**СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

**И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

**Том 1 – Проект чертежа планировки**

**Том 2 – Материалы по обоснованию проекта планировки территорий**

**Том 2.2 – Инженерное обеспечение развития территории.**

**Том 2.3 – Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ГО ЧС и ПБ).**

**Том 3 – Основная (утверждаемая) часть.**

**Том 4 – Проект межевания территорий**

**Том 5 – Исходные данные, согласования, распоряжения.**

**Том 6 – Приложение к постановлению об утверждении проекта планировки и проекта межевания.**

## Содержание

[Содержание 3](#_Toc396294694)

[1. Границы территории проекта планировки с проектом межевания 4](#_Toc396294695)

[2. Характеристика планируемого развития территории 4](#_Toc396294696)

[3. Параметры застройки 4](#_Toc396294697)

[4. Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории 10](#_Toc396294698)

[5. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории 10](#_Toc396294699)

1. Границы территории проекта планировки с проектом межевания

Границами территории проекта планировки с проектом межевания территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 47:07:1014008:102, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Разметелево (далее - территория) являются:

* с севера – Школьный пер.,
* с востока – местные проезды, Садовый пер.,
* с юга – Разметелевская ул.,
* с запада – местный проезд, границы земельных участков.

1. Характеристика планируемого развития территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Параметры | Единица измерения | Количество |
| 1 | Площадь территории в границах проектирования, в том числе: | га | 12,19 |
| 1.1 | площадь застроенных земельных участков | га | 8,45 |
| 1.2 | площадь формируемых земельных участков | га | 0,97 |
| 1.3 | площадь внутриквартальной территории общего пользования | га | 1,62 |
| 1.4 | площадь территории общего пользования | га | 1,15 |
| 2 | Плотность застройки | кв. м общей жилой площади/га площади жилых зон | 3989 |
| 3 | Величина отступа от красных линий | м | 5 |

1. Параметры застройки

| № п/п | № земельного участка | Функциональное назначение объектов капитального строительства | Площадь земельного участка, га | Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м | Максимальная высота объектов капитального строительства, м | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1. Застроенные земельные участки | | | | | | |
|  | 1 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом от 5 до 8 этажей включительно со встроенными помещениями | 2,97 | 40709 | 24,0 |  |
|  | 2 | Коммерческий объект, связанный с обслуживанием населения (нотариальная контора, ломбард, юридическая консультация, агентство недвижимости, туристическое агентство, и т. д.) | 0,73 | 3400 | 9,0 |  |
|  | 3 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом от 5 до 8 этажей включительно | 0,81 | 8978 | 24,0 |  |
|  | 6 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,08 | - | - |  |
|  | 9 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,15 | 86 | 6,0 |  |
|  | 10 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,18 | 163 | 6,0 |  |
|  | 11 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,17 | 10 | 6,0 |  |
|  | 12 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,13 | - | - |  |
|  | 13 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,13 | - | - |  |
|  | 14 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,06 | - | - |  |
|  | 15 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,10 | - | - |  |
|  | 16 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,09 | 326 | 6,0 |  |
|  | 17 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,09 | 146 | 6,0 |  |
|  | 18 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,14 | 245 | 6,0 |  |
|  | 19 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,13 | 119 | 6,0 | через участок осуществляется проход к земельному участку 39 |
|  | 20 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,11 | - | - |  |
|  | 21 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,18 | 410 | 6,0 |  |
|  | 22 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,08 | 199 | 6,0 |  |
|  | 23 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,12 | 167 | 6,0 | проход к участку осуществляется через земельный участок 24 |
|  | 24 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,05 | - | - | через участок осуществляется проход к земельному участку 23 |
|  | 25 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,07 | 27 | 6,0 |  |
|  | 26 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,11 | 173 | 6,0 |  |
|  | 27 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,16 | - | - |  |
|  | 28 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,15 | 216 | 6,0 |  |
|  | 29 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,10 | 112 | 6,0 |  |
|  | 30 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,09 | 62 | 6,0 |  |
|  | 31 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,25 | 273 | 6,0 |  |
|  | 32 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,21 | 691 | 6,0 |  |
|  | 33 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,20 | 426 | 6,0 |  |
|  | 34 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,15 | 297 | 6,0 |  |
|  | 35 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,18 | 135 | 6,0 |  |
|  | 37 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,22 | 156 | 6,0 |  |
|  | 39 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,06 | 48 | 6,0 | проход к участку осуществляется через земельный участок 19 |
| 2. Формируемые земельные участки | | | | | | |
| 2.1 | 4 | Многоэтажный наземный гараж для размещения индивидуального легкового автотранспорта | 0,35 | 7079 | 18,0 |  |
| 2.2 | 5 | Объект бытового обслуживания (включая бани) | 0,12 | 304 | 6,0 |  |
| 2.3 | 7 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,10 | 152 | 6,0 |  |
| 2.4 | 8 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,09 | 152 | 6,0 |  |
| 2.5 | 36 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,23 | 136 | 6,0 |  |
| 2.6 | 38 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,08 | 113 | 6,0 |  |
| 3. Земельные участки для планируемого размещения объектов капитального строительства | | | | | | |
| 3.1 | 1 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом от 5 до 8 этажей включительно со встроенными помещениями | 2,97 | 40709 | 24,0 |  |
| 3.2 | 2 | Коммерческий объект, связанный с обслуживанием населения (нотариальная контора, ломбард, юридическая консультация, агентство недвижимости, туристическое агентство, и т. д.) | 0,73 | 3400 | 9,0 |  |
| 3.3 | 3 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом от 5 до 8 этажей включительно | 0,81 | 8978 | 24,0 |  |
| 3.4 | 4 | Многоэтажный наземный гараж для размещения индивидуального легкового автотранспорта | 0,35 | 7079 | 18,0 |  |
| 3.5 | 5 | Объект бытового обслуживания (включая бани) | 0,12 | 304 | 6,0 |  |
| 3.6 | 7 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,10 | 152 | 6,0 |  |
| 3.7 | 8 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,09 | 152 | 6,0 |  |
| 3.8 | 36 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,23 | 136 | 6,0 |  |
| 3.9 | 38 | Индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком без права содержания мелкого скота и птицы | 0,08 | 113 | 6,0 |  |

1. Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории

Проектом предусматривается размещение легкового автотранспорта в проектируемом многоэтажном наземном гараже не менее чем на 220 машино-мест на земельном участке 4.

Кроме того, предусматривается размещение легкового автотранспорта на открытых автостоянках для временного хранения автотранспорта не менее чем на 101 машино-место на земельном участке 1, не менее чем на 70 машино-мест на земельном участке 2, не менее чем на 25 машино-мест на земельном участке 3, не менее чем на 52 машино-места на земельном участке 4, не менее чем на 12 машино-мест на земельном участке 5, не менее чем на 2 машино-места на земельном участке 7, не менее чем на 2 машино-места на земельном участке 8, не менее чем на 2 машино-места на земельном участке 36, не менее чем на 2 машино-места на земельном участке 38, также предлагается организация открытых автостоянок для временного хранения автотранспорта не менее чем на 49 машино-мест в границах внутриквартальной территории общего пользования. Всего предусматривается размещение 537 машино-мест.

При организации перечисленных автостоянок предусматривается выделять необходимые машино-места для маломобильных групп населения в соответствии с требованиями действующих нормативных технических документов.

1. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории

Водоснабжение – 417,7 куб. м в сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения, ВНС «Северная» ГУП «Водоканал СПб».

Водоотведение – 348,7 куб. м в сутки предусматривается в систему централизованной канализации дер. Разметелево.

Электроснабжение – 1501,9 кВА предусматривается от головного источника электроснабжения – ПС 244 Манушкино - Разметелево.

Для электроснабжения планируемых к строительству объектов предусматривается строительство двух трансформаторных подстанций блочно-комплектного типа (БКТП 2х630/10/0,4), с установкой в каждой из них по два силовых трансформатора мощностью по 630 кВА; строительство двух кабельных линий 10 кВ от ПС 244 Манушкино - Разметелево до планируемых БКТП 10/0,4 на территории проектирования; строительство распределительной сети 0,4 кВ до всех проектируемых зданий от новых 2БКТП 10/0,4.

Теплоснабжение – 4,25 Гкал/час предусматривается от котельной №1, расположенной в дер. Разметелево.