**Проект планировки территории**

**южной части д. Кандикюля**

**Ломоносовского района Ленинградской области**

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории

Санкт-Петербург

2016 г.

**Проект планировки территории**

**южной части д. Кандикюля**

**Ломоносовского района Ленинградской области**

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории

Генеральный директор В.Б. Иваненко

Архитектор проекта Ю.Ю. Родионова

#### 

#### Оглавление

[Оглавление 3](#_Toc463869784)

[Состав проектной документации 4](#_Toc463869785)

[Введение 5](#_Toc463869786)

[1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения 7](#_Toc463869787)

[1.1. Объекты федерального значения 7](#_Toc463869788)

[1.1. Объекты регионального значения 7](#_Toc463869789)

[1.2.Объекты местного значения 7](#_Toc463869790)

[2. Характеристики планируемого развития территории и зон жилой застройки 7](#_Toc463869791)

[2.1.Характеристика развития зон жилой застройки 7](#_Toc463869792)

[2.2. Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории 8](#_Toc463869793)

[2.2.1 Развитие систем социального обеспечения. 8](#_Toc463869794)

[2.2.2 Развитие систем транспортного обслуживания. 8](#_Toc463869795)

[2.2.2.1. Улицы в жилой застройке 9](#_Toc463869796)

[2.2.2.2. Основные проезды 9](#_Toc463869797)

[2.2.2.3. Протяженность улично-дорожной сети 10](#_Toc463869798)

[2.2.3. Развитие систем инженерно-технического обслуживания. 10](#_Toc463869799)

[2.2.3.1. Водоснабжение 11](#_Toc463869800)

[2.2.3.2. Водоотведение 11](#_Toc463869801)

[2.2.3.3. Теплоснабжение 12](#_Toc463869802)

[2.2.3.4. Газоснабжение 12](#_Toc463869803)

[2.2.3.5. Электроснабжение 13](#_Toc463869804)

[2.2.3.6. Телефонизация, радиофикация. 13](#_Toc463869805)

[3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки 14](#_Toc463869806)

**Состав проектной документации**

*Основная часть проекта планировки территории:*

I. Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности, параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

II. Графическая часть основной части проекта планировки территории в составе:

1. Разбивочный чертеж красных линий. Ведомость координат поворотных точек границ кварталов. М 1: 1000

2. Чертёж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры. М 1:1000

3. Чертёж линий, обозначающих линии связи, объекты инженерной инфраструктуры. М 1:1000

4. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1: 1000

*Материалы по обоснованию проекта планировки территории:*

I. Пояснительная записка «Проект планировки территории южной части д. Кандикюля Ломоносовского района Ленинградской области».

II. Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории в составе:

1. Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1: 2000

2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. М 1: 1000

3. Схема организации улично-дорожной сети, и схема движения транспорта на соответствующей территории. М 1: 1000

4. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1: 1000

5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1: 1000

6. Схема планировочного решения развития территории. М 1: 1000

**Введение**

Подготовка проекта выполнена в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами:

* Федеральный закон «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (от 29.12.2004 года № 190-ФЗ, действующая редакция), статья 42;
* Федеральный закон «Земельный кодекс Российской Федерации» (от 25.10.2001 года № 137-ФЗ, действующая редакция);
* Федеральный закон «Жилищный кодекс Российской Федерации» (от 29.12.2004 года № 188-ФЗ, действующая редакция);
* Федеральный закон от 21.12.1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
* Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 8 октября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 22 июня 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
* Областной закон от 25 декабря 2006 года № 169-оз «О пожарной безопасности Ленинградской области»;
* СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", утв. приказом Минрегиона России от 28.12.2010 № 820;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года № 83 (в ред. [постановлений Правительства Ленинградской области от 27 июля 2015 года № 286](http://arch.lenobl.ru/Files/file/rngp_lo_2015.docx));
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест»;
* СНиП 11-02-96 «Инженерно-экологические изыскания для строительства. Основные положения», М., Минстрой России, 1997 г.;
* СНиП 23-01-99 «Строительная климатология»;
* СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги»;
* СНиП 2.04.03-85 «Канализация наружные сети и сооружения»;
* СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».
* СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы». Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002;
* СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;

**Проектная документация выполнена на основании:**

- Решения Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области №443 от 01.06.2016;

- Технического задания на подготовку проекта планировки и проекта межевания южной части д. Кандикюля Ломоносовского района Ленинградской области.

Проект разработан на основе топографических материалов, в масштабе 1:500, выполненных ООО "КАДАСТР +", Система координат МСК-64, система высот Балтийская 1977 г.).

Проект планировки территории южной части д. Кандикюля Ломоносовского района Ленинградской области, выполнен с учетом ранее разработанных документов территориального планирования, градостроительного зонирования, социально-экономического развития, применимых к территории проектирования:

* Схема территориального планирования Ленинградской области (утвержденная Постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012г № 460 (с изменениями от 21.12.2015)
* Правила землепользования и застройки «МО Лебяженское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (утвержденные решением Совета депутатов от 13.12.2012 г. №38);

1. **Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения**

**1.1.** **Объекты федерального значения**

В соответствии со схемой территориального планирования Российской Федерации на территории проектирования не предполагается размещение объектов федерального значения.

* 1. **Объекты регионального значения**

В соответствии со схемой территориального планирования Ленинградской области (утверждена Постановлением Правительства Ленинградской области от 21.12.2015 г. № 490), на территории проектирования не предполагается размещение объектов регионального значения.

* 1. **Объекты местного значения**

В соответствии со схемой территориального планирования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (утверждена решением Совета депутатов Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 25.09.2013 г. № 24.), на территории проектирования не предполагается размещение объектов местного значения.

1. **Характеристики планируемого развития территории и зон жилой застройки**
   1. **Характеристика развития зон жилой застройки**

1. Планируется размещение объектов жилищного строительства:

- 82 индивидуальных жилых домов.

Таблица 1. Характеристики планируемого развития территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | Планируемое состояние |
|  | **ТЕРРИТОРИЯ** |  |  |  |
| **1** | **Площадь территории проектирования** | **га** | **12,12** | **12,12** |
|  | в том числе: |  |  |  |
| ***Территории, выделенные в соответствии с характером их использования:*** | | ***га*** | ***-*** | ***8,60*** |
| 1.1 | застройки индивидуальными жилыми домами | га | - | 8,20 |
| 1.2 | объектов инженерной инфраструктуры | га | - | 0,40 |
| ***Территории общего пользования*** | | ***га*** | ***12,12*** | ***3,52*** |
| 1.3 | улично-дорожной сети | га | 0,1 | 1,66 |
| 1.4 | озеленения и благоустройства | га | 12,02 | 1,86 |

**2.2. Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории**

**2.2.1 Развитие систем социального обеспечения.**

Строительство объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения на рассматриваемой территории не планируется.

Обеспечение жителей проектируемого жилого квартала необходимыми услугами планируется за счет существующих объектов, расположенных на территории Лебяженского городского поселения.

**Дополнительная нагрузка на учреждения социального обслуживания составит:**

- Общеобразовательные школы – 75 мест\*;

- Детские дошкольные учреждения – 50 мест\*;

- Амбулаторно-поликлиническое учреждение – 8 посещений;

- Аптека – 21 кв.м;

- Магазины продовольственных товаров – 51 кв.м;

- Магазины непродовольственных товаров – 115 кв.м;

- Предприятия общественного питания – 16 пос. мест;

- Спортивно-тренажерный зал повседневного обслуживания – 33 кв.м;

- Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности – 25 кв.м;

**\* Расчетная потребность в образовательных учреждениях увеличена в 2 раза в связи с предоставлением планируемых земельных участков многодетным семьям.**

**2.2.2 Развитие систем транспортного обслуживания.**

Планируется размещение объектов улично-дорожной сети:

- улиц в жилой застройке;

- основных проездов.

**2.2.2.1. Улицы в жилой застройке**

Улицы в жилой застройке, согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области, обеспечивают транспортные и пешеходные связи жилой застройки (без пропуска грузового и общественного транспорта), выходы на магистральные улицы и дороги регулируемого движения. Улицы в жилой застройке планируются со следующими параметрами:

ширина улиц в красных линиях, м – 15;

ширина полосы движения, м – 3;

число полос движения – 2;

расчетная скорость движения – 40 км/ч;

ширина пешеходной части тротуара, м – 1,5.



**2.2.2.2. Основные проезды**

Основные проезды, согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области, обеспечивают Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов.

Основные проезды планируются со следующими параметрами:

ширина улиц в красных линиях, м – 10;

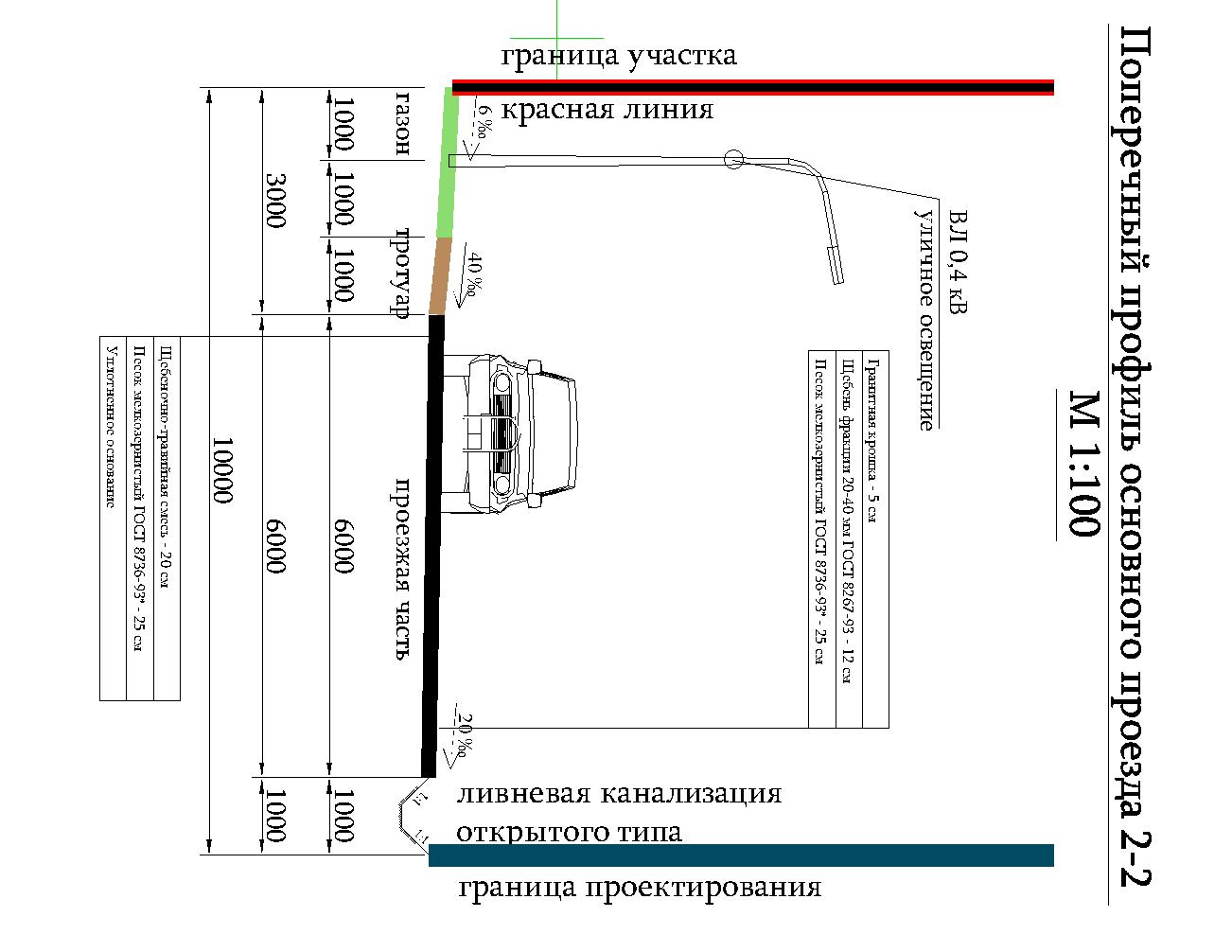
ширина полосы движения, м – 3\*;

число полос движения – 2;

расчетная скорость движения – 40 км/ч;

ширина пешеходной части тротуара, м – 1.

\* Ширина полос движения увеличена для удобства подъезда к индивидуальным участкам.



**2.2.2.3. Протяженность улично-дорожной сети**

Таблица 2. Протяженность улично-дорожной сети.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Единица измерения | Расчетный срок |
| **1** | **Протяженность улично-дорожной сети:** | **м** | **2695** |
| 1.1 | Улицы в жилой застройке | м | 1040 |
| 1.2 | Основные проезды | м | 1655 |

**2.2.3. Развитие систем инженерно-технического обслуживания.**

1. Планируется прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры:

- сетей дождевой канализации открытого типа вдоль планируемых улиц в жилой застройке и проездов;

- ВЛ 0,4 кВ вдоль планируемых улиц в жилой застройке и проездов;

- ВЛ 10 кВ вдоль планируемой улицы в жилой застройке до планируемой ТП 10/0,4 кВ;

2. Планируется строительство объектов инженерной инфраструктуры:

- ТП 10/0,4 кВ;

##### **2.2.3.1. Водоснабжение**

*Проектное решение*

В соответствии с письмом Сосновоборского муниципального унитарного предприятия «Водоканал» № 1038-05 от 18.08.16, возможности подключения к сетям водоснабжения нет, тк. Строительство новых инженерных сетей и подключение объектов в дер. Кандикюля не запланировано.

Проектом предусмотрено водоснабжение от частных колодцев с вводом в дом трубопроводов с системой доочистки на каждом индивидуальном участке.

## **2.2.3.2. Водоотведение**

*Хозяйственно-бытовая*

*Проектное решение*

Ввиду отсутствия на рассматриваемой и прилегающих территориях централизованных сетей хозяйственно-бытовой канализации, сбор, удаление и обезвреживание нечистот предлагается не канализованное, с помощью местных очистных сооружений, размещение и устройство которых осуществляется с соблюдением соответствующих норм и согласованием в установленном порядке. Не допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в естественный водоем! При не канализованном удалении фекалий надлежит обеспечивать устройства с местным компостированием — пудр-клозеты, биотуалеты.

Допускается использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных, а также одно и двухкамерных септиков с размещением от границ участка не менее 1 м. На каждом индивидуальном участке допускается применять локальные очистные сооружения производительностью до 1—3 м³ с дальнейшим отводом в пониженное место. Применение выгребных устройств должно быть согласовано с местными органами охраны природы по регулированию, использованию и охране подземных вод, с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы. Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка. Допускается хозяйственные сточные воды сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве, при согласовании в каждом отдельном случае с органами санитарного надзора.

*Дождевая канализация*

Проектом предусматривается прокладка дождевой канализации открытого (в канавах) типа. Ливневые стоки с проездов планируется собирать в придорожные дренажные канавы. Минимальный продольный уклон по канавам – 5 ‰. Улицы и проезды запроектированы односкатными (уклон 20 ‰), с одной стороны проездов планируется организация дренажных канав для сбора дождевых стоков и последующим отводом воды в противопожарные водоемы. Нормативные продольные уклоны для сбора воды в противопожарные водоемы будут достигаться перепадами высот по придорожным канавам.

Уточнение всех высотных отметок и характеристик дорог, включая конструкцию дорожных одежд производится на последующих стадиях проектирования автомобильных дорог или генерального плана.

Объектов, загрязняющих дождевые стоки, на рассматриваемой территории нет. Парковки и стоянки на проезжей части проектом не предусмотрены.

## **2.2.3.3. Теплоснабжение**

*Проектное решение*

Теплоснабжение территории предлагается производить за счет установки индивидуальных газовых котельных и водонагревателей, использования электрических термоблоков в каждом доме.

## **2.2.3.4. Газоснабжение**

*Проектное решение*

В соответствии с письмом ОАО «Газпром газораспределение Ленинградская область» № 05/2327 от 02.08.2016, технической возможности подключения к газораспределительной сети по состоянию на 16.08.2016 г. нет, ввиду отсутствия сетей природного газа в дер. Кандикюля.

Ввиду отсутствия на рассматриваемой и прилегающих территориях централизованного газоснабжения, проектом предлагается обеспечение жилой застройки сжиженным газом от привозных баллонов.

## **2.2.3.5. Электроснабжение**

*Проектное решение*

Согласно Письму ЛОЭСК «Западные электрические сети» от 15.08.2016 №08-01/1005 «О технологическом присоединении к электрическим сетям электроустановок земельных участков», техническая возможность подключения объекта имеется. Технические условия подключения, договор об оказании услуг по технологическому присоединению к электрической сети будут получены от АО «ЛОЭСК» после оформления прав на земельный участок каждым собственником отдельно, согласно п. 10 «Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств юридических и физических лиц к электрическим сетям», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004г №861. (Приложение 6 к Тому «Материалы по обоснованию»)

Распределение электроэнергии планируется воздушными линиями 0,4 кВ от планируемой ТП 10/0,4 кВ. Проектом образован один земельный участок для размещения ТП 10/0,4 кВ. Также планируется прокладка ВЛ 10 кВ воздушным способом параллельной прокладкой на одних опорах с ВЛ 0,4 Кв от существующей ТП 10/0,4 кВ в северной части дер. Кандикюля до планируемой ТП 10/0,4 кВ.

Разводящая электрическая сеть намечается воздушными линиями, с прохождением трасс по улицам, вне пределов придомовых территорий.

Одновременно с сетями электроснабжения планируется организация уличного освещения на тротуарах.

##### **2.2.3.6. Телефонизация, радиофикация.**

*Проектное решение*

Подключение жителей планируемого жилого массива на данной стадии разработки проекта планировки не планируется.

**3. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

Таблица 3. Основные технико-экономические показатели

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | Планируемое состояние |
| 1. **ТЕРРИТОРИЯ** | | | | |
|  | **Площадь территории проектирования** | **га** | **12,12** | **12,12** |
|  | в том числе: |  |  |  |
| ***Территории, выделенные в соответствии с характером их использования:*** | | ***га*** | ***-*** | ***8,60*** |
| 1.1 | застройки индивидуальными жилыми домами | га | - | 8,20 |
| 1.2 | объектов инженерной инфраструктуры | га | - | 0,40 |
| ***Территории общего пользования*** | | ***га*** | ***12,12*** | ***3,52*** |
| 1.3 | улично-дорожной сети | га | 0,1 | 1,66 |
| 1.4 | озеленения и благоустройства | га | 12,02 | 1,86 |
| 1.5 | коэффициент застройки |  | - | 0,2 |
| 1.6 | коэффициент плотности застройки |  | - | 0,4 |
| 1. **НАСЕЛЕНИЕ** | | | | |
| 2.1 | общая численность населения | чел. | - | 410 |
| 2.2 | плотность населения на территории жилой застройки постоянного проживания | чел. на га | - | 34 |
| 1. **ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** | | | | |
| 3.1 | средняя этажность застройки | этаж | - | 2 |
| 3.2 | Общий объем жилищного фонда  (общая жилая площадь) | кв. м | - | 32800 |