22, 23, 27 и распределительных трансформаторных подстанций на земельных участках 4 и 28.

Газоснабжение – 5257,2 куб. м/час предусматривается от системы централизованного газоснабжения. На земельных участках 6, 12 и 25 предусматривается строительство газовых котельных и газораспределительных пунктов.