

Приложение № 5  
к постановлению главы администрации  
муниципального образования «Бугровское  
сельское поселение» Всеволожского  
муниципального района  
Ленинградской области  
от 22.12.2014 № 412

**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» № 309 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	15,24
в том числе зоны:		
- размещения многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на первых этажах	га	8,96
- размещения ДДУ	га	1,16
- размещения школы	га	2,69
- размещения многоэтажных паркингов	га	1,44
- размещения физкультурно-оздоровительного комплекса	га	0,99

Всего запланировано три жилых группы двенадцатиэтажных жилых домов с общественными и коммерческими помещениями на первых этажах. В центрах жилых групп размещаются площадки детских садов, площадки для отдыха детей, взрослых и занятий спортом. Южнее формируемого микрорайона на отдельном участке площадью

0,99 га запланирован к размещению физкультурно-оздоровительный комплекс с открытыми спортивными площадками.

Площади и показатели формируемых зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства представлены в таблице 2.

Таблица 2. Площади и показатели формируемых зон

Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны (м.кв)	Общая площадь застройки (м.кв)	Общая площадь зданий (м.кв)	K1	K2
1	Размещение многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания на первых этажах	89625	17136	205632	0,19	2,29
2	Размещение детского дошкольного учреждения на 80 мест	3800	500	1500	0,13	0,39
3	Размещение детского дошкольного учреждения на 195 мест	7800	811	2433	0,10	0,31
4	Размещение школы на 611 мест	26884	3371	10113	0,13	0,38
5	Размещение многоэтажных автостоянок	14429	4887	31613	0,34	2,19
6	Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса	9900	1008	2016	0,10	0,20
Итого		152438	27213	251807	-	-

*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 планируется разместить три группы двенадцатиэтажных жилых домов со встроенными помещениями обслуживания на

первых этажах. Общая площадь жилищного фонда в намеченных к строительству в строениях составит 137,1 тыс. кв. м. На проектируемой территории предполагается расселить 4570 человек.

### **3. Социально-экономическое развитие**

#### *Учреждения образования*

Проектом запланировано строительство двух детских садов – на 195 и 80 мест. Общеобразовательная школа на 611 мест запланирована к строительству в центре проектируемого микрорайона.

#### *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, а также кабинет врача общей практики.

#### *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 кв. м 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 (1500 м<sup>2</sup> площади пола), бассейн (342 м<sup>2</sup> зеркала воды) и плоскостные спортивные сооружения (8,91 тыс. м<sup>2</sup>).

Для удовлетворения потребности населения в данных учреждениях южнее формируемого микрорайона на отдельном участке площадью 0,99 га запланирован к размещению физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью 2000 кв. м с открытыми спортивными площадками, а также предусматривается возможность пользования жителями спортивными площадками общеобразовательной школы.

### ***Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания***

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

- магазины на 500 м<sup>2</sup>;
- кафе на 40 посадочных мест;
- предприятия бытового обслуживания на 9 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;
- офисные помещения.

## **4. Развитие транспортной инфраструктуры**

Основные подъезды к проектируемой территории участку планируется осуществлять с планируемой в северной части автодорогой районного значения, с которой планируются выезды на ул. Шоссейную п. Бугры и в г.п. Кузьмоловский, а также с южной стороны в створе улицы местного значения находящегося южнее жилого комплекса компании.

Транспортная сеть на территории планируемого микрорайона формируется сетью внутриквартальных проездов, размещаемых с обеих сторон жилых зданий. Проезды обслуживают проектируемые жилые группы и имеют примыкания к планируемым въездам на территорию.

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

Планируемая сеть внутриквартальных проездов имеет общую протяженность 3,87 км.

Наибольший продольный уклон для проездов, учитывая спокойный рельеф, принят 1%.

Расчет необходимых стоянок постоянного хранения составляет 1339 машиномест, принимаемое количество по проекту – 1340. Всего предусмотрено два 2 отдельно стоящих паркинга на 500 м/м каждый и открытые автостоянки на 340 м/м.

## **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».

Удельное среднесуточное (за год) водопотребление принято в объеме 1467 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 шести 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 1077 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 пяти ДНС. Локальные очистные сооружения запланированы в северной 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 трех трансформаторных подстанций, от которых запланировано строительство кабельной распределительной сети 0,4 кВ до всех проектируемых зданий. Полная нагрузка электроснабжения проектируемой территории составит 4,43 МВт.

### **Теплоснабжение**

В Проекте принято решение о подключении к строящейся в п. Бугры котельной.

Расчет полной нагрузки теплоснабжения проектируемой территории составляет 20,087 МВт.

### **Газоснабжение**

Проектом не предполагается подключение к системе газоснабжения.

### **Сети телефонизации, радификации, телевидения**

Телефонная сеть и радификация планируемой территории предусматривается к телефонной и радиосети АТС-514Б п. Бугры.

Согласно расчета количества абонентов телефонной связи потребуется 2761 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	15,24	15,24
	в том числе территории:			
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га	-	15,24
	из них:			
	- застройка многоэтажными жилыми домами	--	-	8,96
	- автостоянки постоянного хранения автотранспорта			1,44
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе:	--	-	3,85
	- детских садов		-	1,16
	- школ		-	2,69
	- физкультурно-оздоровительный комплекс			0,99
	- неиспользуемые территории		15,24	-
1.2	Из общей площади проектируемого района	--	-	1,44

	участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта			
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	--	-	-
	из них:			
	- зеленые насаждения	--	-	-
	- улицы, дороги, проезды, площади	--	-	-
	- прочие территории общего пользования	--	-	-
1.4	Коэффициент застройки:	%		
	- зона застройки многоквартирными жилыми домами высокой этажности		-	0,19
1.5	Коэффициент плотности застройки	%		
	- зона застройки многоквартирными жилыми домами высокой этажности		-	2,29
1.6	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	га	-	-
	- земли субъектов Российской Федерации	--	-	-
	- земли муниципальной собственности	--	-	-
	- земли частной собственности	--	15,24	15,24
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	-	4,57
2.2	Плотность населения	чел / га	-	300
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	-	137,1
3.2	Средняя этажность застройки (многоквартирной)	этаж	-	12
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	--	-	-
3.6	Новое жилищное строительство		-	137,1
	- всего	--		
	в том числе			
	- многоквартирные жилые дома	--	-	137,1
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	--	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	-	275
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	--	-	611
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки	объектов	-	1
4.5	Предприятия розничной торговли - всего/1000 чел.	м <sup>2</sup>	-	500
4.6	Предприятия общественного питания - всего/1000 чел.	посад. мест	-	40
4.7	Предприятия бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	раб. мест	-	9
4.8	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.9	Спортивные залы - всего/1000 чел.	м <sup>2</sup>	-	1500
4.10	Спортивные площадки - всего/1000 чел.	м <sup>2</sup>	-	10 000
4.11	Бассейны - всего/1000 чел.	м <sup>2</sup> зеркала воды	-	350
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	-	4,27
	в том числе:			
	- проезды	--	-	4,27
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	в том числе:			
	- постоянного хранения	маш.-мест	-	1340
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м3 / сут	-	1,589
6.2	Водоотведение	--	-	1,199
6.3	Электропотребление	кВт/сут.	-	3490
6.4	Расход газа	млн. м3 / год	-	-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт	-	20,1
6.6	Абоненты телефонной связи	номеров	-	2761
6.7	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м3 /год		5,027
	в том числе утилизируемых	--		5,027
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