ООО "МАТВЕЕВ И К "

свидетельство о допуске к проектным работам №0024/1-2012/624-7801365694-П-73 от 25.10.2012 г.
СРО Некоммерческое Партнерство «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга»

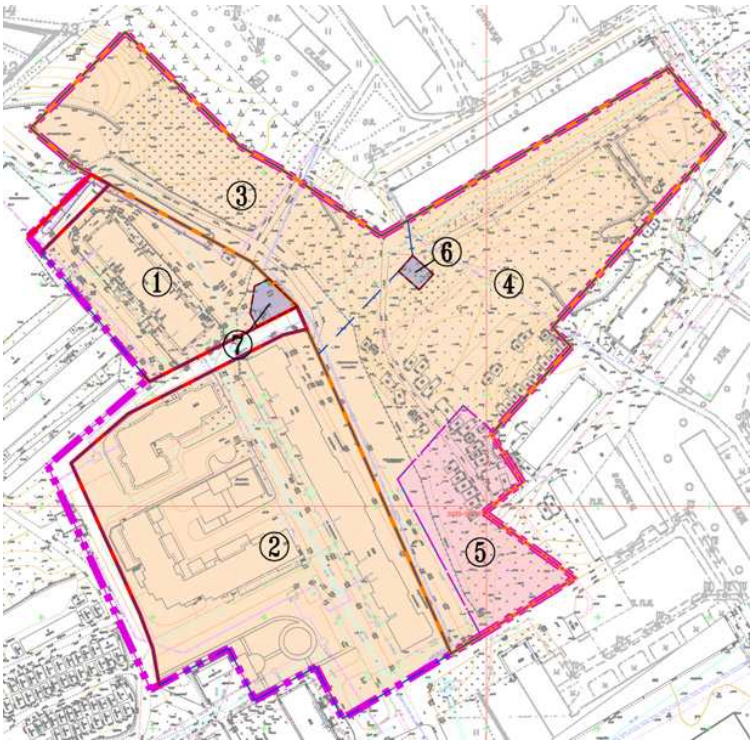
Заказчик	**ООО "Тобол"**
Генеральный проектировщик	**ООО «Матвеев и К»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в с. Павлово, д. Старая Колтушского сельского поселения
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области в границах земельных участков
с кадастровыми номерами 47:09:0106001:17, 47:09:0110010:60

Том 1
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
Пояснительная записка с графическими материалами



Генеральный директор **И.Д. Матвеев**

Главный архитектор проекта **Е.С. Запорожцев**

Главный инженер проекта **М.В. Грозин**

Санкт-Петербург

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1 - **Основная (утверждаемая) часть проекта планировки.**
Пояснительная записка и графические материалы.

Том 2 - **Материалы по обоснованию проекта планировки.**
Пояснительная записка и графические материалы.

Том 3 - **Проект межевания территории.**
Пояснительная записка и графические материалы.

Том 4 - **Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.**
Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

СОДЕРЖАНИЕ

1	**Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения**	**4**
2	**Положение о характеристиках планируемого развития территории**	**5**
2.1	**Расположение проектируемой территории**	**5**
2.2	**Параметры планируемого развития территории**	**5**
2.3	**Характеристики планируемого развития территории**	**6**
3	**Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания**	**7**
3.1	**Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории**	**7**
3.2	**Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории**	**7**
3.3	**Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории**	**7**
3.3.1	**Водоснабжение**	**7**
3.3.2	**Канализация**	**7**
3.3.3	**Теплоснабжение**	**8**
3.3.4	**Газоснабжение**	**8**
3.3.5	**Электроснабжение**	**8**
3.3.6	**Телефонизация**	**8**
3.3.7	**Радиофикация**	**8**
3.3.8	**Телевидение**	**8**
3.3.9	**Диспетчеризация**	**9**

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1	**Чертеж красных линий**
2	**Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры**
3	**Чертеж линий, обозначающих линии связи, объекты инженерной инфраструктуры**
4	**Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В соответствии с действующим законодательством значение размещаемого объекта (федеральное, региональное или местное) определяется по источнику финансирования его строительства.

В настоящее время размещаемые в границах проектирования жилые дома, объекты дошкольного образования, объекты культурно-бытового обслуживания будут строиться на средства частного инвестора. Источник финансирования остальных вновь размещаемых объектов (инженерные объекты по обслуживанию проектной территории) на данный момент не определен.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Расположение проектируемой территории.

Рассматриваемая проектом планировки территория находится в муниципальном образовании «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Границами проекта планировки территории являются границы участков с кадастровыми номерами 47:09:0106001:17, 47:09:0110010:60. Площадь территории проектирования - 51944 м^2.

2.2 Параметры планируемого развития территории.

№ п/п	Параметры	Единицы измерения	Количество
1	*2*	*3*	*4*
Использование территории			
1.	Площадь территории в границах проектирования	га	5,194
2.	Территории жилых зон, всего	га	4,554
	в том числе:		
	застройки многоквартирными жилыми домами	га	4,554
3.	Территории зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового обслуживания населения	га	0,364
4.	Территории зон планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов	га	0,038
5.	Территории общего пользования, всего	га	0,239
	в том числе:		
	внутриквартальных проездов		0,134
	улично-дорожной сети	га	0,104
Параметры застройки			
6.	Коэффициент застройки	%	19,2
Жилищный фонд			
7.	Площадь застройки	м^2	9920
8.	Общая площадь квартир, всего	тыс.м^2	67,18
	в том числе:		
	существующая		32,127
9.	Коэффициент использования территории	м^2 общей площади квартир/м^2 площади участка	1,48
10.	Этажность	этаж	9-12
Население			
11.	Численность населения, всего	чел.	2087
	в том числе:		
	существующая		918

2.3 Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	№ зоны	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь территории, м^2	Параметр, ед. изм.	Кол-во	Примечания
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1		территории застройки многоквартирными жилыми домами, всего	45542	м^2 общей площади квартир	67184	
1.1	**1**	застройка многоквартирными жилыми домами	4903	м^2 общей площади квартир	5985	сущ.
1.2	**2**	застройка многоквартирными жилыми домами	17451	м^2 общей площади квартир	26142	сущ.
1.3	**3**	застройка многоквартирными жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями	8349	м^2 общей площади квартир	17483	
1.4	**4**	застройка многоквартирными жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями	14839	м^2 общей площади квартир	17574	
2		территории объектов социально-культурного и бытового обслуживания населения	3638	-	-	
2.1	**5**	объект дошкольного образования	3638	мест	80	
3		территории объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, всего	376	-	-	
		в том числе:				
3.1	**6**	трансформаторная подстанция 10/04 кВ	119	-	-	
3.2	**7**	трансформаторная подстанция 10/04 кВ	257	-	-	сущ.
4		территории общего пользования, всего	2388			
		в том числе:				
4.1		территории внутриквартальных проездов	1341	-	-	
4.2		территории улично-дорожной сети	1047	-	-	

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО И ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, А ТАКЖЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИИ

3.1 Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.

На территории предусматривается размещение объекта дошкольного образования не менее чем на 80 мест на земельном участке 5.

3.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

Принята следующая классификация улично-дорожной сети:

- улицы местного значения – улица №1;
- местные проезды – проезд №1, проезд №2.

Предусматривается размещение автостоянок не менее 38 машиномест на земельном участке 3, 42 машиномест на земельном участке 4.

3.3 Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории

3.3.1 Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой многоэтажной жилой застройки, в объеме 534,78 $м^3$/сут, предусматривается от поселковых сетей с.Павлово.

Подключение произвести от водопровода 2 х 225 мм, проходящего от ВНС «Павлово». В месте врезки установить колодец с запорной арматурой. Диаметр, трассировку, глубину заложения водопровода к объекту определить на последующих стадиях проектирования.

Для обеспечения надежного водоснабжения и пожаротушения, в проекте предусмотрено кольцевание внутриквартальных водопроводных сетей из полиэтиленовых труб наружным диаметром 225 - 150 мм, с устройством на сети пожарных гидрантов для наружного пожаротушения.

3.3.2 Канализация

Проектом предусматривается раздельная система канализования проектируемой территории.

Водоотведение хозяйственно бытовых сточных вод от жилого комплекса, в объеме 476,88 $м^3$/сут, предусматривается в существующую сеть бытовой канализации, обеспечивающую водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с территории с. Павлово. Стоки от всех зданий жилого комплекса собираются в один коллектор. Диаметр коллектора с учетом развития прилегающих территории 315 мм. Внутриплощадочные самотечные сети бытовой канализации предусматриваются из полипропиленовых труб наружным диаметром 100÷ 300 мм.

На территории проектируемой застройки предусматривается сеть дождевой канализации. По дождевой канализационной сети поверхностные стоки отводятся на муниципальные очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа, размещение которых предусмотрено на площадке канализационных очистных сооружений ПМК-6 в деревне Аро. Очищенные дождевые стоки из локальных очистных сооружений самотеком отводятся в существующий ручей.

3.3.3 Теплоснабжение

Проектом предусматривается централизованная система теплоснабжения, горячего водоснабжения для проектируемых жилых, административных и общественных зданий. Источник теплоснабжения – газовая котельная ООО «Неруд» производительностью15,3 МВт.

Общее теплопотребление составит - 6,9 Гкал/час, в том числе:

- существующая среднеэтажная жилая застройка – 3,25 Гкал/час
- планируемая многоэтажная жилая застройка – 3,65 Гкал/час

3.3.4 Газоснабжение

Газоснабжение газовой котельной осуществляется от газопровода высокого давления диаметром 273 мм, проходящего на ГРП, понижающий высокое давление на среднее, расположенный вблизи д. Старая и получающий газ от ГРС «Восточная». Суммарный максимальный часовой расход газа вновь проектируемой и сохраняемой застройки, составит - 937,5 нм3/ч.

Проектом предусматривается вынос участков газопроводов среднего и низкого давления из пятна застройки проектируемых зданий.

3.3.5 Электроснабжение

Для электроснабжения потребителей электрической энергии проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- присоединение дополнительной электрической мощности в размере 1450,1 кВА возможно от ПС -110/6-10 кВ № 294 «Колтуши»;
- проектирование и строительство новой трансформаторной подстанций (ТП 10/0,4 кВ) на территории участка 6;
- проектирование и строительство кабельной или воздушной линии 10 кВ от РУ-10 кВ ПС -110/6-10 кВ № 294 «Колтуши» до ТП;
- вынос существующих кабельных и воздушных линий электропередач из пятна застройки проектируемых зданий.

3.3.6 Телефонизация

Телекоммуникационные услуги на проектируемой территории, возможно, предоставить на базе технологии GPON (пассивные оптические сети).

От АТС д. Колтуши до выделенного помещения под размещение оптического распределительного шкафа (ОРШ) проложить волоконно-оптические кабели по существующей и проектируемой телефонной канализации.

От ОРШ до оптических распределительных коробок проложить оптические кабели. В домах предусмотреть место под размещения оконечного оборудования GPON (ONT).

Общее количество телефонов городской телефонной сети определено – 663 шт.

3.3.7 Радиофикация

Радиофикацию объекта с возможностью получения сигналов оповещения РАСЦО ГО и ЧС предусмотреть с использованием оборудования РТС-2000.

На проектируемой территории предлагается оборудовать 663 радиоточки.

3.3.8 Телевидение

Передача цифрового телевизионного сигнала обеспечивается в сети доступа по технологии PON в каждый дом.

На проектируемой территории предлагается оборудовать 1653 телеприёмника.

3.3.9 Диспетчеризация

Необходимо предусмотреть диспетчерский пункт (ДП), где устанавливается блок пожарно-охранной сигнализации и куда собирается вся информация о работе инженерного оборудования (в том числе и противопожарного) от всех зданий, проектируемых на рассматриваемых участках за исключением объектов, где намечается организация внутренних или отраслевых служб диспетчеризации. ДП проектируемой застройки необходимо подключить к комплексной диспетчерской службе (КДС) района.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ