

Приложение № 5
к постановлению главы администрации
муниципального образования «Бугровское
сельское поселение» Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области
от 22.12.2014 № 411

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

Документация по планировке части территории восточнее п. Бугры Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области подготовлена на основании постановления администрации МО «Бугровское сельское поселение» № 308 от 30.09.2014 г. «О принятии решения о подготовке документации по планировке части территории восточнее пос. Бугры Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области».

1. Функционально-планировочная организация территории

На территории планируются объекты жилого назначения и сопутствующие объекты социального, инженерного и транспортного обеспечения. Площади формируемых в Проекте планировки территории зон представлены в таблице 1.

Таблица 1. Площади формируемых зон

Наименование показателей	Единица измерения	Площади формируемых зон, га
Площадь проектируемой территории - всего	га	7,16
в том числе зоны:		
- размещения многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на первых этажах	га	4,66
- размещения ДДУ	га	0,67
- размещения многоэтажного паркинга	га	1,33
- территория общего пользования		0,5

Всего запланировано четыре двенадцатиэтажных жилых домов с общественными и коммерческими помещениями на первых этажах. В центре северной половины микрорайона выделена зона размещения детского дошкольного учреждения площадью 0,67 га.

Площади и показатели формируемых зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства представлены в таблице 1.2.-1.

Таблица 1.2.-1. Площади и показатели формируемых зон

Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны	Площадь застройки (кв.м)	Общая площадь зданий (кв.м)	K1	K2
1	Зона размещения многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на первых этажах	20 753	4 358	52 296	0,21	2,5
2	Зона размещения многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на первых этажах	25 801	4 291	51 492	0,16	2,0
3	Зона размещения детского дошкольного учреждения на 131 место	6 718	811	2 433	0,12	0,36
4	Зона размещения многоэтажного паркинга на 500 машиномест	13 302	2 268	13 608	0,17	1,02
5	Территория общего пользования	1 807	-	-	-	-
6	Территория общего пользования	3 239	-	-	-	-
	Итого	71 620	11 728	119 829	-	-

Примечание:

- коэффициент застройки территории определяется как отношение площади застраиваемой территории к площади земельного участка;

- коэффициент использования территории определяется как отношение максимальной общей площади объектов, которые можно разместить на территории земельного участка, к площади земельного участка.

2. Жилищный фонд

В соответствии с планировочным решением на территории проектирования планируется разместить 4 многоэтажных дома. Общая площадь жилищного фонда в

намеченных к строительству в строениях составит 64,4 тыс. кв. м. На проектируемой территории предполагается расселить 2139 человек.

3. Социально-экономическое развитие

Учреждения образования

Проектом запланировано строительство детского сада на 131 место. Общеобразовательная школа на 611 мест запланирована к строительству в соответствии с проектом генерального плана Бугровского сельского поселения к западу на территории соседнего микрорайона, в которой зарезервированы необходимые для жителей рассматриваемой территории 195 мест.

Учреждения здравоохранения

Услуги здравоохранения население сможет получать в поликлиниках, запланированных к строительству в п. Бугры и д. Порошкино проектом генерального плана Бугровского сельского поселения.

На первых этажах жилых домов, запланированных к строительству, будет размещен аптечный пункт.

Учреждения культуры и искусства

Учреждения данного типа будут расположены в центре поселка Бугры.

Учреждения молодежной политики.

Проектом генерального плана Бугровского сельского поселения в п. Бугры запланировано к размещению 620,6 м² для занятий с молодёжью. Проектом предполагается, что население рассматриваемой территории будет пользоваться услугами данных учреждений.

Учреждения физической культуры и спорта

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования, на проектируемом участке необходимо разместить спортивные залы (748,7 м² площади пола), бассейн (165,5 м² зеркала воды) и плоскостные спортивные сооружения (4,17 тыс. м²).

Для удовлетворения потребности населения в данных учреждениях на участке проектирования будут размещены спортивные площадки общей площадью 5,49 тыс. м².

Также на первых этажах зданий жилых домов возможно размещение фитнес-клубов, бассейна, спортивных залов.

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания

Данные предприятия будут размещены на первых этажах многоэтажных жилых домов, а именно:

- магазины на 2000 м²;
- кафе на 90 посадочных мест;
- предприятия бытового обслуживания на 10 рабочих мест.

Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи

К размещению на первых этажах жилых домов запроектированы следующие учреждения:

- отделение связи;
- отделение банка;
- пункт охраны правопорядка.

4. Развитие транспортной инфраструктуры

Основной подъезд к проектируемой территории участку планируется осуществлять с планируемой в северной части автодорогой районного значения, с которой имеются выезды на ул. Шоссейную п. Бугры и в г.п. Кузьмоловский.

Транспортная сеть на территории планируемого микрорайона формируется сетью внутриквартальных проездов, размещаемых с восточной стороны жилых зданий.

Проектируемые проезды в пределах микрорайона имеют ширину проезжей части 6,0 м, тротуары 1,5 – 3 м.

Планируемая сеть улиц и дорог в пределах границ проектирования будет состоять из следующих типов:

- автодорога районного значения, общей протяженностью 0,13 км;
- улицы местного значения, общей протяженностью 0,06 км;
- внутриквартальные проезды, общей протяженностью 1,19 км.

Наибольший продольный уклон для улиц, учитывая спокойный рельеф, принят 2,1% на магистральной дороге, 1,4-1,1% на улицах местного значения.

В Проекте предусмотрена зона размещения многоэтажного закрытого паркинга на 500 машиномест и открытые автостоянки общей мощностью 126 машиномест.

5. Инженерно-техническое обеспечение территории

Водоснабжение

Для водоснабжения планируемой застройки планируется проложить сеть объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного (кольцевого) водопровода, подключаемого к коммунальным сетям водоснабжения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» в районе промзоны «Парнас».

Удельное среднесуточное (за год) водопотребление принято в объеме 777,36 куб.м.

Водоотведение

Проектом предлагается строительство централизованной системы водоотведения с подачей всего объема сточных вод в централизованную систему ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и далее на очистные сооружения. Канализационная сеть проектируется в напорно-самотечном исполнении. Для подачи стоков необходимо строительство трех канализационных насосных станций.

Удельные нормы водоотведения от жилой и общественной застройки принимаются равными нормам водопотребления. Объемы сточных вод приравнены расходам воды для хозяйственно-бытовых нужд без учета поливочных расходов.

Среднесуточные объемы хозяйственно-бытовых стоков составят 508,41 куб.м.

Дождевая канализация

Для сбора и отведения поверхностного стока на территории проектируемой жилой застройки предусматривается система закрытых водостоков дождевой канализации.

Проектом предлагается подключение к системе водоотведения всех жилых и нежилых объектов, расположенных на рассматриваемой территории. Самотечно-напорная сеть прокладывается по всей территории проектирования. Для подачи стоков до станции очистки необходимо строительство ДНС в южной части микрорайона.

Электроснабжение

Снабжение предусматривается путем подвода кабеля 10 кВ от ПС 110/10 кВ «Лесной ручей» до планируемого на рассматриваемой территории РТП и далее кабелем 10 кВ до двух ТП жилых и общественных объектов, от которых запланировано строительство кабельной распределительной сети 0,4 кВ до всех проектируемых зданий. Полная нагрузка электроснабжения проектируемой территории составит 1521,5 кВт.

Теплоснабжение

Проектом предусматривается использование единого энергоносителя – сетевого газа в качестве топлива для вновь строящихся централизованных источников тепла, для нужд отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления.

Проектом предполагается организовать отопление и горячее водоснабжение жилых домов и общественных зданий от локальных котельных.

Газоснабжение

Проектом предлагается подключение к системе газоснабжения всех жилых объектов, расположенных на рассматриваемой территории. Сеть газоснабжения среднего давления прокладывается по всей территории проектирования.

Суммарное потребление газа составит 13,83 млн. м³/год.

На проектируемой территории планируется строительство распределительной системы газопроводов среднего давления от газорегуляторного пункта в северной части территории, для которого планируется подвод газопровода высокого давления. От газорегуляторного пункта газопровод, распределяющий природный газ между потребителями на среднем давлении, прокладывается по всей территории до конечных потребителей.

Сети телефонизации, радиофикации, телевидения

Телефонная сеть и радиофикация проектируемой территории предусматривается к телефонной и радиосети АТС-514Б п. Бугры.

Согласно расчету количества абонентов телефонной связи потребуется 884 абонентских номера.

6. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	7,16	
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га/%	-	4,66
	из них:			
	- застройка многоэтажными жилыми домами	--	-	4,66
	- индивидуальные жилые дома с	--	-	-

	приусадебными земельными участками			
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:	--	-	0,67
	- детских садов		-	0,67
	- размещения объектов инж. инфраструктуры		-	-
	- неиспользуемые территории		7,16	-
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	--	-	1,33
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	--	-	0,5
	из них:			
	- зеленые насаждения	--	-	-
	- улицы, дороги, проезды, площади	--	-	0,5
	- прочие территории общего пользования	--	-	-
1.4	Коэффициент застройки:	%		
	- зона застройки многоквартирными жилыми домами высокой этажности		-	0,21
1.5	Коэффициент плотности застройки	%		
	- зона застройки многоквартирными жилыми домами высокой этажности		-	2,5
1.6	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	га	-	-
	- земли субъектов Российской Федерации	--	-	-
	- земли муниципальной собственности	--	-	-
	- земли частной собственности	--	7,16	7,16
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	-	2,14
2.2	Плотность населения	чел / га	-	299
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	-	64,4
3.2	Средняя этажность застройки (многоквартирной)	этаж	-	12
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ²	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	--	-	-
3.6	Новое жилищное строительство		-	64,4
	- всего	--		
	в том числе			
	- многоквартирные жилые дома	--	-	64,4
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	--	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	-	131/61
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	--	-	-
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки	объектов	-	1
4.5	Предприятия розничной торговли - всего/1000 чел.	м ²	-	2000/935
4.6	Предприятия общественного питания - всего/1000 чел.	посад. мест	-	90/42,1
4.7	Предприятия бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	раб. мест	-	10/4,7
4.8	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.9	Спортивные залы - всего/1000 чел.	м ²	-	800/374,0
4.10	Спортивные площадки - всего/1000 чел.	м ²	-	5490/2566,6
4.11	Бассейны - всего/1000 чел.	м ² зеркала воды	-	175/81,8

4.12	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	объект	-	1
4.13	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	объект	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	протяженность улично-дорожной сети - всего	км	-	1,38
	в том числе:			
	- автодорога районного значения	--	-	0,06
	- улицы местного значения	--	-	0,13
	- проезды	--	-	1,19
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	в том числе:			
	- постоянного хранения	маш.-мест	-	626
	- временного хранения	--	-	175
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3 / сут	-	0,777
6.2	Водоотведение	--	-	0,508
6.3	Электропотребление	кВт/сут.	-	1521,5
6.4	Расход газа	млн. м3 / год	-	13,83
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт	-	9,41
6.6	Абоненты телефонной связи	номеров	-	884
6.7	Количество твердых бытовых отходов в том числе утилизируемых	тыс. м3 /год	0,05	2,35
		--	0,05	2,35
6.8	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.9	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Территории, требующие проведения спец. мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-

«Утверждаю»
Глава администрации муниципального
образования «Бугровское сельское
поселение» Всеволожского
муниципального района
Ленинградской области
_____ Г.И.Шорохов