**ООО «Агентство по развитию территорий»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**МК** № 25БСП-2013 от 13.05.2013 г.

**Документация по планировке территории**

**восточнее д. Мистолово**

**Бугровского сельского поселения**

**Всеволожского муниципального района**

**Ленинградской области**

**Проект планировки территории**

**Том I**

**Основная часть**

**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**

**Директор С.С. Фролов**

**Санкт-Петербург 2014**

**Состав основной части проекта планировки территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование | Масштаб |
| **1.** | **Основная часть** | |
|  | *текстовые материалы:* | |
| 1.1. | Том 1. 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 социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории |  |
|  | *графические материалы:* | |
| 1.2. | 1. Чертеж планировки территории. Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 1:2000 |

Содержание

[Введение 4](#_Toc353812938)

[1. Функционально-планировочная организация территории](#_Toc353812966)

1.1. Функциональное зонирование 5

1.2. Планировочная организация территории 6

[2. Социально-экономическое развитие 10](#_Toc353812967)

[2.1. Численность и занятость населения 10](#_Toc353812968)

[2.2 Жилищный фонд 10](#_Toc353812969)

[2.3 Размещение объектов социальной инфраструктуры 12](#_Toc353812970)

3. [Развитие транспортной инфраструктуры](#_Toc353812971)

3.1. Улично-дорожная сеть 12

3.2. [Организация хранения транспорта 13](#_Toc353812973)

4. Инженерно-техническое обеспечение территории

4.1. Водоснабжение и водоотведение 14

[4.2. Электроснабжение 15](#_Toc353812974)

[4.3. Теплоснабжение 15](#_Toc353812975)

[4.4. Газоснабжение 15](#_Toc353812976)

[4.5. Сети телефонизации, радиофикации, телевидения 16](#_Toc353812977)

[5. Санитарная очистка территории 16](#_Toc353812980)

[6. Охрана окружающей среды 16](#_Toc353812981)

7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки 17

# **Введение**

Настоящая «Документация по планировке территории восточнее д. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области» (далее по тексту – «Проект планировки территории» и «Проект межевания территории») разработан ООО «Агентство по развитию территорий» в соответствии с муниципальным контрактом № 25БСП-2013 от 13.05.2013 г., заключенным с администрацией МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Площадь разрабатываемой в настоящем Проекте территории составляет 172,51 га, из них часть территории площадью 64,6 га входит в границы утверждаемой части настоящей документация по планировке территории, остальная часть разрабатываемой территории является обосновывающей и утверждению в рамках настоящей документация по планировке территории не подлежит.

В границы утверждаемой части входят земельные участки из состава земель следующих категорий: земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли сельскохозяйственного назначения, имеющие следующие кад. №№: 47:07:07-13-002:1497; 47:07:07-13-002:1498; 47:07:07-13-002:444; 47:07:07-13-002:1422; 47:07:07-13-002:1106; 47:07:07-13-002:1107; 47:07:07-13-002:1105; 47:07:07-13-002:272; 47:07:07-13-002:792; 47:07:07-13-002:1423; 47:07:07-13-002:1424; 47:07:07-13-002:473; 47:07:07-13-002:1389. При этом решения настоящего проекта по земельному участку с кад. № 47:07:07-13-002:1389, имеющего категорию «земли сельскохозяйственного назначения» вступят в законную силу после перевода данного участка в категорию «земли населенных пунктов».

Соответственно, застройка территории, входящей в границы утверждаемой части, запланирована на первую очередь реализации, а территории, входящей в обосновывающий ареал – во вторую.

В целях утверждения решений по второй очереди застройки, после утверждения проекта генерального плана Бугровского сельского поселения, предусматривающего расширение границы д. Мистолово, необходимо подготовить и утвердить новый проект планировки территории, включающий в границы утверждаемой части вторую очередь застройки.

Исходный год разработки Проекта планировки и межевания территории– 2013-й.

Утверждаемая часть Проекта планировки территории выполнена на расчетный срок - 2015 г., обосновывающая рассчитана на расчетный срок - 2025 г.

*Цели разработки проекта*

Подготовка документации по планировке территории восточнее д. Мистолово Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области осуществляется в целях:

1) обеспечения устойчивого развития территории;

2) выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов):

- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, включая красные линии, дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

3) установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

4) установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка настоящей документации по планировке территории осуществляется в отношении подлежащих застройке территорий.

**1. Функционально-планировочная организация территории**

**1.1. Функциональное зонирование**

В настоящем Проекте представлена территория части д. Мистолово, а также область прилегающих территорий общей площадью 172,51 га. В границах проектирования определена территория утверждаемой части общей площадью 64,6 га, в пределы которой входят участки №№ 1 (ООО "Карелия Девелопмент"), 2 (ООО "Близкое"), 9 (Афанасьев В.В.; Муравьев А.А.), 10 (Корнилов Д.В.), часть участка 17 (Буховский В.Б.) и неразграниченные территории. Соответственно, все решения настоящего Проекта утверждаются органом местного самоуправления и имеют юридическую силу согласно ст. 45 и 46 Градостроительного кодекса РФ применительно к перечисленным участкам. Все прочие территории, не входящие в границы утверждаемой части, относятся к обосновывающей территории, решения применительно к которой не утверждаются и не имеют юридической силы.

Перечень инвестиционных площадок по группам застройщиков представлен в таблице 1.1.-1.

Таблица 1.1.-1. Перечень инвестиционных площадок в пределах утверждаемой части Проекта планировки территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ площадкина схеме** | **Наименование правообладателя** | **Тип планируемой застройки** | **Кадастровые №№** |
| 1 | ООО "Карелия Девелопмент" | Многоквартирные жилые дома малой этажности | 47:07:07-13-002:1497;  47:07:07-13-002:1498;  47:07:07-13-002:444;  47:07:07-13-002:1422 |
| 2 | ООО "Близкое" | Многоквартирные жилые дома малой этажности  индивидуальные жилые дома  блокированные жилые дома | 47:07:07-13-002:1106;  47:07:07-13-002:1107;  47:07:07-13-002:1105;  47:07:07-13-002:272 |
| 9 | Афанасьев В.В.;  Муравьев А.А. | Многоквартирные жилые дома малой этажности | 47:07:07-13-002:792;  47:07:07-13-002:1423;  47:07:07-13-002:1424 |
| 10 | Корнилов Д. В. | Спортивно-оздоровительный комплекс | 47:07:07-13-002:473;  47:07:07-13-002:1389 |

Так же в границы утверждаемой части входят участки планируемых улиц, перечень участков представлен в таблице 1.1.-2.

Таблица 1.1.-2. Перечень участков планируемых улиц в пределах утверждаемой части Проекта планировки территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ зоны на схеме** | **Наименование правообладателя** | **Кадастровые №№** | **Площадь, кв. м** |
| 17.2 | Буховский В. Б. | 47:07:07-13-002:0187 | 20137 |
| 17.5 | Буховский В. Б. | - | 3476 |
| 5.55 | не разграничена | - | 4849 |
| 5.54 | не разграничена | - | 2325 |
| 14.8 | Бородин А. Е. | 47:07:07-13-002:158;  47:07:07-13-002:160;  47:07:07-13-002:153 | 5349 |
| 22.1 | ДНП «Солнечное» | 47:07:07-13-002:0128 | 15 |
| 20.3 | Алейников А. | 47:07:07-13-002:0171 | 5358 |

С восточной стороны к зоне малоэтажной жилой застройки примыкают участки школы и муниципальной индивидуальной жилой застройки. В зоне малоэтажной жилой застройки также выделены зоны размещения многоуровневых автомобильных стоянок.

С северо-востока к зоне малоэтажной жилой застройки примыкает зона спортивно-оздоровительного комплекса и входящих в его состав фитнес-центра, гостиницы, реабилитационного центра, открытых спортивных сооружений и сопутствующих сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры

Вся западная часть проектируемой территории запланирована как зона индивидуальной жилой застройки с включением участков общественной застройки, зоны блокированных жилых домов, озеленения и инженерной инфраструктуры.

Озелененные территории общего пользования запланированы в трех зонах – в юго-западной части проектируемого участка и в восточной и северо-восточной частях.

**1.2. Планировочная организация территории**

Основными транспортными коммуникациями проектируемого многофункционального жилого комплекса становится планируемая жилая улица, соединяющая автодорогу регионального значения (по совместительству центральную улицу современной застройки деревни Мистолово) «Энколово – Порошкино» с проектируемыми жилыми комплексами и имеющая далее примыкание к автодороге, ведущей в д. Сярьги, а также планируемая в западной части проектируемой территории жилая улица, соединяющая въезд в юго-западной части с жилым комплексом на площадке №2 (ООО «Близкое»). При этом последняя улица проходит в основном по границе земельных участков зоны индивидуальной жилой застройки, объединяя, таким образом, разрозненные участки с двух сторон в единый организованный массив с центральной улицей, на которую выходят поперечные улицы местного значения и переулки.

В северо-западной части планируется так же улица местного значения, соединяющая современный жилой массив д. Мистолово и жилой комплекс на площадке №2 (ООО «Близкое») и которая также будет служить дополнительным въездом в жилой комплекс.

Вся центральная часть проектируемой территории запланирована под застройку многоквартирными малоэтажными домами. Кварталы образуются жилыми домами точечного типа 3-4 этажей, организованными вокруг внутренних проездов. Всего в границах утверждаемой части запланировано разместить 117 малоэтажных жилых домов. В центре жилого микрорайона, а также в южной части предусмотрено размещение детских дошкольных учреждений в количестве трех.

Индивидуальная и блокированная жилая застройка выстраивается вдоль выходящих на главную улицу жилых улиц и переулков, а малоэтажные жилые дома с квартирами группируются двумя способами: в центральной и частях формируемые в кварталы жилые дома выстраиваются по периметру внутренних проездов-колец, а в северо-западной части запланирован квартал прямоугольной вытянутой формы.

В северо-восточной части запланированы так же важнейшие объекты социально-культурной сферы д. Мистолово – школа на 450 мест, торговый комплекс и спортивно-оздоровительный комплекс.

Спортивно-рекреационную составляющую жилого массива дополняет планируемый спортивно-оздоровительный комплекс с открытыми спортивными сооружениями, включающая в себя фитнесс-клуб с бассейном, лечебный комплекс, столовую, гостевой дом на со спа-комплексом.

К востоку от проектируемого жилого массива планируются канализационные очистные сооружения в составе очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков, дождевых стоков, сооружений отвода очищенных вод в р. Охта.

Также на проектируемом участке выделена зона размещения многоуровневых автомобильных стоянок.

Ширина в красных линиях принимаемых проездов, улиц и коридоров сетей инженерно-технического обеспечения составляет 7,2 – 36,0 м.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений расположены на расстоянии 5 м от красных линий и устанавливаются применительно к участкам планируемого жилищного строительства.

Ведомости координат характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий представлены в Приложении №1 обосновывающей части Проекта планировки территории.

Наименования и показатели формируемых зон представлены в таблице 1.2.-1.

Таблица 1.2.-1. Наименования и показатели формируемых зон

| № инв. площадки /правообладатель | №  участка | Наименование зоны | Площадь зоны, В. м | Коэффициент застройки территории | Коэффициент использования территории |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1/ООО «Карелия Девелопмент»** | 1.1 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами | 76158 | 0,15 | 0,8 |
| 1.2 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами | 82691 | 0,2 | 0,8 |
| 1.3 | Зона детского сада | 8052 | 0,15 | 0,3 |
| 1.4 | Зона территорий общего пользования | 125 | - | - |
| 1.5 | Зона территорий общего пользования | 220 | - | - |
| 1.6 | Зона территорий общего пользования | 1054 | - | - |
| 1.7 | Зона территорий общего пользования | 270 | - | - |
| 1.8 | Зона озелененных рекреационных территорий | 2226 | - | - |
| 1.9 | Зона территорий общего пользования | 70 | - | - |
| 1.10 | Зона многоуровневых автостоянок | 4301 | 0,5 | 1,5 |
| 1.11 | Зона территорий общего пользования | 3133 | - | - |
| **2/ООО «Близкое»** | 2.1 | Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 22058 | 0,2 | 0,4 |
| 2.2 | Зона застройки блокированными жилыми домами | 8432 | 0,4 | 1,0 |
| 2.3 | Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 19564 | 0,2 | 0,4 |
| 2.4 | Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками | 33726 | 0,2 | 0,4 |
| 2.5 | Зона застройки блокированными жилыми домами | 23545 | 0,4 | 1,0 |
| 2.6 | Зона территорий общего пользования | 24 | - | - |
| 2.7 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами | 11447 | 0,2 | 0,8 |
| 2.8 | Зона территорий общего пользования | 1875 | - | - |
| 2.9 | Зона застройки блокированными жилыми домами | 3361 | 0,4 | 1,0 |
| 2.10 | Зона детского сада | 2315 | 0,15 | 0,3 |
| 2.11 | Зона территорий общего пользования | 7588 |  |  |
| 2.12 | Зона территорий общего пользования | 5074 |  |  |
| 2.13 | Зона территорий общего пользования | 3117 |  |  |
| 2.14 | Зона территорий общего пользования | 6241 |  |  |
| 2.15 | Зона застройки блокированными жилыми домами | 8151 | 0,4 | 1,0 |
| 2.16 | Зона территорий общего пользования | 178 |  |  |
| **5/МО «Всеволожский муниципальный район»** | 5.55 | Зона территорий общего пользования | 4849 | - | - |
| 5.54 | Зона территорий общего пользования | 2325 | - | - |
| **9/Афанасьев В.В; Муравьев А.А** | 9.1 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами | 35792 | 0,2 | 0,8 |
| 9.2 | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами | 16134 | 0,2 | 0,8 |
| 9.3 | Зона детского сада | 2905 | 0,15 | 0,3 |
| 9.4 | Зона торгового центра с автостоянкой | 4363 | 0,4 | 0,8 |
| 9.5 | Зона территорий общего пользования | 383 | - | - |
| **10/Корнилов Д.В.** | 10.1 | Зона спортивно-оздоровительного комплекса | 161509 | 0,2 | 0,4 |
| 10.2 | Зона спортивно-оздоровительного комплекса | 36975 | 0,2 | 0,4 |
| 10.3 | Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры | 1518 | - | - |
| **14/Бородин А.Е.** | 14.8 | Зона территорий общего пользования | 5349 | - | - |
| **17/Буховский В.Б.** | 17.2 | Зона территорий общего пользования | 20137 | - | - |
|  | 17.5 | Зона территорий общего пользования | 3476 | - | - |
| **20/Алейников А.** | 20.3 | Зона территорий общего пользования | 5358 | - | - |
| **22/ДНП «Солнечное»** | 22.1 | Зона территорий общего пользования | 15 |  |  |

*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. Социально-экономическое развитие**

**2.1. Численность и занятость населения**

На проектируемой территории в границах утверждаемой части планируется построить 164,1 тыс. м2 многоквартирного жилищного фонда малой этажности. Численность населения, проживающего в данном жилищном фонде, исходя из показателя жилищной обеспеченности в многоквартирном фонде - 30 м2/чел., а также принятым показателем жилищной обеспеченности для проекта ООО «Карелия Девелопмент» - 40 м2/чел., составит 3494 чел.

Помимо малоэтажного многоквартирного жилищного фонда на территории будет размещено 119 индивидуальных и 165 блокированных жилых домов, в указанных жилых домах возможно расселить 750 чел.

Общая численность населения составит 4226 чел.

Расчет населения в разрезе инвестиционных площадок представлен в таблице 2.1.-1.

Таблица 2.1.-1 – расчет населения в разрезе инвестиционных площадок

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ на схеме** | **Наименование правообладателя** | **Тип жилой застройки** | **Население, чел.** |
| 1 | ООО "Карелия Девелопмент" | Жилые дома малой этажности | 2278 |
| 2 | ООО "Близкое" | Жилые дома малой этажности  индивидуальные жилые дома  блокированные жилые дома | 207  323  427  (всего 957) |
| 9 | Афанасьев В.В.;  Муравьев А.А. | Жилые дома малой этажности | 991 |
| Итого: | | | 4226 |

Расчет населения по типам жилой застройки представлен в таблице 2.1.-2.

Таблица 2.1.-2 – Распределение населения в разрезе типов жилой застройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | тип жилой застройки | население, чел. |
| 1 | многоквартирные жилые дома малой этажности | 3494 |
| 2 | индивидуальные жилые дома | 323 |
| 3 | блокированные жилые дома | 427 |
| **Итого:** | | 4226 |

**2.2. Жилищный фонд**

На территории планируется построить 136 многоквартирных жилых домов, а так же 323 индивидуальных жилых домов и 427 блокированных жилых домов. Общая площадь жилищного фонда в намеченных к строительству в строениях ориентировочно составит 172,25 тыс. кв.м.

Средняя жилищная обеспеченность в малоэтажной жилой застройке принимается 30 м2/чел, площадь индивидуального (блокированного) дома на 1 семью - 150 м2.

Количество планируемого жилого фонда в разрезе инвестиционных площадок представлено в таблице 2.2.-1:

Таблица 2.2.-1. Планируемые объемы жилищного строительства по инвестиционным площадкам

| **№ на схеме** | **Наименование правообладателя** | Количество многоквартирных жилых домов/общая жилая площадь, тыс. кв. м | Количество индивидуальных жилых домов/общая площадь, тыс. кв. м | Количество блокированных жилых домов/общая площадь, тыс. кв. м | Сумма площадей, тыс. кв. м: |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ООО "Карелия Девелопмент" | 84//91,1 | - | - | 91,1 |
| 2 | ООО "Близкое" | 7/7,3 | 119/18,3 | 165/17,7 | 43,3 |
| 9 | Афанасьев В.В.;  Муравьев А.А. | 21/29,7 | - | - | 29,7 |
|  | **Итого:** | 117/128,1 | 119/18,3 | 165/17,7 | 164,1 |

**2.3.** **Размещение объектов социальной инфраструктуры**

***Учреждения образования***

Проектом запланировано строительство 3-х детских садов:

- объект на 95 мест на участке 1.3 (застройщик ООО "Карелия Девелопмент");

- объект на 40 мест на участке 2.10 (застройщик ООО «Близкое»);

- объект на 40 мест на участке 9.3 (застройщик Афанасьев В.В. и Муравьев А.А.)

За пределами утверждаемой части Проектом запланировано строительство общеобразовательной школы на 450 мест на участке 5.1 (земли МО «Всеволожский муниципальный район»), которая будет обслуживать жителей всего Мистолово.

***Учреждения здравоохранения***

Услуги здравоохранения население сможет получать в поликлиниках, запланированных к строительству в п. Бугры и д. Порошкино проектом генерального плана Бугровского сельского поселения, а также в кабинете семейного врача, запланированного к размещению на первом этаже в 4-х этажном доме на участке 1.1. (застройщик ООО "Карелия Девелопмент"), аптечный пункт запланирован в составе торгового комплекса на участке 9.4 (застройщики Афанасьев В.В. и Муравьев А.А.). Кроме того, в застроенной части д. Мистолово планируется строительство фельдшерско-акушерского пункта.

***Учреждения культуры и искусства***

Учреждения данного типа будут расположены в п. Бугры и д. Порошкино в соответствии с проектом генерального плана Бугровского сельского поселения.

***Учреждения физической культуры и спорта, в т.ч. клубные***

Для удовлетворения потребности населения в данных учреждениях будут размещены следующие объекты:

- фитнесс-центр в спортивно-оздоровительном комплексе (участок 10.1, застройщик Корнилов Д.В.), в состав которого войдет спортивный зал, бассейн и тренажерный зал (здание общей площадью 4000 кв. м, зеркало бассейна – 500 кв. м.);

- плоскостные спортивные сооружения в составе спортивно-оздоровительного комплекса (участок 10.1) общей площадью 13760 кв. м (13 кортов и 2 баскетбольные площадки)

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

Для реализации услуг торговли, общественного питания и бытового обслуживания проектом запланировано строительство 3-х торговых комплексов и одного общественного центра, а так же устройства предприятий обслуживания на первых этажах многоквартирных жилых домов. Объекты запланированы на следующих участках:

- на участке 9.4 (застройщики Афанасьев В.В. и Муравьев А.А.) торговый комплекс с автостоянкой общей площадью 1500 кв. м, включает в состав торговые площади, объекты бытового обслуживания и кафе.

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

На проектируемой территории данные учреждения будут расположены в составе объектов торговли на следующих участках:

- на участке 9.4 (застройщики Афанасьев В.В. и Муравьев А.А.) в составе торгового комплекса с автостоянкой.

***Ритуальное обслуживание***

В соответствии с проектом генерального плана Бугровского сельского поселения кладбище будет расположено на территории д. Порошкино.

**3. Развитие транспортной инфраструктуры**

**3.1. Улично-дорожная сеть**

В целях обеспечения проектируемой территории необходимыми подъездами в Проекте запланированы главная улица поселка и две жилых улицы местного значения.

Основной транспортной артерией, центральной улицей проектируемого жилого массива становится планируемая жилая улица, соединяющая автодорогу регионального значения (по совместительству центральную улицу современной застройки деревни Мистолово) «Энколово – Порошкино» с проектируемыми жилыми комплексами на площадках №№ 1, 9 и 10 и имеющая далее примыкание к автодороге, ведущей в д. Сярьги. Планируемая главная улица поселка улица имеет ширину проезжей части 7 м, две полосы движения, тротуары 1,5 м.

В западной части проектируемой территории в меридиональном направлении запланирована еще одна жилая улица, соединяющая въезд в юго-западной части с жилым комплексом на площадке №2. Планируемая жилая улица имеет ширину проезжей части 6 м, две полосы движения, тротуары 1,5 м.

В северо-западной части в широтном направлении планируется так же улица местного значения, соединяющая современный жилой массив д. Мистолово и жилой комплекс на площадке №2 и которая также будет служить дополнительным въездом в жилой комплекс. Планируемая жилая улица имеет ширину проезжей части 6 м, две полосы движения, тротуары 1,0 м.

Внутриквартальные кольцевые проезды имеют одностороннее движение в две полосы общей шириной 6 м. Дополнительные выезды с колец для автомобилей экстренных служб осуществляются по тротуарам с возможностью пропуска автотранспорта.

Наибольший продольный уклон для улиц, учитывая сложный рельеф, принят 8%.

**3.2. Организация хранения транспорта**

Для населения, расселяемого на проектируемой территории в многоквартирных домах, потребуется 1146 машиномест.

Расчетное количество машиномест в разрезе инвестплощадок представлено в таблице 3.2-1:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ на схеме** | **Наименование правообладателя** | **Население в квартирном фонде, чел.** | **Расчетное количество машиномест** |
| 1 | ООО "Карелия Девелопмент" | 2278 | 668 |
| 2 | ООО "Близкое" | 184 | 54 |
| 9 | Афанасьев В.В.;  Муравьев А.А. | 794 | 291 |
| 14 | Бородин А.Е. | 2268 | 665 |
|  | Итого: | 3256 | 1678 |

Необходимое расчетное количество машиномест предусмотрено в пределах территорий инвестплощадок в составе открытых и закрытых, в т.ч. встроенных автостоянок. Запланированные в проекте автостоянки представлены в табл. 3.2-2:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ на схеме** | **Наименование правообладателя** | **Расчетное количество машиномест** | К-во машиномест на открытых автостоянках | К-во машиномест на закрытых автостоянках | К-во машиномест во встроенных автостоянках | Сумма: |
| 1 | ООО "Карелия Девелопмент" | 668 | 304 | 405 | - | 709 |
| 2 | ООО "Близкое" | 54 | - | - | 54 | 54 |
| 9 | Афанасьев В.В.;  Муравьев А.А. | 291 | 120 | - | 171 | 291 |
| 14 | Бородин А.Е. | 665 | 200 | 500 | - | 700 |
|  | **Всего:** | **1013** | **624** | **905** | **225** | **1754** |

**4. Инженерно-техническое обеспечение территории**

**4.1. Водоснабжение и водоотведение**

*Водоснабжение*

*Источники водоснабжения*

В соответствии с техническими условиями, полученными от ОАО «Водотеплоснаб», письмо № 1135 от 10.07.2012 года, в качестве источника водоснабжения предлагается водовод очищенной воды. Водовод подходит к рассматриваемой территории с восточной стороны, точкой подключения является станция водоподготовки гп Кузьмоловский, использующая воду Ладожского водовода.

*Схема водоснабжения*

Для водоснабжения комплексов многоквартирной и индивидуальной жилой застройки планируется проложить сеть объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного (кольцевого) водопровода диаметром 125 – 250 мм.

Потребление воды предусматривается на:

- хозяйственно-питьевые нужды жилых домов;

- хозяйственно-питьевые нужды общественных объектов (ДДУ)

- внутреннее пожаротушение;

- наружное пожаротушение.

Водоснабжение многоуровневых автостоянок не предполагается.

Планируемая линия водопровода от гп Кузьмоловский поступает в сеть объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода, питающего планируемые жилые и общественные объекты на проектируемой территории.

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов на кольцевой сети.

**Водоотведение**

Система водоотведения от жилого комплекса многоквартирной застройки проектируется по раздельной схеме.

Проектом предлагается строительство централизованной системы водоотведения с подачей всего объема сточных вод на очистные сооружения. Канализационная сеть проектируется в напорно-самотечном исполнении. Проектом предлагается подключение к системе водоотведения всех жилых и нежилых объектов, расположенных на рассматриваемой территории. Для подачи стоков на канализационные очистные сооружения необходимо строительство 14 канализационных насосных станций. Самотечно-напорная сеть прокладывается по всей территории проектирования.

Площадки для строительства канализационных очистных сооружений выбрана в восточной и северо-западной частях проектируемой территории.

*Дождевая канализация*

Для сбора и отведения поверхностного стока на территории проектируемой застройки предусматривается неполная раздельная система канализации: совмещенная система открытых и закрытых водостоков.

1. Основную часть дождевых стоков (с территории многоквартирной жилой застройки) планируется собирать сетью закрытой дождевой канализации, прокладываемой по основным улицам и проездам и направить на локальные очистные сооружения, расположенные в комплексе с очистными сооружениями хозяйственно-бытовой канализации. Дождевые стоки, поступающие с территории парковок и стоянок автомобилей, планируется подвергнуть первичной очистке при помощи установки одного или нескольких фильтрующих патронов в дождеприемных колодцах.

В связи со сложным рельефом местности для сбора стоков в сборный коллектор, транспортирующий их на очистные сооружения, проектируется установить насосные станции подкачки (дождевые насосные станции – ДНС).

На присоединение проектируемой застройки к сетям водоснабжения и водоотведения в ОАО «Водотеплоснаб» (г. Всеволожск) получены ТУ, в том числе для застройки на земельных участках с кад. №№ 47:07:07-13-002:792; 47:07:07-13-002:1423; 47:07:07-13-002:1424 (застройщики Афанасьев В.В.; Муравьев А.А.) №2218 от 12.12.12.

**4.2. Электроснабжение**

В отношении обеспечения надежности электроснабжения проектируемые электроприемники жилищно-коммунального сектора относятся в к II категории по ПУЭ.

В северо-западной части рассматриваемой территории, возле линии ВЛ 110 кВ ОАО «Ленэнерго» запланировано строительство ПС 110/10 кВ, от которой будет осуществлено подключение комплексов ООО "Карелия Девелопмент" и ООО «Близкое» (площадки №№ 1 и 2), на что в ОАО «Ленэнерго» получены технические условия (приложение к договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № ОД-19768-12/29036-Э/12).

Остальная часть запитывается сетями ОАО «ЛОЭСК» от ПС 110/10 кВ №98 «Мега-Парнас». На присоединение проектируемой застройки на земельных участках с кад. №№ 47:07:07-13-002:792; 47:07:07-13-002:1423; 47:07:07-13-002:1424 (застройщики Афанасьев В.В.; Муравьев А.А.) в ОАО «ЛОЭСК» получены ТУ (приложение к договору № 04-571/005-ПС-13 от 01.08.13.)

На проектируемой территории запланировано строительство распределительной сети 0,4 кВ до всех проектируемых зданий от новых ТП.

**4.3. Теплоснабжение**

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

**4.4. Газоснабжение**

Проектом предполагается использование природного газа для пищеприготовления, горячего водоснабжения и отопления в жилых зданиях и как топлива для локальных отопительных котлов на проектируемых общественных сооружениях.

Согласно техническому условию ОАО «Леноблгаз» № 2/20/2-3097 от 12.10.2011 подачу природного газа предполагается осуществить от строящегося коммерческого газопровода высокого давления II категории, проходящего в направлении расположения проектируемой территории и получающего природный газ от ГРС «Красная Зорька».

На проектируемой территории планируется строительство распределительной системы газопроводов высокого давления 0,6 МПА до пяти газорегуляторных пунктов. От газорегуляторных пунктов на низком давлении и распределяющих природный газ между потребителями на низком давлении 0,05 МПА.

**4.5. Сети телефонизации, радиофикации, телевидения**

Телефонная сеть и радиофикация планируемой территории предусматривается к телефонной и радиосети АТС-514Б п. Бугры, на что в макрорегиональном филиале «Северо-запад» ОАО «Ростелеком» получены ТУ № 09-13/356 от 27 10 2011 на подключение строящегося жилого микрорайона в восточной части д. Мистолово (прилагаются в Томе 5 «Исходно-разрешительная документация»).

Подключение предусмотрено от ближайшего телефонного колодца ОАО «Ростелеком» в п. Бугры (обозначено на Схеме расположения элемента планировочной структуры).

Посредством прокладываемой линии волоконно-оптической связи осуществляется также передача цифрового телевизионного сигнала по технологии IpTV и предоставление абонентам услуги широкополосного доступа в интернет.

**5. Санитарная очистка территории**

Объектами санитарной очистки и уборки на проектируемой территории являются территории домовладений, объекты общего пользования, автостоянки и улицы.

Проектом планировки предусматривается планово-регулярная организация сбора и удаления бытовых отходов, путём их регулярного вывоза с территорий различного назначения с установленной периодичностью.

Удаление негабаритных отходов предусмотрены по мере их накопления.

Сбор и вывоз ТБО предполагается осуществлять специализированным лицензированным предприятием по договору с потребителями, с использованием спецтехники.

Для вывоза отходов рекомендуется использовать полигон ЗАО «Вуолы-Эко».

**6. Охрана окружающей среды**

Охрана окружающей среды включает проведение следующих природоохранных мероприятий:

- создание благоприятных микроклиматических условий в зоне новых жилых комплексов, с обеспечением не менее 20% озеленения территорий;

- обеспечение нормативных озелененных разрывов от гаражей и автостоянок;

- обеспечение защиты территории жилой застройки от вредного воздействия автотранспорта, а также возможности аэрации внутриквартальных территорий;

- проведение работ по защите почв путём мелиорации и рекультивации территории;

- исключение транзитных потоков автотранспорта через местную сеть улиц и дорог;

- меры по обеспечению шумовой защиты жилых территорий.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателей | Единица  измерения | Современное состояние на 2012 год | Расчетный срок |
| 1 | Территория |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 172,51 | 172,51 |
|  | в том числе территории: |  |  |  |
|  | - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) | га/% | - | 83,8/53,9 |
|  | из них: |  |  |  |
|  | - застройка многоквартирными жилыми домами | - - | - | 39,8/25,7 |
|  | - застройка блокированными жилыми домами |  |  | 10,1/6,5 |
|  | - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками | - - | - | 33,9/21,9 |
|  | - объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе: | - - | - | 13,2/8,5 |
|  | - общеобразовательной школы |  |  | 2,0/1,3 |
|  | - детских садов |  |  | 1,4/0,9 |
|  | - общественно-торгового комплекса | - - | - | 0,3/0,2 |
|  | - спортивного комплекса |  |  | 10,0/6,4 |
|  | - озелененных рекреационных территорий |  |  | 9,8/6,3 |
|  | - защитного озеленения |  |  | 13,1/8,4 |
|  | - многоуровневых автомобильных стоянок |  |  | 0,9/0,6 |
|  | - территория общего пользования |  |  | 15,7/10,1 |
|  | - размещения объектов инженерной инфраструктуры |  | - | 3,7/2,4 |
|  | - сельскохозяйственного использования | - - | - | 14,5/9,3 |
| 1.2 | Площадь территории в границах утверждаемой части | - - | 64,6 | 64,6 |
|  | в том числе территории: |  |  |  |
|  | - жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие) | га | - | 35,26 |
|  | из них: |  |  |  |
|  | - застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами | - - | - | 22,22 |
|  | - застройка блокированными жилыми домами | - - |  | 4,35 |
|  | - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками | - - | - | 8,69 |
|  | - объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в том числе: | - - | - | 21,62 |
|  | - детских садов |  |  | 1,33 |
|  | - торгового комплекса | - - | - | 0,44 |
|  | - спортивного комплекса |  |  | 19,85 |
|  | Озелененных рекреационных территорий |  |  | 0,22 |
|  | Автомобильных стоянок |  |  | 0,65 |
|  | Территория общего пользования |  |  | 7,0 |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | - - | - |  |
|  | из них: |  |  | 25,5/16,4 |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | - - | - | 9,8/6,3 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | - - | - | 15,7/10,1 |
|  | - прочие территории общего пользования | - - | - | - |
| 1.4 | Коэффициент застройки: | % |  |  |
|  | - зона застройки многоквартирными жилыми домами |  |  | 20 |
|  | - зона застройки блокированными жилыми домами |  |  | 40 |
|  | - зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами |  |  | 20 |
| 1.5 | Коэффициент плотности застройки | % |  |  |
|  | - зона застройки многоквартирными жилыми домами |  |  | 80 |
|  | - зона застройки блокированными жилыми домами |  |  | 90 |
|  | - зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами |  |  | 40 |
| 1.6 | Из общей территории: |  |  |  |
|  | - земли федеральной собственности | га | - | - |
|  | - земли субъектов Российской Федерации | - - | 10 | - |
|  | - земли муниципальной собственности | - - | 39,27 | 39,27 |
|  | - земли частной собственности | - - | 122,01 | 122,01 |
| 2. | Население |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | тыс. чел | - | 7,261 |
| 2.2 | Плотность населения | чел / га | - | 42,2 |
| 3 | Жилищный фонд |  |  |  |
| 3.1 | Общая площадь жилых домов | тыс. м2 общей площади квартир | - | 273,1 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки (многоквартирной) | этаж | - | 4 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс. м2 общей площади квартир | - | - |
| 3.4 | Убыль жилищного фонда - всего | - - | - | 0 |
| 3.6 | Новое жилищное строительство |  | - | 273,1 |
|  | - всего | - - | - |  |
|  | в том числе |  | - |  |
|  | - многоквартирные жилые дома | - - | - | 190,2 |
|  | -индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками | - - | - | 30,7 |
|  | - блокированные жилые дома | - - | - | 52,2 |
| 4 | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел. | мест | - | 310/41 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы всего/1000 чел. | - - | - | 450/63 |
| 4.3 | Поликлиники - всего/1000 чел. | посещений в смену | - | 0/0 |
| 4.4 | Аптеки | объектов | - | 1 |
| 4.5 | Предприятия розничной торговли - всего/1000 чел. | м2 | - | 630/100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания - всего/1000 чел. | посад. мест |  | 50/8 |
| 4.7 | Предприятия бытового обслуживания населения - всего/1000 чел. | раб. мест |  | 13/2 |
| 4.8 | Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел. | мест | - | 0/0 |
| 4.9 | Спортивные залы - всего/1000 чел. | м2 | - | 3000/476 |
| 4.10 | Спортивные площадки - всего/1000 чел. | м2 |  | 12300/1,95 |
| 4.11 | Бассейны - всего/1000 чел. | м2 зеркала воды |  | 480/76 |
| 4.12 | Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи | объект | - | 3 |
| 4.13 | Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | объект | - | 2 |
| 5 | Транспортная инфраструктура |  |  |  |
| 5.1 | протяженность улично-дорожной сети - всего | км |  | 20,59 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | - магистральные дороги | - - |  | - |
|  | - - дороги местного значения |  |  | 2,19 |
|  | - улицы и проезды местного значения | - - |  | 18,4 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта |  |  | 3,66 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | - автобус | - - |  | 3,66 |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей |  |  | 1465 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | - постоянного хранения | маш.-мест |  | 1754 |
| 6 | Инженерное оборудование и благоустройство территории |  |  |  |
| 6.1 | Водопотребление - всего | тыс. м3 / сут | - | 2,01 |
| 6.2 | Водоотведение | - - | - | 1,45 |
| 6.3 | Электропотребление | кВт/сут. |  | 6948 |
| 6.4 | Расход газа | млн. м3 / год |  | 23,76 |
| 6.5 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | Гкал/час |  | 64,29 |
| 6.6 | Количество твердых бытовых отходов | тыс. м3 /год | - | 7,99 |
|  | в том числе утилизируемых | - - | - | 7,99 |
| 6.7 | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке | га |  | 7,2 |
| 6.8 | Потребность в иных видах инженерного оборудования | соответствующие единицы |  | - |
| 7 | Охрана окружающей среды |  |  |  |
| 7.1 | Озеленение санитарно-защитных зон | га | - | 14,92 |
| 7.2 | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды | га | - | - |