Приложение №7

к постановлению главы администрации

муниципального образования

Разметелевское сельское поселение

Всеволожского муниципального района

Ленинградской области

от \_\_24.04.2013г.\_\_\_№\_\_\_\_52\_\_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

**о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории юго-западнее дер. Разметелево, МО «Разметелевское сельское поселение» Всеволожского района Ленинградской области, массив «Соржа Рыжики, общей площадью около 180000 кв.м.**

**1. Границы проектирования**

Рассматриваемая территория расположена в массиве «Соржа-Рыжики» муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области и представляет собой земельный участок с кадастровыми номерами 47:07:1047005:2975 и 47:07:1047006:25.

Территория ограничена:

на севере – автодорогой федерального значения М-18 «Кола»;

на юге территорией садоводства на землях сельскохозяйственного назначения муниципального образования Разметелевское сельское поселение;

на западе и востоке землями сельскохозяйственного назначения муниципального образования Разметелевское сельское поселение.

Площадь территории в границах проектирования – 179999 кв.м.

**2. Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | N  на схеме | Функциональное назначение | Площадь формируемых земельных участков  кв. м | Этажность | Макси  мальная общая площадь  кв. м | Примечания |
| 1 | 1 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 33698 | 2-4 | 80870 |  |
| 2 | 2 | Для размещения размещения объектов инженерной  и транспортной инфраструктур | 2021 | - | - |  |
| 3 | 3 | Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур (автозаправочная станция) | 5984 | 2-3 | 10770 |  |
| 4 | 4 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 7123 | 2-4 | 17100 |  |
| 5 | 5 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 13634 | 2-4 | 32720 |  |
| 6 | 6 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 21190 | 2-4 | 50860 |  |
| 7 | 7 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 9911 | 2-4 | 23780 |  |
| 8 | 8 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 9853 | 2-4 | 23650 |  |
| 9 | 9 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 10698 | 2-4 | 25670 | Застройка разрешена после передислокации или расформирования в/ч 28314 |
| 10 | 10 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 11297 | 2-4 | 27110 | Застройка разрешена после передислокации или расформирования в/ч 28314 |
| 11 | 11 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 10082 | 2-4 | 24200 |  |
| 12 | 12 | Для размещения объектов производственного, тогово-складского, инженерного и административного назначения V класса опасности | 10866 | 2-4 | 26080 |  |
| 13 | 13 | Для размещения рекламных конструкций | 604 | - | - |  |

**3. Параметры застройки территории в границах проектирования**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Землепользователь  /  Кадастровый номер | Адрес земельного участка | Площадь  кв.м. | Современное функциональное использование | Площадь,  застройки  кв.м. | Общая  площадь,  кв.м. |
| 1 | ООО «Дизайн - Карго»  /  47:07:1047005:2975 | Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Соржа-Рыжики» | 172988 | Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения | Не  застроенная территория | - |
| 2 | «ТНК BP»  /  47:07:1047006:25 | Ленинградская область, Всеволожский район, массив «Соржа-Рыжики» | 7012 | Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения | Не  застроенная территория | - |

**4. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование показателя | Единица  измерения | Современное состояние | На расчетный год |
| 1. | Использование территории |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 17,99 | 17,99 |
|  | в том числе территории: |  |  |  |
| 1.1.1 | Территории зон размещения объектов капитального, всего строительства с выделением: | га | - | 14,69 |
|  | - зон размещения производственных, коммунально-складских, инженерных и административных объектов  V класса опасности | га | - | 13,89 |
|  | - зон размещения объектов  инженерной  инфраструктуры | га | - | 0,20 |
|  | - зон размещения объектов  транспортной  инфраструктуры | га | - | 0,60 |
| 1.1.2 | Территория общего пользования, всего | га | - | 3,30 |
|  | в том числе |  |  |  |
|  | -территории улиц, проездов и проходов общего пользования | га | - | 3,30 |
| 2 | Параметры застройки территории, в среднем по кварталам, в том числе по зонам размещения объектов капитального строительства |  |  |  |
| 2.1 | Коэффициент застройки | % | **-** | 40-66 |
| 2.2 | Плотность застройки | кв.м.общ.пл. /кв.м | - | 2,0 |

**5. Положение о характеристиках развития системы транспортного обслуживания территории**

В целях эффективного использования проектируемой территории проектом планировки предлагается следующее развитие улично-дорожной сети территории проектирования:

1. Строительство Проектируемой улицы 1 - улицы местного значения - улицы и дороги в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах, с организацией проезжей части шириной не менее 15,0 м с тротуарами вдоль них и озеленением (ширина в красных линиях порядка 30 м) – улица, по которой осуществляется съезд с автомобильной дороги М18 «Кола» Санкт-Петербург - Петрозаводск – Мурманск - Борисоглебский и дальнейшее распределения автотранспорта по внутренней сети улиц и дорог;

2. Строительство Проектируемой улицы 2 - улицы местного значения - улицы и дороги в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах, с организацией проезжей части шириной не менее 15,0 м с тротуарами вдоль них и озеленением (ширина в красных линиях порядка 30 м) – улица обеспечивающая доступ транспорта к четырем участкам на которых предполагается размещение торгово-складских комплексов и объектов сопутствующих им зоны придорожного сервиса, а также обеспечивающая доступ к другим участкам, расположенным вдоль границы отвода автомобильной дороги М18 «Кола» Санкт-Петербург - Петрозаводск – Мурманск – Борисоглебский, не входящим в границы проектирования.

3. Строительство Проектируемой улицы 3 - улицы местного значения - улицы и дороги в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах, с организацией проезжей части шириной не менее 14,0 м с тротуарами вдоль них и озеленением (ширина в красных линиях порядка 25 м) - улица обеспечивающая доступ транспорта к шести участкам на которых предполагается размещение производственных, складских, инженерных и административных объектов не более V класса опасности.

- Строительство Проектируемой улицы 4 - улицы местного значения - улицы и дороги в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах, с организацией проезжей части шириной не менее 7,0 м с тротуарами вдоль них и озеленением (ширина в красных линиях порядка 15 м) – улица обеспечивающая беспрепятственный проезд в находящуюся за границам проектирования зону дачных участков.

Организация потоков грузового и легкового транспорта, пешеходов предполагает выделение в красных линиях территорий общего пользования:

- улиц и проездов в производственной застройке с организацией проезжей части, тротуарами вдоль них и озеленением.

Предусмотрено для временного хранения личного автотранспорта персонала в зонах административной и производственной застройки размещение открытых автостоянок на территории предприятий.

На территории планируется размещение (на земельном участке № 3) автозаправочной станции для легкового и грузового транспорта.

**6. Положение о характеристиках планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории**

1. Водоснабжение

Подключение к сетям водоснабжения планируется согласно с предварительными ТУ на водоснабжение МУП «Разметелево» общим расходом **200,00** куб.м/сут,

в том числе на:

-хозяйственно-питьевые нужды - 114,67 куб.м/сут,

-полив территории – **85.33** куб.м/сут.

Предусмотрено наружное пожаротушение **15,00** л/с от пожарных гидрантов на коммунальной сети водопровода проектируемой сети.

Водоснабжение проектируемой территории предполагается осуществлять от существующего водовода (ХВС) в районе дер. Мяглово, предварительно выполнив работы по реконструкции данного водовода, протяженностью 1400 метров с увеличением диаметра трубы до 300 мм. Далее от точки врезки в реконструированный водовод (ХВС) диаметром 300 мм в районе дер. Мяглово вода поступает по проектируемому трубопроводу диаметром 150 мм к земельному участку с кадастровым номером: 47:07:1047005:2975. Маршрут прокладки трубопровода будет определен актом выбора трассы на следующих стадиях проектирования. На территории земельного участка проектом планировки территории предусмотрено строительство резервуара чистой воды (РЧВ) объемом 500 м3 для обеспечения пожаротушения и хозяйственно-питьевых нужд.

2.Водоотведение.

Канализация хозяйственно-бытовая

Предусмотрено отведение хозяйственно-бытовых сточных вод от всех зданий выпусками диаметром 150 мм во внутриплощадочную сеть хозяйственно-бытовой канализации. Далее стоки хозяйственно-бытовой канализации поступают самотечно на локальные очистные сооружения (ЛОС), откуда направляются в мелиоративный канал МК-1 и далее в речку «Черная» на основании письма из Невско-Ладожского БВУ № Р6-37-2635 «О согласовании точки сброса». Расчетный расход сточных вод составляет 114,67 куб.м/сут при условии перспективы развития.

### Дождевая канализация

Предусмотрено строительство на территории проектируемой застройки сети дождевой канализации.

Предусмотрено строительство локальных очистных сооружений поверхностного стока для очистки поверхностных стоков, поступающих в сеть дождевой канализации с территории застройки. После необходимой очистки стоки поступают в мелиоративный канал МК-1 и далее в речку «Черная» на основании письма из Невско-Ладожского БВУ № Р6-37-2635 «О согласовании точки сброса».

Общий годовой объем ливневых, талых вод и стока от мойки дорожных покрытий составляет 93494,68куб.м/год.

3.Электроснабжение и теплоснабжение.

Электрическая мощность вновь проектируемых объектов на рассматриваемой территории, на шинах 10 кВ источника электроснабжения ориентировочно составит **4,7** МВА. Источником электроснабжения рассматриваемой территории является новая подстанция ПС 110/10кВ в р-не дер. Колтуши на основании письма от ООО «Управление сетевыми комплексами» № 524-001 от 04.05.2012г. «О присоединении объектов ООО «Дизайн-Карго» расположенных в дер. Разметелево. Подача электроэнергии ~ 4,7 МВА. рассматриваемой территории осуществляется от новой ПС 110/10кВ в р-не дер. Колтуши по двум кабельным/воздушным линиям до РП 10кВ определяемой проектом на территории застройки. Также электроснабжение рассматриваемой территории возможно от источника питания ПС 110/10 кВ № 244 «Манушкино» по кабельным линиям 0,38 – 10 кВ и размещения на территории проектирования ТП (РП) после заключения собственниками земельного участка договора на технологическое присоединение по индивидуальному проекту на основании технических условий подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям ОАО «ЛЕНЭНЕРГО» от 20.12.2012г. № ЛЭ/03-02/3053.

Предусмотрено теплоснабжение проектируемых потребителей территории локальное, от новых собственных котельных и котлоагрегатов, работающих на природном газе, в связи с отсутствием источников централизованного теплоснабжения.

4.Газоснабжение

Предусмотрено использование природного газа в проектируемой застройке на нужды отопления, вентиляции, горячего водоснабжения потребителей» в объеме 3,631 млн. м3/год, в том числе на нужды теплоснабжения – 0,61 тыс. куб.м /час 2-мя способами:

1. От газопровода высокого давления в районе СНТ «Урожай» на основании письма ООО «РазСтройГаз» № 46-10/12 от 29.10.2012г. «о технической возможности газификации земельного участка».

2. От ГРС «Всеволожская» на основании письма ООО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург Северное ЛПМУГ» № 01-2/586 от 12.05.2012г. («о технической возможности ГРС «Всеволожская») и письма ОАО «Леноблгаз» № 4/77-4996 от 05.12.2012г «О возможности газификации».

1 способ **-**  подача газа предусматривается по проектируемому газопроводу высокого давления от точки врезки в газопровод высокого давления ООО «РазСтройГаз» в районе СНТ «Урожай». Маршрут проектируемого газопровода высокого давления до земельного участка скадастровым номером: 47:07:1047005:2975 будет определен актом выбора трассы на следующих стадиях проектирования. Теплоснабжение проектируемой застройки предусматривается от новых собственных котельных и котлоагрегатов на газовом топливе. Природный газ проектируемыми газопроводами высокого давления распределяется по уличной дорожной сети и внутриквартальным проездам к ГРП на территории земельных участков, где понижается до необходимого давления.

2 способ **-** Предусмотрено использование природного газа в проектируемой застройке на нужды отопления, вентиляции, горячего водоснабжения потребителей от ГРС «Всеволожская»на основании письма ОАО «Газпром трансгаз Санкт-Петербург» «Северное линейное производственное управление магистральных газопроводов» № 01-2/586 от 12.05.2012г. «о технической возможности ГРС «Всеволожская» и письма ОАО «Леноблгаз» № 4/77-4996 от 05.12.2012г «О возможности газификации».Маршрут проектируемого газопроводасреднегодавления до земельного участка с кадастровым номером: 47:07:1047005:2975 будет определен актом выбора трассы на следующих стадиях проектирования. Теплоснабжение проектируемой застройки предусматривается от новых собственных котельных и котлоагрегатов на газовом топливе. Природный газ проектируемыми газопроводами среднего давления распределяется по уличной дорожной сети и внутриквартальным проездам.

Проектом предлагается размещение объектов инженерной инфраструктуры:

- распределительная трансформаторная подстанция электросети (РТП) – 1 объект;

- трансформаторная подстанция электросети (ТП) – 11 объектов;

- газораспределительная подстанция - (ГРП) – 11 объектов при применении 1-го способа газоснабжения территории земельного участка с кадастровым номером: 47:07:1047005:2975 газопроводом высокого давления.

- очистные сооружения хозяйственно-бытового канализационного и ливневого стока (КОС) – 1 объект;

- резервуар чистой воды (РЧВ) объемом 500 куб.м – 1 шт.

5. Связь и сигнализация

Технические условия на телефонизацию территории от Северо-Западного филиала ОАО «Мегафон» № 509 от 19.12.2011г.

Здания предполагается оснастить следующими видами связи и сигнализации:

административно-хозяйственной связью;

городской радиотрансляционной связью - ГРТС;

громкоговорящим оповещением;

пожарной сигнализацией (ПС).

Прямую телефонную связь зданий с абонентами городской АТС предполагается осуществить городским телефонным линиям.