



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗ Фронт»**

Юридический адрес: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск,
ул. Заводская, д.6, оф.305.

тел./факс: (813)704-66-05.

Почтовый адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Таврическая, д.35, оф.27.

тел/факс: (812)710-05-45.

e-mail: info@vizspb.ru

Экз. № _____

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277
в границах населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального
образования "Свердловское городское поселение",
Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

10/2013-ППиПМ

ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ

2014



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВИЗ Фронт»**

Юридический адрес: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск,
ул. Заводская, д.6, оф.305.

тел./факс: (813)704-66-05.

Почтовый адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Таврическая, д.35, оф.27.

тел/факс: (812)710-05-45.

e-mail: info@vizspb.ru

Экз. № _____

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277
в границах населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального
образования "Свердловское городское поселение",
Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

10/2013-ППиПМ

ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ

Генеральный директор

И.Г. Васильцов

Руководитель проекта

В.В. Иванов

2014

Содержание тома													
Обозначение						Наименование						Примечание	
10/2013-ППиПМ.С						Содержание тома							
10/2013-ППиПМ.СП						Состав проектной документации							
						Текстовая часть:							
10/2013-ППиПМ-ПЗ						I. Пояснительная записка							
						Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории							
						Введение							
1						Современное использование территории проектирования							
2						Охрана историко-культурного наследия							
3						Планировочные ограничения развития территории проектирования							
4						Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения							
5						Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории							
6						Транспортное обслуживание территории							
7						Инженерно-техническое обеспечение территории							
8						Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории							
9						Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности							
10						Проект межевания территории							
11						Технико-экономические показатели							
10/2013-ППиПМ.С													
Изм.		Кол.уч		Лист		№ док		Подп.		Дата			
Разраб.				Евстюнина						02.14		ППиПМ территории зем. участка с кад. номером 47:07:0605001:277 в границах населенного пункта д. Новосаратовка МО "Свердловское городское поселение", Всеволожского муницип. района ЛО	
Исполнил				Скворцова						02.14		Статья	
Проверил				Евстюнина						02.14		Лист	
Рук.проекта				Иванов						02.14		Листов	
Н.контр.				Соболь						02.14		П	
												1	

Обозначение						Наименование						Примечание					
						Основная часть проекта планировки и проекта межевания территории											
12						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 земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277 в границах населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального образования "Свердловское городское поселение", Всеволожского муниципального района Ленинградской области											
						II. Приложение											
1						Постановление Администрации МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского района Ленинградской области №82 от 27.03.2013 г.						На 2 листах					
2						Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории в границах населенного пункта деревня Новосаратовка МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области						На 6 листах					
						III Графическая часть											
10/2013-ПП						Схема расположения элемента планировочной структуры (ситуационный план), М 1:10000											
10/2013-ПП						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000											
10/2013-ПП						Схема планировочного решения развития территории, М 1:2000											
10/2013-ПП						Схема организации улично-дорожной сети со схемой парковок и схемой движения транспорта на соответствующей территории, М 1:2000											
10/2013-ПП						Схема инженерно-технического обеспечения территории, М 1:2000											
						10/2013-ППиПМ.С										Лист	
Изм.		Кол.уч		Лист		№док		Подп.		Дата							

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Обозначение						Наименование						Примечание	
10/2013-ПП						Схема вертикальной планировки и инженер- ной подготовки территории, М 1:2000							
10/2013-ПП						Поперечные профили улиц и проездов, М 1:200							

Состав проектной документации

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	10/2013-ППиПМ	Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277 в границах населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального образования "Свердловское городское поселение", Всеволожского муниципального района Ленинградской области	

Градостроительная документация разработана в соответствии с действующим законодательством, заданием на проектирование, техническими регламентами и с соблюдением технических условий.

Руководитель проекта

Иванов В.В.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

07-09/2013-3-ГП.СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	<p>ППиПМ территории зем. участка с кад. номером 47:07:0605001:277 в границах населенного пункта д. Новосаратовка МО "Свердловское городское поселение", Всеволожского муницип. района ЛО</p> <p>Состав документации по планировке территории</p>	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Евстюнина		02.14				П	1	
Исполнил	Скворцова		02.14						
Проверил	Евстюнина		02.14						
Рук.проекта	Иванов		02.14						
Н.контр.	Соболь		02.14						



ООО «ВИЗ Фронт»

ВВЕДЕНИЕ

Цель работы:

1. Обеспечение комплексного устойчивого развития территории.
2. Выделение элементов планировочной структуры территории проектирования.
3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения.
5. Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и предназначенных для строительства, включая линейные объекты.

Разработка проекта планировки выполняется в целях:

- развития деревни Новосаратовка;
- жилищного строительства.

Исходно-разрешительная документация для выполнения работы:

1. Постановление Администрации муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №82 от 27.03.2013 г. О подготовке документации по планировке территории МО «Свердловского городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в районе деревни Новосаратовка.
2. Задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории в границах населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Нормативно-правовая база:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации.
4. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).
5. СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ) (новая редакция).
6. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

7. Федеральный закон от 22.11.2008г № 123 – ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Раздел II.
8. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 г. № 83 с изменениями;
9. СНиП 23-01-99* «Строительная климатология».
10. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
11. СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы».
12. СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
13. СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения».
14. СНиП 2.04.08-87* «Газоснабжение».
15. СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети».
16. СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» (актуализированная редакция СНиП 42-01-2002).
17. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».
18. Правила устройства электроустановок.
19. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».
20. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).
21. СП 31-110-2003 "Свод правил по проектированию и строительству электроустановок жилых и общественных зданий"
22. СП 42-101-2003 "Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб"
23. МДК 4-05.2004 "Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10/2013-ППиПМ-ПЗ			5

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

1. Современное использование территории проектирования

1.1 Природно-климатические и геологические условия

Климат Всеволожского района континентальный с холодной зимой и теплым летом. По данным СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» и СНиП 2.01.07-85* «Нагрузка и воздействия»:

- среднегодовая температура воздуха равна + 3.1 °С;
- самым холодным месяцем в году является январь со среднемесячной температурой – 10.5°С;
- самым теплым месяцем в году является июль, со средней температурой + 22.5°С;
- продолжительность отопительного периода – 227 суток;
- преобладающие ветры зимой – юго-западные, летом – юго-западные, западные;
- ветровые нагрузки приняты по 11 району и составляют 30 кгс/кв.м., скорость ветра – до 5.5 м/с;
- нормативная снеговая нагрузка по IV району – 240 кгс/кв.м.

Нормативная глубина промерзания грунта – 1.45м.

Грунты относятся к среднепучинистым.

1.2 Фактическое использование территории

Территория проектирования расположена в южной части территории муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Площадь территории проектирования составляет 36 га.

Участок расположен в четырех километрах от КАД, вблизи автодороги, соединяющей Санкт-Петербург и поселок имени Свердлова.

Вся территория представляет собой бывшие пахотные земли, дренированные многочисленными заросшими мелиоративными канавами.

В настоящий момент большая часть территории проектирования, которая совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277 площадью 363 696,6 кв. м свободна от застройки. Существующая застройка представлена только тремя сооружениями - трансформаторными подстанциями.

Территория проектирования полностью расположена в границах населенного пункта – деревня Новосаратовка.

Территория проектирования относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Границами территории проектирования являются границы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Разрешенное использования земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277 – для индивидуального жилищного строительства Адрес земельного участка – Ленинградская область, Всеволожский район, д. Новосаратовка, центральное отделение.

2. Охрана историко-культурного наследия

Территория проектирования не относится к категории земель историко-культурного назначения и расположена за пределами историко-архитектурных охранных зон.

В границах территории проектирования объекты культурного наследия отсутствуют.

3. Планировочные ограничения развития территории проектирования

Планировочными ограничениями развития территории проектирования являются зоны с особыми условиями использования территорий. Существующие зоны с особыми условиями использования территории отображены на чертеже «Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (Опорный план)», шифр 10/2013-ПП, Лист 2.

Территория проектирования находится вне границ историко-культурных охранных зон.

В границах проектирования сведения о зарегистрированных охранных зонах инженерных сетей и сооружений отсутствуют.

4. Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения

Учреждения и предприятия обслуживания населения на территориях малоэтажной застройки в городских поселениях размещаются с учетом типа поселения, численности населения и общей градостроительной ситуации, включая близость других объектов обслуживания и организацию транспортных связей.

4.1. Численность населения.

В границах территории проектирования на момент разработки проекта отсутствует существующее население. Проектная численность населения составит 3700 человек.

4.2. Объекты обслуживания.

Перечень основных учреждений повседневного обслуживания территории малоэтажной застройки включает в себя следующие объекты: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные учреждения, магазины продовольственных товаров, магазины непродовольственных товаров, предприятия общественного питания. Ниже приведен расчет минимальной потребности обслуживания:

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10/2013-ППиПМ-ПЗ		Лист
								8

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

существующее население. Проектная численность населения составит 3700 человек.

4.2. Объекты обслуживания.

Перечень основных учреждений повседневного обслуживания территории малоэтажной застройки включает в себя следующие объекты: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные учреждения, магазины продовольственных товаров, магазины непродовольственных товаров, предприятия общественного питания. Ниже приведен расчет минимальной потребности обслуживания:

Расчет минимальной потребности социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания жителей проживающих в границах территории проектирования

№ п/п	Учреждения	Единицы измерения	Норматив на 1 тыс. чел	Расчетный показатель	Примечание
1	Детские дошкольные учреждения	мест	51	188	Проектом предлагается размещение детского сада на 190 мест в границах проектирования
2	Общеобразовательные учреждения	мест	91	336	Проектом предлагается размещение школы на 330 мест в границах проектирования
3	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	70	258	Проектом предлагается размещение данных объектов в границах земельного участка предназначенного для размещения объекта торговли, расположенного на территории проектирования
4	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30	110	
5	Предприятия общественного питания	мест	8	29	

5. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Основной задачей настоящего проекта является выделение элементов планировочной структуры территории проектирования и установления параметров их планируемого развития.

Проектными решениями устанавливаются квартальные красные линии по границам искомого земельного участка, с установлением красных линий, выделяющих внутриквартальные территории общего пользования.

Настоящим проектом предлагается формирование 354 земельного участка для размещения малоэтажных многоквартирных блокированных жилых, общее количество жителей на территории составит 3700 человек из расчета жилищной обеспеченности 45 кв.м жилой площади на человека. Также на территории по проекту планируется возвести объект общего образования (гимназию), детский сад, коммерческие объекты, объекты обслуживания, необходимые объекты инженерной инфраструктуры. По проекту выделяется 8 типов жилых блоков малоэтажных блокированных жилых домов с разной общей площадью здания.

В центральной части рассматриваемого земельного участка, имеющего преимуще-

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Лист

9

ственную широтную ориентацию, планируется разместить объекты образования и комплексный объект коммерции и обслуживания, которые образуют некий центр притяжения населения планируемого микрорайона. В направлении на восток и запад от этого центра равномерными рядами располагаются участки малоэтажных блокированных жилых домов, выстроенные в меридиональном направлении. На севере участка группы блокированных домов выстроены в ином – широтном направлении. Каждый из участков жилой застройки имеет независимый въезд с внутриквартальной территории общего пользования. Помимо участков застройки на территории располагаются все необходимые площадки общего пользования. Территории кварталов ограждены по периметру, имеют 6 независимых въездов, которые предлагается оборудовать КПП и шлагбаумом.

Предусмотренные проектом планировки решения по планировочной организации территории создают предпосылки для формирования на территории проектирования комфортной благоустроенной жилой среды, обеспеченной необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Мусороудаление мелких бытовых отходов будет осуществляться с помощью мусоровывозящих машин (мусоровозов) непосредственно с территорий домовладений, а для временного хранения крупногабаритных отходов предусматриваются две асфальтированные площадки: одна в северной части территории, другая – на территории хозяйственного-административного блока.

В границах территории проектирования предусмотрена стопроцентная обеспеченность стоянками автомобилей за счет необходимого количества стоянок на участке при каждом жилом блоке.

Технико-экономические показатели застройки

Площадь территории в границах проектирования – 36,37 га.

Площадь территории жилых домов – 19,65 га.

Площадь территории участков коммерческих объектов – 0,32 га.

Площадь территории хозяйственно-административного блока – 0,32 га.

Площадь территории школы – 1,72 га.

Площадь территории детского сада – 0,67 га.

Площадь территории объектов инженерной инфраструктуры – 0,07 га.

Площадь территории общего пользования – 13,62 га.

Количество блоков многоквартирных жилых домов – 1230.

Общая площадь жилых зданий – 202 096 кв.м.

6. Транспортное обслуживание территории

Улично-дорожная сеть

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

В связи с тем, что проектом сформированы два квартала по границам земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277, все проезды, запланированные в данных кварталах, будут являться внутриквартальными проездами. Въезды на территорию предлагается оборудовать КПП и шлагбаумом. Межквартальная улично-дорожная сеть представлена существующим проездом и существующей главной улицей, параметры которых не претерпевают изменений по проекту. Также организован проезд между кварталами согласно материалам разрабатываемого Генерального плана. Таким образом, проектом планировки предусматривается развитие внутриквартальных проездов, обеспечивающих связь земельных участков территории проектируемым проездом, существующими проездом и главной улицей.

Большинство проездов проектируются двухполосными с шириной каждой полосы 2,5; 3,0 или 3,5 м. Расчетная скорость движения по данным проездам составляет 20 км/час. Ширина пешеходной части тротуара составляет 1,0 м с каждой стороны от проезжей части. Общая протяженность проездов в границах проектирования составляет 8,23 км.

Места организованного хранения автотранспортных средств

Требуемое количество машиномест для хранения автотранспортных средств рассчитано в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, п. 3.5.213. Общая обеспеченность машиноместами принята на уровне 293 машины на 1000 жителей с учетом необходимого обеспечения 90% расчетного парка.

Исходя из общей расчетной численности населения проектируемого многоквартирного жилого фонда 3700 человек, расчетное число требуемых машиномест постоянного хранения автотранспорта для размещаемых многоквартирных жилых домов составит: $3700/1000 \cdot 293 \cdot 0,9 = 976$ единиц. По проекту планируется разместить по одному машиноместу на открытой автостоянке в границах участка жилого дома из расчета один блок одно машиноместо, в сумме – 1230 машиномест.

Также на основании п. 3.5.242 региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области размещены машиноместа для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий. В соответствии с указанными требованиями в территориях общего пользования внутри квартала запроектировано 25 машиномест на открытых автостоянках для обеспечения потребности общественных зданий.

Объекты транспортной инфраструктуры отображены на схеме организации улично-дорожной сети, движения транспорта, размещения парковок в составе графических материалов проекта планировки.

7. Инженерно-техническое обеспечение территории

7.1. Существующее положение

Электроснабжение

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Опорным источником электроснабжения территории проектирования является ПС 110/10 кВ № 137.

В границах территории проектирования расположены три существующие трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ. ТП подключены к ПС № 137 по воздушно-кабельной линии 10 кВ. Так же на территории проектирования транзитом проходят ВЛ 10 кВ.

Газоснабжение

В настоящее время в границах проектирования сети газопровода отсутствуют.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение

В настоящее время на рассматриваемой территории системы теплоснабжения отсутствуют.

Водоснабжение

В границах проектирования транзитом проходят трубопроводы плм.чуг.65-110 мм.

Водоотведение

В настоящее время на рассматриваемой территории системы водоотведения отсутствуют.

7.2. Проектные решения

Электроснабжение

В соответствии с техническими условиями для обеспечения территории проектирования электроснабжением предусматриваются следующие мероприятия:

- демонтаж проходящих по территории транзитных ВЛ 10 кВ.
- строительство двух новых ТП 10/0,4 с установкой в каждой из них трансформаторов мощностью 630,0 кВА;
- реконструкция существующих трех ТП 10/0,4 с установкой в каждой из них трансформаторов мощностью 630,0 кВА;
- строительство воздушно-кабельных линий 10 кВ от ячеек ПС № 137 до территории проектирования и в кабельном исполнении по проектируемой территории;
- строительство распределительной сети 0,4 кВ от 5-ти ТП до всех проектируемых потребителей.

Расчет электрических нагрузок

Расчет электрических нагрузок потребителей выполнен в соответствии с Инструкцией по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94, Свод правил по проектированию и строительству электроустановок жилых и общественных зданий СП 31-110-2003. Укрупненные электрические нагрузки приведены в таблице.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Расчет электрических нагрузок комплекса индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, д.Новосаратовка.

Наименование эл. приёмников	Кол.	Руд, кВт	Руст, кВт	Кс	Ко	cosφ	tgφ	Кнм	Рр, кВт	Рр, квар	8р, кВА	1р, А
Жилые дома повышенной комфортности 8>90м ² , Рр=10кВт	1230		10,00	0,80	0,11	0,98	0,20		1090,32	221,40		
Всего по жилым домам	1230					0,98	0,20		1090,32	221,40	1112,57	1685,71
Нежилая застройка												
Магазин продовольственный	852,05	0,250				0,85	0,62	0,80	170,41	105,61		
Магазин промтоварный	3532,05	0,160				0,85	0,62	0,80	452,10	280,19		
Детское дошкольное учреждение	190,00	0,460				0,98	0,20	0,40	34,96	7,10		
Школа	340,00	0,250				0,95	0,33	0,40	34,00	11,18		
Складские помещения	1583,86	0,043				0,85	0,62	0,60	40,86	25,32		
Административно - хозяйственный блок	2100,00	0,043				0,85	0,62	0,70	63,21	39,17		
Офисные помещения	2870,30	0,054				0,85	0,62	0,60	93,00	57,63		
Всего нежилая застройка						0,86	0,59		888,54	526,21	1032,67	1564,65
Силовые нагрузки												
Канализация	4,00	17,00	68,00	0,95		0,65	1,17		64,60	75,53		
Водоснабжение	4,00	17,00	68,00	0,95		0,65	1,17		64,60	75,53		
Насосная станция	2,00	17,00	34,00	0,95		0,80	0,75		32,30	24,23		
Всего силовые нагрузки			170,00			0,68	1,09		161,50	175,28	238,34	361,12
Уличное освещение	8140,00	0,006	48,84	1,00		0,85	0,62		48,84	30,27	57,46	
Итого жилой комплекс						0,92	0,44		2189,20	953,15	2387,70	3617,73

Потребляемая мощность проектируемых потребителей составит 2387,7 кВА.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160

"О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых усло-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Лист

13

вий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" устанавливаются следующие охранные зоны:

- 10 м – для воздушных линий напряжением от 1 до 20 кВ;
- 2 м – для воздушных линий напряжением до 1 кВ;
- 1 м – для подземных кабельных линий.

Теплоснабжение

Расход тепла на жилищно-коммунальные нужды определен в соответствии со СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", исходя из численности населения и величины общей площади жилых зданий. Расчет теплопотерь зданий по укрупненным показателям приведен в МДС 41-4.2000 "Методика определения количеств тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения".

Расчет нагрузок теплоснабжения комплекса индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, д.Новосаратовка.

№ п/п	Потребители тепла	Максимальные тепловые нагрузки (Гкал/час)			Технология (производственные нужды), Гкал/ч	Итого Гкал/час
		отопление	вентиляция	ГВС		
1	2	3	4	5	6	7
1	Производственные	-	-	-	-	-
2	Коммунально-бытовые	13,5657	-	8,5228	-	22,0885
3	Соцсфера	1,1091	-	0,2150	-	1,3241
4	Прочее	-	-	-	-	0,0264
						23,439

Отопление и горячее водоснабжение проектируемого индивидуального жилого строительства предусматривается организовать поквартирной установкой двухконтурных газовых нагревателей.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение гимназии, ДДУ, и общественно-деловой застройки предусматривается выполнить от проектируемой блочно-модульной газовой котельной, через индивидуальные тепловые пункты размещаемые в технических помещениях данных потребителей. Установленная мощность котельной составит ~ 1,5 Гкал/час.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Лист

14

Газоснабжение

Расчет объемов газоснабжения комплекса индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им. Свердлова, д.Новосаратовка.

Наименование потребителей	Кол-во плит	Газопотребление на приготовление пищи, м ³ /час	Нагрузка тепло-снабжения, Гкал/час	Газопотребление на теплоснабжение, м ³ /час
1	2	3	4	5
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	1230	284,62	22,1	3100,5
Объект торговли	5	1,73	0,46	60,29
ДДУ	6	2,08	0,35	45,50
Гимназия	10	3,47	0,60	81,21
Итого:		289,9		3287,5
Итого потребность в границах проектирования:		3577,4		

Общий максимальный объем газопотребления проектируемыми потребителями составит – 3577,4 м³/час, в том числе: на нужды теплоснабжения – 3287,5 м³/час, на приготовление пищи – 289,9 м³/час.

Для обеспечения подключения объектов жилой застройки к системе газоснабжения предусматривается врезка в существующий газопровод среднего давления, в согласованной точке врезки.

Для организации системы газоснабжения проектом предусматривается:

- строительство системы газопроводов среднего давления
- строительство пристроенных ШРП у каждого проектируемого дома.

Прокладка газопровода по территории предусматривается подземным способом.

Охранные зоны объектов газораспределительных сетей

Согласно правилам охраны газораспределительных сетей (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878), для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- 2 м с каждой стороны газопровода – вдоль трасс наружных газопроводов;
- 10 м от границ отдельно стоящих газорегуляторных пунктов.

Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Лист

15

Водоснабжение

На территории проектирования предусматривается демонтаж существующих транзитных трубопроводов плм.чуг.65-110 мм.

В соответствии с техническими условиями №302-27-5075/13-2-1 от 11.06.2013 г, подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения общим расходом 1757,2 м3/сут, из них на:

- хозяйственно-питьевые нужды расходом 1715,24 м3/сут
- полив территории расходом 41,96 м3/сут, а также на:
- внутреннее пожаротушение расходом 5,00 л/с

может быть обеспечена с подключением к Лопатинскому водоводу, проходящему по территории Ленинградской области. Узлы учета установить у места присоединения.

Точки подключения на сетях коммунального водопровода (в пределах границ Ленинградской области).

Гарантированный напор в месте присоединения: 28,0 м.в.ст.

Наружное пожаротушение: 20,0 л/с обеспечить от пожарных гидрантов на кольцевых внутриплощадочных сетях водопровода.

Условия подключения

В соответствии с техническими условиями №302-27-5075/13-2-1 от 11.06.2013 г, предусматриваются следующие мероприятия, необходимые для подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполняемые ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по договору № 169642/13 от 12.07.2013г. об оказании услуг по снятию технологических ограничений для возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения вне рамок инвестиционной программы:

- Перекладка коммунальной сети водопровода диаметром 400 мм по ул. Новосёлов с увеличением диаметра на участке от присоединения к коммунальной сети водопровода диаметром 300 мм со стороны пр. Большевиков до Октябрьской наб.
- Перекладка коммунальной сети водопровода диаметром 150 мм по ул. Народная с увеличением диаметра на участке от пр. Большевиков до Дальневосточного пр.
- Перекладка коммунальной сети водопровода диаметром 300 мм по ул. Народная с увеличением диаметра на участке от пр. Большевиков до Дальневосточного пр.

Водопотребление

Общий объем водопотребления в границах проектирования составит - 1757,2 м3 в сутки

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Удельное среднесуточное (за год) водопотребление на одного жителя в населенном пункте приняты согласно СНиП 2.04.01-85 приложение 3 (обязательное):

Расчет водопотребления приведен в таблице ниже.

Проектом планировки территории предусматривается строительство закольцованной водопроводной сети диаметром 100 – 250 мм, с установкой узлов учета у потребителей.

Водоотведение

Хоз-бытовая канализация

Общий объем хозяйственно-бытовых стоков в границах проектирования составит - 1715,24 м³ в сутки.

В соответствии с техническими условиями №302-27-5075/13-2-1 от 11.06.2013 г, сброс бытовых сточных вод общим расходом 1715,24 м³/сут, может быть выполнен в проектируемую сеть канализации у административной границы Санкт-Петербурга.

Точка подключения в проектируемую сеть канализации на границе города Санкт-Петербурга.

Проектом предусматривается строительство отдельных самотечных сетей хозяйственно-бытовой и дождевой канализации. Диаметры сетей уточняются на следующих стадиях проектирования.

Условия подключения:

В соответствии с техническими условиями №302-27-5075/13-2-1 от 11.06.2013 г, предусматриваются следующие мероприятия, необходимые для подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполняемые ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" по договору № 169642/13 от 12.07.2013г. об оказании услуг по снятию технологических ограничений для возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения вне рамок инвестиционной программы:

- Строительство самотечной бытовой канализационной сети расчетного диаметра от административной границы Санкт-Петербурга до проектируемой квартальной КНС;
- Строительство квартальной КНС;
- Строительство напорных линий от проектируемой квартальной КНС до камеры слияния перед шахтой №17ТКК №25.

Дождевая канализация

Проектом предполагается организация системы дождевой канализации с устройством выпуска на рельеф. На территории парковок и стоянок автомобилей необходимо предусмотреть локальную очистку дождевых сточных вод.

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Таблица расчета объемов водопотребления/водоотведения:

Водопотребление, м³/сутки						Водоотведение, м³/сутки	
		Холодная вода в		Горячая вода			
Наименование водопотребителей,	Кол-во водо-потребителей сутки час	Нормы расхода холодной воды л/сут	Расход воды м³/сут	Нормы расхода горячей воды л/сут	Расход воды м³/сут	Бытовые стоки м³/сут	Безвозвратные потери м³/сут
1	2	3	4	5	6	7	8
Жилые дома	5520	180	993,6	120	662,4	1656	-
ДДУ	190	105	11.55	105	11.55	23,1	
Школа	315	14	4.41	4	1.26	5.67	
Встроенные помещения (ИТР)	1388	16	22.21	5.95	8.26	30,47	-
Итог - хозяйственно-питьевые нужды:			1031,77		683,47	1715,24	-
Поливка (асфальт)	55423	0,4	22,16	-	-	-	22,16
Поливка (зеленые насаждения)	65994	0,3	19,8	-	-	-	19,8
Итог по участку:			1073,73		683,47	1715,24	41,96

Расход на наружное пожаротушение: 20л/с (см. табл. 6 из СНиП 2.04.02-84)

Расход на внутреннее пожаротушение: 2х2,5 (см. табл 1* СНиП 2.04.01-85*)

Расход дождевых стоков с территории (включая с кровли): 105,47 л/с

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Лист

18

8. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Настоящий раздел включает мероприятия, необходимые для освоения под новую застройку территорий, намечаемых настоящим проектом планировки, в соответствии с архитектурно-планировочными решениями.

Мероприятия по инженерной подготовке территорий обязательно предшествуют мероприятиям по их застройке, что позволяет рационально использовать земельные ресурсы при сокращении территорий, ранее неиспользуемых по природным условиям.

С учетом природных факторов, инженерно-строительных условий (инженерно-геологической и гидрогеологической характеристик) площадок нового освоения намеченных планировочными решениями проекта для размещения нового жилищного строительства, требуется проведение следующих мероприятий по инженерной подготовке территории:

- **вертикальная планировка территории** (организация рельефа) на всех площадках нового освоения под застройку в границах проектирования и по трассам намечаемых проездов, в целях организации поверхностного (дождевого и талого) стока и придания нормативных уклонов для движения транспорта и пешеходов;
- **организация поверхностного стока** (дождевого и талого) – повсеместно на всей территории в границах проектирования, путем устройства системы водостоков, обеспечивающих сбор и направление загрязненного стока на очистные сооружения для очистки стока;
- **понижение уровня грунтовых вод**, при необходимости, по мере выявления повышенного стояния уровня грунтовых вод, потребуется проведение мероприятий по водопонижению путем устройства дренажа зданий (кольцевого, пристенного или пластового).

Настоящим проектом планировки рассматриваемого квартала даны принципиальные предложения по вертикальной планировке территории намечаемой застройки с учетом обеспечения самотечного отвода поверхностных вод. Вертикальная планировка территории предусматривает максимальное сохранение рельефа местности.

Обнаруженные при производстве земляных работ загрязненные грунты, в зависимости от степени их опасности, должны быть вывезены на полигон ТБО или перекрыты слоем чистого грунта.

Для существующих на территории заболоченных участков планируются мероприятия по осушению, тип мероприятий будет определяться на стадии выполнения работ в зависимости от преимуществ в эксплуатационном, техническом и экономическом плане.

Схема вертикальной планировки территории в проекте планировки выполнена на то-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

пографической съемке в М 1:2000, с учетом схемы красных линий настоящего проекта и схемы планировочного решения развития территории. Схема вертикальной планировки выполнена в целях организации поверхностного (дождевого и талого) стока и придания нормативных уклонов для движения транспорта и пешеходов по улицам. Схема решена с учетом максимального сохранения естественного рельефа, в целях соблюдения «нулевого баланса» земляных работ по подсыпке понижений, засыпке канав, а также устройству дорожных покрытий и прокладке инженерных сетей.

Объем земляных работ по вертикальной планировке территории (улиц и дорог, участков застройки кварталов) уточняется на рабочей стадии, при составлении картограммы земляных масс.

Все работы по инженерной подготовке и вертикальной планировке территории должны опережать начало строительства намечаемых проектом планировки объектов капитального строительства.

Более детальную проработку вертикальной планировки территории необходимо выполнить на последующих стадиях проектирования.

9. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Противопожарные мероприятия проектируемой территории в части объемно-планировочных решений, обеспечения безопасной эвакуации при пожаре, приняты в соответствии с требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Проектом предусматривается размещение всех зданий и сооружений с соблюдением противопожарных разрывов в соответствии с требованиями действующих норм.

Ширина проездов принимается с учетом обеспечения эвакуации людей и свободного передвижения пожарных и аварийно-спасательных средств.

Тупиковые проезды заканчиваются площадками для разворота пожарной техники размером не менее 12х12 метров.

Планировочные решения обеспечивают подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям.

Внутриквартальные проезды соединяются с городскими магистралями устойчивого функционирования.

Наружное пожаротушение зданий предусматривается обеспечить от пожарных гидрантов, расположенных на сети водоснабжения.

10. Проект межевания территории

Границами территории проектирования являются границы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Разрешенное использования земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277 – для индивидуального жилищного строительства.

Задача проекта межевания сформировать границы земельных участков для планируемых проектом планировки территории к строительству объектов капитального строительства. Территория в границах проектирования ранее предоставлена и находится в собственности, поэтому предлагаемые проектом земельные участки отнесены к застроенным земельным участкам.

В границах проектирования отсутствуют:

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения
- границы формируемых участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов.

Экспликация застроенных земельных участков

№ на чертеже	Назначение земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.
1 - 354	Для размещения малоэтажного многоквартирного блокированного жилого дома	250-1900
355	Для размещения школы	17155
356	Для размещения детского сада	6651
357	Для размещения объектов коммерческого назначения	3163
358	Для размещения объектов инженерного назначения	108
359	Для размещения объектов инженерного назначения	141
360	Для размещения объектов инженерного назначения	108
361	Для размещения объектов инженерного назначения	105
362	Для размещения объектов инженерного назначения	164
363	Для размещения объектов инженерного назначения	103
364	Для размещения хозяйственно-административного объекта	1704
365	Для размещения хозяйственно-административного объекта	1525

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

11. Техничко-экономические показатели

N п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Современное состояние	Проектное решение
1.	Территория			
1.1	Площадь территории в границах проектирования – всего	га	36,37	36,37
1.2	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (кварталов)	га	-	35,91
	в том числе территорий:			
1.2.1	Малоэтажных многоквартирных блокированных жилых домов	га	-	19,65
1.2.2	школы	га	-	1,72
1.2.3	детского сада	га	-	0,67
1.2.4	объектов коммерческого назначения	га	-	0,32
1.2.5	объектов инженерной инфраструктуры	га	-	0,07
1.2.6	хозяйственно-административных объектов	га	-	0,32
1.2.7	Площадь территорий общего пользования в границах элементов планировочной структуры (улиц, дорог, проездов, озелененных территорий и т.д.)	га	-	13,16
1.3	Территорий общего пользования вне границ элементов планировочной структуры (улиц, дорог, проездов, озелененных территорий и т.д.)	га	-	0,46
2.	Население (ориентировочно)	чел.	-	3700
3.	Инженерно-техническое обеспечение			
3.1	Водопотребление:	м ³ /сут	-	1757,2
3.2	Водоотведение	м ³ /сут	-	1715,24
3.3	Теплоснабжение, в том числе:			
3.3.1	на горячее водоснабжение	Гкал/час	-	8,76
3.3.2	на отопление	Гкал/час	-	14,68
3.3.3	Общий расход тепла	Гкал/час	-	23,44
3.4	Газоснабжение:	м ³ /час	-	3577,4
3.5	Электроснабжение	кВА	-	2387,7

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

Лист

22

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

13. 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 земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277 в границах населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального образования "Свердловское городское поселение",

Всеволожского муниципального района Ленинградской области

13.1 Территория

Границами проектируемой территории являются границы земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 36,37 га.

13.2. Параметры застройки.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах проектирования	га	36,37
2	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	35,91
2.1	Площадь территории малоэтажных блокированных жилых домов	га	19,65
2.2	Площадь территории школы на 330 мест	га	1,72
2.3	Площадь территории детского сада на 190 мест	га	0,67
2.4	Площадь территории объектов коммерческого назначения	га	0,32
2.5	Площадь территории объектов инженерной инфраструктуры	га	0,07
2.6	Площадь территории хозяйственно-административных объектов	га	0,32
2.7	Площадь территорий общего пользования в границах элементов планировочной структуры (улиц, дорог, проездов, озелененных территорий и т.д.)	га	13,16
3	Площадь территорий общего пользования вне границ элементов планировочной структуры (улиц, дорог, проездов, озелененных территорий и т.д.)	га	0,46
4	Ориентировочная численность населения	чел.	3700
5	Величина отступа от красных линий проездов: объектов социальной инфраструктуры жилой застройки прочих зданий сооружений	м	4 3 0

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

13.3. Характеристики зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ п/п	№ зоны объектов капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства, планируемого к размещению в границах зоны	Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, га
1. Зоны планируемого размещения объектов социально-культурного назначения			
1.1	355	Школа на 330 мест	1,72
1.2	356	Детский сад на 190 мест	0,67
2. Зоны планируемого размещения иных объектов капитального строительства			
с 2.1 по 2.354	с 1 по 354	Малозэтажный многоквартирный блокированный жилой дом	от 0,03 до 0,19
2.357	357	Коммерческий объект	0,32
2.358	358	Трансформаторная подстанция	0,01
2.359	359	Котельная	0,01
2.360	360	Трансформаторная подстанция	0,01
2.361	361	Трансформаторная подстанция	0,01
2.362	362	Трансформаторная подстанция	0,02
2.363	363	Трансформаторная подстанция	0,01
2.364	364	Хозяйственно-административный блок	0,17
2.365	365	Хозяйственно-административный блок	0,15

13.4. Характеристики развития системы социального обслуживания территории

Проектом предлагается формирование двух зон планируемого размещения объекта капитального строительства социально-культурного назначения. В границах зоны №355 проектом предлагается размещение школы на 330 мест, а в границах зоны №356 – размещение детского сада на 190 мест.

По проекту планируется разместить по одному машиноместу на открытой автостоянке в границах каждого участка жилого дома из расчета один блок одно машиноместо, в сумме – 1230 машиномест, а на территориях общего пользования запроектировано 25 машиномест на открытых автостоянках для обеспечения общественных зданий.

13.5. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

Проектом планировки предусматривается развитие внутриквартальных проездов, обеспечивающих связь земельных участков территории с проектируемым проездом, суще-

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

ствующими проездом и главной улицей.

Большинство проездов проектируются двухполосными с шириной каждой полосы 2,5; 3,0 или 3,5 м. Расчетная скорость движения по данным проездам составляет 20 км/час. Ширина пешеходной части тротуара составляет 1,0 м с каждой стороны от проезжей части. Общая протяженность внутриквартальных проездов составляет 8,23 км.

13.6. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения территории

Для создания условий для дальнейшего развития инженерно-технического обеспечения территории проектирования необходимо учесть следующие необходимые ориентировочные объемы нагрузок и мероприятия по развитию инженерных систем:

Водоснабжение:

Общий объем водопотребления в границах проектирования составит - 1757,2 м³ в сутки.

Проектом планировки территории предусматривается строительство закольцованной водопроводной сети диаметром 100 – 250 мм, с установкой узлов учета у потребителей.

Водоотведение:

Общий объем хозяйственно-бытовых стоков в границах проектирования составит - 1715,24 м³ в сутки.

Проектом планировки предусматривается создание системы водоотведения для вновь размещаемой застройки, включающей систему самотечных коллекторов, а так же строительство насосной станции и канализационных очистных сооружений на территории проектирования.

Расчетная мощность проектируемых канализационных очистных сооружений составит ~1800 м³ в сутки.

Проектом предусматривается строительство локальных очистных сооружений дождевых стоков (ЛОСДС).

Максимальный расход поверхностного стока дождевых вод с территории участка площадью 36,37 га, составит – 105,47 л/с.

Теплоснабжение:

Расход тепла для обеспечения теплоснабжения планируемой застройки составит 23,44 Гкал/час, в том числе:

- на горячее водоснабжение - 8,76 Гкал/час;
- на отопление - 14,68 Гкал/час.

Отопление и горячее водоснабжение проектируемого индивидуального жилого строи-

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

тельства предусматривается организовать поквартирной установкой двухконтурных газовых нагревателей.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение гимназии, ДДУ, и общественно-деловой застройки предусматривается выполнить от проектируемой блочно-модульной газовой котельной, через индивидуальные тепловые пункты размещаемые в технических помещениях данных потребителей. Установленная мощность котельной составит ~ 1,5 Гкал/час.

Газоснабжение:

Общий максимальный объем газопотребления проектируемыми потребителями составит – 3577,4 м3/час, в том числе: на нужды теплоснабжения – 3287,5 м3/час, на пищеприготовление – 289,9 м3/час.

Для обеспечения подключения объектов жилой застройки к системе газоснабжения предусматривается врезка в существующий газопровод среднего давления, в согласованной точке врезки.

Для организации системы газоснабжения проектом предусматривается:

- строительство системы газопроводов среднего давления
- строительство пристроенных ШРП у каждого проектируемого дома.

Прокладка газопровода по территории предусматривается подземным способом.

Электроснабжение:

Проектом предусматриваются следующие мероприятия:

В соответствии с техническими условиями для обеспечения территории проектирования электроснабжением предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство двух новых ТП 10/0,4 с установкой в каждой из них трансформаторов мощностью 630,0 кВА;
- реконструкция существующих трех ТП 10/0,4 с установкой в каждой из них трансформаторов мощностью 630,0 кВА;
- строительство воздушно-кабельных линий 10 кВ от ячеек ПС № 137 до территории проектирования и в кабельном исполнении по проектируемой территории;
- строительство распределительной сети 0,4 кВ от 5-ти ТП до всех проектируемых потребителей.

Полная мощность проектируемых потребителей составит- 2387,7 кВА.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

10/2013-ППиПМ-ПЗ

II. ПРИЛОЖЕНИЯ

Иув. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

						10/2013-ППиПМ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Муниципальное образование
«Свердловское городское поселение»
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области

АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 17.03.2013 № 82
г. п. имени Свердлова

О подготовке документации по планировке территории МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в районе дер.Новосаратовка

В соответствии с п.20 ст.14 Федерального закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях обеспечения условий для устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития территории, на основании заявления ООО «Меткем» - собственника земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:277 о принятии решения о подготовке документации по планировке территории, администрация муниципального образования «Свердловское городское поселение»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Приступить к осуществлению подготовки документации по планировке территории МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в районе деревни Новосаратовка в составе: проекта планировки и проекта межевания территории.
2. Управлению архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений администрации подготовить техническое задание на разработку документации по планировке территории.

3. ООО «Меткем» в шестимесячный срок с момента официального опубликования настоящего постановления представить в Управление архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений администрации МО «Свердловское городское поселение» подготовленную документацию по планировке территории.

4. Управлению архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений администрации осуществить проверку представленной ООО «Меткем» документации по планировке территории.

5. По окончании проверки документации по планировке территории проект планировки и проект межевания территории направить главе МО «Свердловское городское поселение» для принятия решения о назначении публичных слушаний.

6. После проведения публичных слушаний направить проект планировки и проект межевания главе администрации МО «Свердловское городское поселение» для принятия решения об утверждении.

7. Опубликовать настоящее постановление в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации и разместить настоящее Постановление на официальном сайте МО «Свердловское городское поселение» в сети «Интернет».

8. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Начальника управления архитектуры, муниципального имущества и земельных отношений М.В. Мехедова.

И.о. главы администрации



Р.Д. Халилов

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник управления архитектуры и
градостроительства администрации МО
«Всеволожский муниципальный район»
Ленинградской области

Ю.Н. Пинчукова

« _____ » 2013г.

Глава администрации
«Свердловское городское поселение»
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области

В.А. Тыртов

_____ 2013г.

ОЗНАКОМЛЕН:

Генеральный директор
ООО «Меткем»



Задание

на разработку проекта планировки и проекта межевания территории в границах
населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального образования
«Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района
Ленинградской области

Перечень основных данных и требований	Основные данные и требования к разработке
1. Наименование объекта	1.1. Территория в границах населенного пункта деревня Новосаратовка муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области кад номер
2. Основание для разработки	2.1. Постановление администрации МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 27.03.2013 г. № 82
3. Заказчик	3.1. Администрация МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
4. Организация, осуществляющая подготовку документации	4.1. ЗАО «Меткем»
5. Подрядчик	5.1. ООО «ВИЗ Фронт»
6. Стадия проектирования	6.1. Стадии ЭП (эскиз планировки). 6.2. Проект планировки. 6.3. Проект межевания.
7. Цели проекта	7.1. Обеспечение комплексного устойчивого развития территории. 7.2. Выделение элементов планировочной структуры территории проектирования и внутриквартальной планировочной структуры, являющихся территорией общего пользования. 7.3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. 7.4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения.

	7.5. Установление границ земельных участков и публичных сервитутов.
8. Нормативно-правовая и методическая база	<p>8.1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.</p> <p>8.2. Земельный кодекс Российской Федерации.</p> <p>8.3. Жилищный кодекс Российской Федерации.</p> <p>8.4. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ).</p> <p>8.5. СП 42.13330.2011 – актуализированная редакция (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».</p> <p>8.6. СП 11-112-2001 «Защита территории и поселений от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».</p> <p>8.7. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>8.8. Иные действующие нормативные акты Российской Федерации, Ленинградской области и Всеволожского муниципального района.</p>
9. Базовая градостроительная документация	<p>9.1. Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (проект)</p> <p>9.2. Генеральный план МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (проект)</p>
10. Территория проектирования.	<p>10.1. Территория проектирования расположена в южной части д.Новосаратовка, в МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.</p> <p>10.2. Площадь территории ориентировочно составляет 36 га.</p> <p>10.3. Границы проектирования - согласно графическому Приложению к ТЗ</p>
11. Исходные материалы, предоставляемые заказчиком (или сбор осуществляется организацией разработчиком)	<p>11.1. Графическое приложение (границы проектирования).</p> <p>11.2. Топографическая съемка М 1:2 000 с магистральными сетями, сооружениями и примыкающей дорожной сетью.</p> <p>11.3. Ситуационный план М 1:2 000 или М 1:5 000 с указанием ближайших построек и жилых комплексов.</p> <p>11.4. Придорожные полосы отвода магистральных автомобильных дорог.</p> <p>11.5. Сведения о возможности обеспечения территории пожарной безопасностью.</p> <p>11.6. Задание ГУ ГО и ЧС</p> <p>11.7. Субъекты права, расположенные в границах проекта планировки и на сопредельных участках, предоставляют информацию по опросным листам.</p>
12. Состав проекта	<p>12.1. Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки;</p> <p>12.2. Материалы по обоснованию проекта планировки;</p> <p>12.3. Проект межевания территории.</p> <p>12.4. Приложения к проекту постановления администрации МО об утверждении проекта планировки и проекта межевания.</p>

	12.5. Демонстрационные материалы проекта, необходимые для проведения публичных слушаний.
13. Требования к содержанию проекта	<p>13.1. Выполнить анализ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - современного использования территории; - планировочных ограничений территории проектирования; - решения по развитию территории проектирования с учетом ранее разработанной и разрабатываемой в настоящее время градостроительной документации; - современного состояния социального и коммунально-бытового обслуживания территории проектирования; - транспортного обслуживания территории проектирования; - системы инженерно-технического обеспечения территории проектирования; - существующих сооружений системы защиты территории проектирования от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. <p>13.2. Разработать предложения по основным направлениям архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуре территории.</p> <p>13.3. Разработать решения по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением границ зон размещения объектов социального, общественно-делового, рекреационно-развлекательного, торгового, коммунального и инженерного назначения, а так же развития системы хранения транспортных средств.</p> <p>13.4. Разработать решения по развитию системы инженерно-технического обеспечения и инженерно-технического оборудования территории в границах проектирования и решения по подключению сетей к существующим и проектным головным источникам, расположенным вне границ проектирования.</p> <p>13.5. Установить красные линии, другие линии регулирования застройки.</p> <p>13.6. Разработать решения по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории</p> <p>13.7. Разработать решения по благоустройству территории</p> <p>13.8. Установить границы формируемых земельных участков с координатами поворотных точек.</p> <p>13.9. Выполнить расчеты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по параметрам застройки территории; - по объектам социального обслуживания; - по нормируемым элементам территории в соответствии с действующими нормативами; - мест временного хранения автотранспортных средств; - инженерных нагрузок.
14. Состав проектных материалов по этапам	<p>14.1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки</p> <p>Графическая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Чертеж красных линий М 1:2000. - Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры М 1:2000 – 1:5000 - Чертеж границ зон планируемого размещения объектов

социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства М 2:000

– Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Текстовая часть:

- Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.
- Положение о характеристиках планируемого развития территории.
- Положение о характеристиках планируемого развития систем транспортного обслуживания, а также инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

14.2. Материалы по обоснованию проекта планировки

Графическая часть

– Схема расположения элемента планировочной структуры (ситуационный план) М 1:5000- М 1:10000

– Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) М 1:500 – М 1:2000

Схема функционального зонирования с указанием границ зон благоустройства, планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000

– Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта М 1:2000

– Схема границ зон с особыми условиями использования территории (схема планировочных ограничений) М 1:2000

– Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (Дороги и проезды) М 1:500 – М 1:2000

– Поперечные профили дорог и проездов с раскладкой инженерных сетей М 1:200

– Эскиз застройки М 1:500 – М 1:2000

– Иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории

Текстовая часть:

– Пояснительная записка, содержащая описание и обоснование положений, касающихся:

а) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

б) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (разрабатывается специализированной организацией);

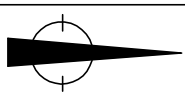
с) иных вопросов планировки территории

14.3. Проект межевания территории.





	14.4. Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний.
15. Основные требования к инженерному обеспечению	15.1. В соответствии с техническими условиями собственников инженерных сетей
16. Архитектурно-планировочная структура территории	<p>16.1. Проектом предусмотреть следующие функциональные зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилую, включающую жилые дома этажностью 2 этажа; - инженерно-транспортную, включающую в себя территорию проектируемой улично- дорожной сети, предназначенную для строительства и реконструкции автомобильных дорог, прокладки инженерных коммуникаций, а также размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры и объектов коммунально-складского назначения; - общественно-деловую, предназначенную для строительства административно-деловых зданий, зданий бизнес-центра, организации автостоянок, объектов коммерческого назначения; - рекреационную, предназначенную для размещения объектов рекреационного назначения и зеленых насаждений.
17. Требования к согласованию и утверждению документации	<p>17.1. На начальном этапе разработки проекта согласовать в управлении архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский муниципальный район»</p> <p>17.2. Принципиальные предложения по формированию планировочной структуры представить на предварительное рассмотрение в администрацию МО «Свердловское городское поселение».</p> <p>17.3. Проект планировки с проектом межевания согласовываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с разработчиком генерального плана МО «Свердловское городское поселение» (если генеральный план не утвержден); - с администрацией МО «Свердловское городское поселение». <p>17.4. Публичные слушания и утверждение документации провести в соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.</p>
18. Количество экземпляров, передаваемых Заказчику	<p>18.1. Пояснительная записка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 экз. (на бумажных носителях) + 1 экз. (в электронном виде) <p>18.2. Графические материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 экз. (на бумажных носителях) + 1 экз. (в электронном виде) <p>18.3. Один экземпляр на бумажном и на электронном носителях передать в Управление архитектуры и градостроительства администрации Всеволожского муниципального района.</p>
19. Сроки и этапы разработки проекта	19.1. В соответствии с календарным планом

III. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

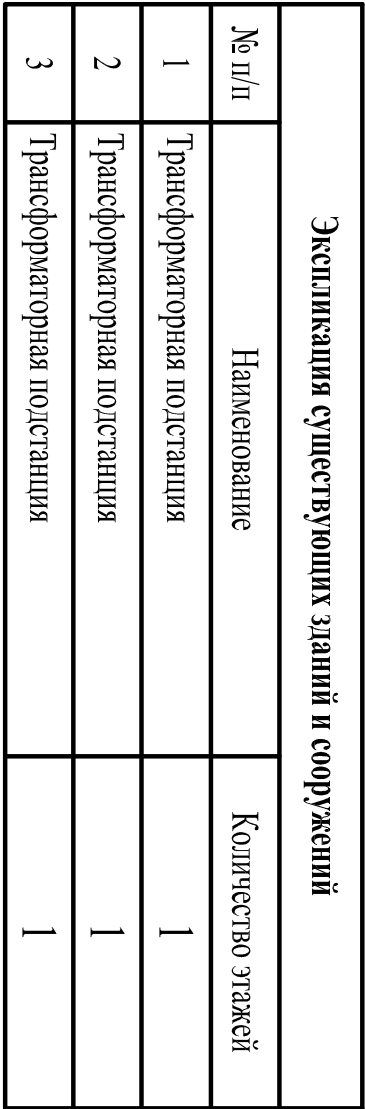
Инв. № подл.		Подл. и дата	Взам. инв. №																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
--------------	--	--------------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Должность	Фамилия		мм.гг.

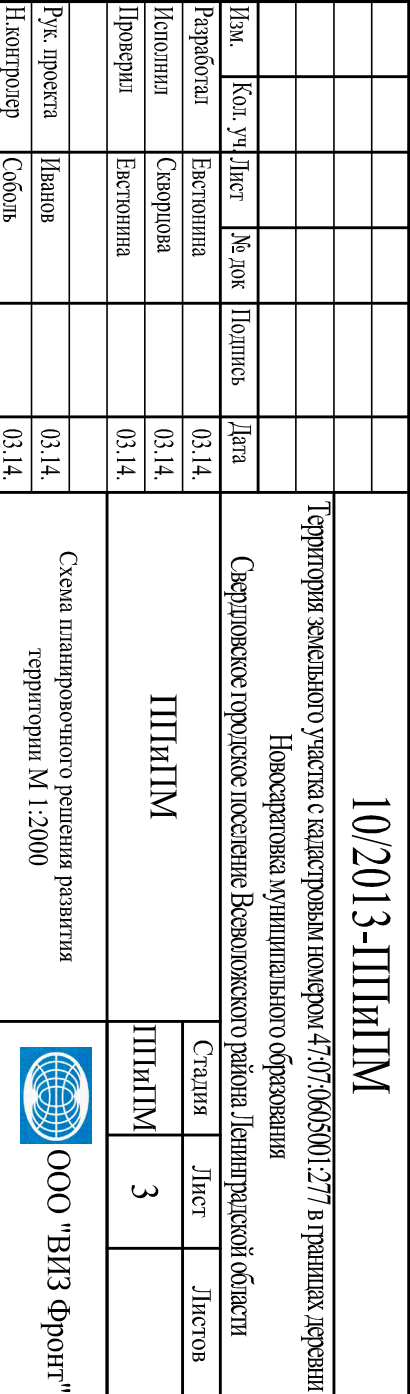
Обозначение на схеме	Наименование
	Граница проектирования
	Граница субъектов Российской Федерации города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
	Наименование населенных пунктов
	Основные транспортно-коммуникационные направления

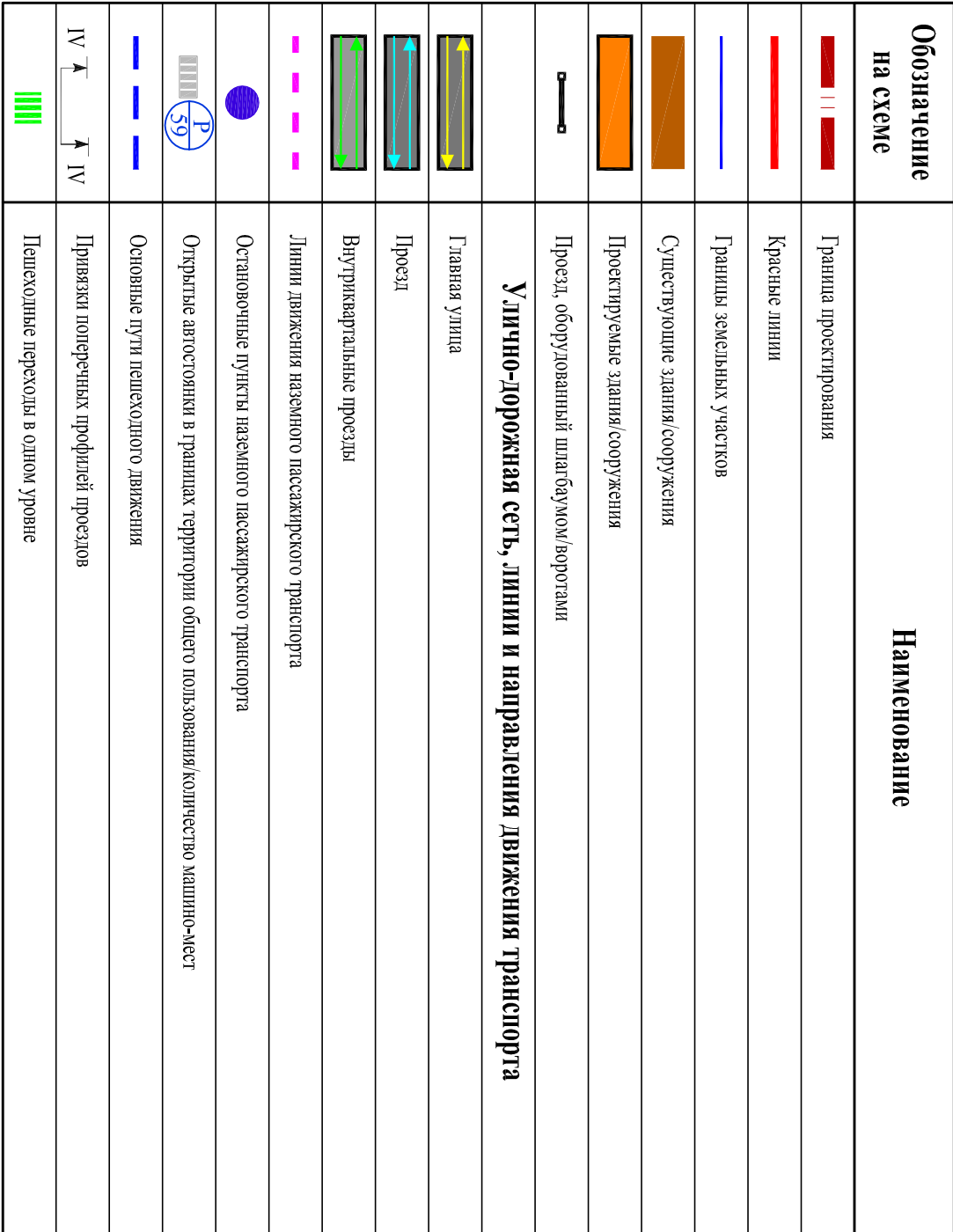
[illegible]









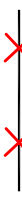
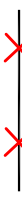















Условные обозначения

[illegible]



[illegible]







[illegible]

Наименование		Обозначение на схеме	
Граница проектирования			
Красные линии			
Граница земельных участков			
Демонтируемые сети			
Инженерные сети и сооружения:	Существующие	Проектные	
водопроводные сети			
тепловые сети			
воздушные линии электропередачи			
подземные кабельные линии 10 кВ			
подземные кабельные линии 0,4 кВ			
канализация ливневая			
канализация хозяйственно-бытовая			
газоснабжающая сеть			
трансформаторная подстанция			
отделенная газовая котельная			
индивидуальный тепловой пункт			



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

[illegible]

Обозначение на схеме	Наименование
	Грунтая проектирования
	Красные линии
	Дорож., улица, проезд
	Канализация ливневая
Вертикальная планировка	
	Проектируемая/существующая ось/контур по оси проезда
	Уклон, % / расстояние, м

ООО "Виз Фронт"

