****

свидетельство о допуске к проектным работам №0024-2010/624-7801365694-П-73 от 25.10.2012 г.

СРО Некоммерческое Партнерство «Гильдия архитекторов и инженеров Петербурга»

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик** | **ООО «Эстрим»** |
| **Генеральный проектировщик** | **ООО «Матвеев и К»** |

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**рекреационно-досуговой и спортивной зоны**

**с включением горнолыжного комплекса**

**в центральной части деревни Манушкино**

**муниципального образования «Разметелевское сельское поселение»**

**Всеволожского муниципального района Ленинградской области**

**Том 1**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

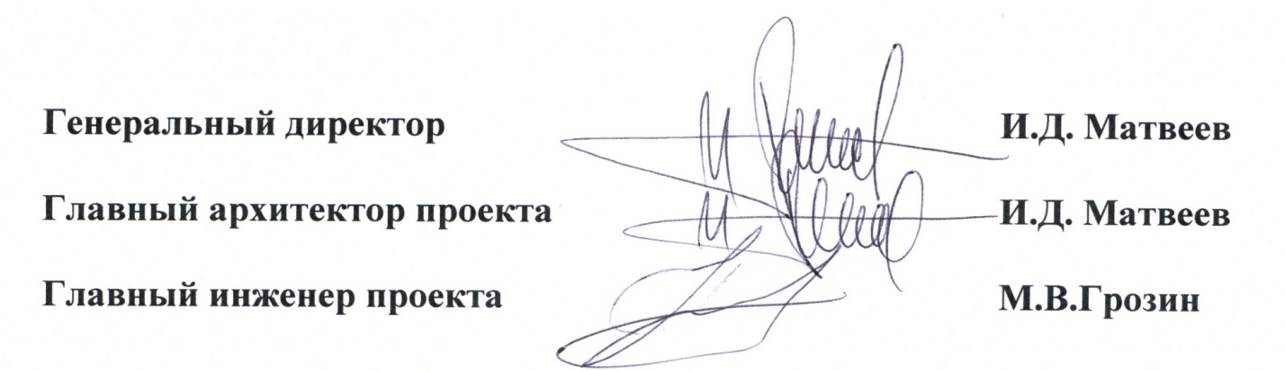
**ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Книга 1**

**Положения о размещении объектов капитального строительства**

**и характеристиках планируемого развития территории**



****

**деревня Разметелево**

**2013 год**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **томов** | **Наименование** | **№№**  **книг** | **Наименование** |
| **1** | **Основная часть**  **проекта планировки территории** | **1** | **Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории** |
| **2** | **Графические материалы** |
| **2** | **Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | **1** | **Общая пояснительная записка** |
| **2** | **Графические материалы** |
| **3** | **Проект межевания территории** |  | **Пояснительная записка с графическими материалами** |

**СОДЕРЖАНИЕ**

Стр.

[1. Общие положения 4](#_Toc370808314)

[2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения 4](#_Toc370808315)

[2.1. Мероприятия по размещению объектов капитального строительства федерального и регионального значения 4](#_Toc370808316)

[2.2. Мероприятия по размещению объектов капитального строительства местного значения 4](#_Toc370808317)

[2.2.1. Развитие и размещение объектов транспортной инфраструктуры 4](#_Toc370808318)

[2.2.2. Развитие и размещение объектов инженерной инфраструктуры 5](#_Toc370808319)

[2.2.3. Развитие и размещение объектов социальной инфраструктуры 6](#_Toc370808320)

[2.2.4. Развитие и размещение объектов рекреации 7](#_Toc370808321)

[3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения 8](#_Toc370808322)

**1. Общие положения**

1. Проект планировки территории, расположенной в центральной части деревни Манушкино муниципального образования Разметелевское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту Разметелевское сельское поселение), разработан с целью формирования градостроительной идеологии развития территории.

2. Территория проектирования находится в существующих границах деревни Манушкино к западу от выработанного песчаного карьера и сформирована среди прочих земельными участками с кадастровыми номерами 47:07:1047005:2890, 47:07:1017001:88, 47:07:1017001:89, 47:07:0000000:696.

3. Проект планировки территории разработан в соответствии с действующим федеральным, региональным и местным законодательством.

4. Границы всех видов зон, территорий и объектов в составе проекта планировки территории установлены путем отображения их местоположения на схемах с точностью, соответствующей масштабу схемы, на которой они отображены.

**2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения**

**2.1. Мероприятия по размещению объектов капитального строительства федерального и регионального значения**

1. На территории проектирования существующие и проектируемые объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют

2. При разработке проекта планировки территории учтены границы и параметры существующего объекта регионального значения - автомобильной дороги «Колтуши – Озерки - Дубровка».

**2.2. Мероприятия по размещению объектов капитального строительства местного значения**

**2.2.1. Развитие и размещение объектов транспортной инфраструктуры**

1. Развитие улично-дорожной сети с выходами в южной части - на существующую автомобильную дорогу регионального значения «Колтуши – Озерки – Дубровка», в северной на существующую улично-дорожную сеть деревни Манушкино по существующей поселковой дороге.

2. Строительство и реконструкция (на существующих участках) поселковой дороги, улиц в жилой застройке, проездов и подъездов при общей протяженности поселковой дороги и улиц в жилой застройке, выделенных красными линиями, – 4,4 км, ширине проезжей части поселковой дороги - 7,0 м, на участках с односторонним движением – 3,5 м, второстепенных проездов и подъездов – 3,5 м.

3. Развитие инфраструктуры для личного легкового транспорта с размещением наземных открытых стоянок для временного хранения автомобилей посетителей общественных зданий и объектов рекреации в непосредственной близости от мест обслуживания с соблюдением нормативного расстояния от объектов.

4. Организация движение общественного автобусного транспорта в общем потоке по поселковой дороге с устройством остановочных пунктов, обеспечивающих нормативное расстояние пешеходного подхода к ним со стороны застройки – не более 500 м.

5. Создание условий для обеспечения маломобильных групп населения транспортными услугами, в том числе:

- выделение для маломобильных групп населения 10 % машино-мест от общего количества шириной 3,5 м с обозначением знаками, принятыми в международной практике, на площадках для временного хранения автомобилей, расположенных на расстоянии от наиболее удаленных входов в здания 30 м;

- обеспечение продольного уклона тротуаров вдоль зданий не более 5 %, поперечного уклон не более 2 %;

- обеспечение высоты бордюров по краям пешеходных путей на тротуарах не менее 0,05 м; высоты бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью не более 0,04 м.

**2.2.2. Развитие и размещение объектов инженерной инфраструктуры**

1. Теплоснабжение

1.1. Осуществление теплоснабжения объектов, расположенных на территории проектирования, обеспечивающее суммарную тепловую нагрузку на расчетный срок 4,93 Гкал/ч, от локальных источников, в том числе -

- для рекреационно-досуговых объектов и спортивных сооружений - от собственных котельных установок на газовом топливе;

- существующей жилой застройки - от газовых двухконтурных настенных котлоагрегатов, устанавливаемых в каждом доме.

2. Водоснабжение

2.1. Осуществление водоснабжения объектов, расположенных на территории проектирования, по централизованной системе, обеспечивающее суммарный расчетный объем водопотребления на расчетный срок 0,14 тыс. м3/сут на хозяйственно-питьевые, производственные и противопожарные нужды от водопроводных сетей деревни Хапо-Ое.

2.2. Выполнение мероприятий по развитию системы водоснабжения, в том числе:

- проектирование и строительство распределительной сети водоснабжения;

- строительство на территории общего пользования двух пожарных резервуаров вместимостью не менее 200 м3 каждый для обеспечения наружного и внутреннего пожаротушения с расходом воды 17,5 л/с при условии согласования с территориальными органами Государственного пожарного надзора.

3. Водоотведение

3.1. Осуществление водоотведения хозяйственно-бытовых и производственных стоков от объектов, расположенных на территории проектирования, по централизованной системе в объеме на расчетный срок 0,07 тыс. м3/сут на канализационные очистные сооружения (КОС) в деревне Хапо-Ое.

3.2. Выполнение мероприятий по развитию системы водоотведения, в том числе:

- проектирование и строительство распределительной хозяйственно-бытовой канализационной сети;

- проектирование и строительство двух канализационных насосных станций на распределительной сети хозяйственно-бытовой канализационной;

- проектирование и строительство напорных коллекторов от КНС до КОС в деревне Хапо-Ое;

- реконструкция с увеличением производительности КОС в деревне Хапо-Ое.

4.Газоснабжение

4.1. Осуществление газоснабжения существующей жилой застройки и проектируемых рекреационно-досуговых объектов и спортивных сооружений в объеме 0,67 тыс. м3/ч от проектируемого распределительного газопровода среднего давления деревня Хапо-Ое - деревня Ексолово - деревня Манушкино.

4.2. Выполнение мероприятий по развитию системы газоснабжения, в том числе:

- проектирование и строительство распределительной сети газоснабжения среднего давления;

- установка у каждого объекта местной шкафной блочной газорегуляторной установки для редуцирования газа до параметров низкого давления.

5. Электроснабжение

5.1. Осуществление электроснабжения объектов, расположенных на территории проектирования в объеме на расчетный срок 0,60 тыс. кВА от ПС-110/10 кВ № 244 «Манушкино».

5.2. Выполнение мероприятий по развитию системы электроснабжения, в том числе:

- проектирование и строительство кабельной или воздушной линии 10 кВ от РУ 10 кВ ПС № 244 «Манушкино»;

- проектирование и строительство необходимого количества двухтрансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ на территории проектирования;

- проектирование и строительство на территории проектирования распределительной сети 0,4 кВ от проектных ТП 10/0,4 кВ.

6. Связь, информатизация, диспетчеризация

6.1 Развитие стационарной телефонной связи на 0,10 тыс. точек подключения на расчетный срок как современных цифровых коммутационных систем на базе технологии GPON с прокладкой от АТС волоконно-оптических кабелей.

6.2. Развитие сети радиовещания на 0,06 тыс. точек подключения на расчетный срок с радиофикацией объектов при организации канала связи для подачи сигнала оповещения от точки присоединения с возможностью получения сигналов оповещения РАСЦО ГО и ЧС.

6.3. Развитие сети кабельного телевидения на 0,25 тыс. точек подключения на расчетный срок с передачей цифрового телевизионного сигнала по технологии GPON в каждую квартиру по технологии IpTV.

6.4. Обеспечение повсеместного доступа в сеть Интернет.

**2.2.3. Развитие и размещение объектов социальной инфраструктуры**

1. Общие требования

1.1. Размещение объектовсоциальной инфраструктуры в пределах нормативной транспортной и пешеходной доступности с учетом потребностей маломобильных групп населения.

2. Потребительский рынок

2.1. Строительство магазинов мелкорозничной торговли микрорайонного уровня с широким ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров.

2.2. Строительство предприятий общественного питания.

2.1. Строительство предприятий бытового обслуживания.

3. Банковские услуги

3.1. Создание условий для развития банковских услуг – для строительства филиалов банков.

4. Охрана общественного порядка

4.1. Устройство опорных пунктов охраны правопорядка во встроенных помещениях.

**2.2.4. Развитие и размещение объектов рекреации**

1. Общие требования

1.1. Размещение объектоврекреации в пределах нормативной транспортной и пешеходной доступности с учетом потребностей маломобильных групп населения.

2. Создание многофункциональной рекреационной зоны (комплекса), включающей:

- территории зеленых насаждений общего пользования с прогулочными и велосипедными дорожками;

- территории размещения объектов туризма, отдыха, досуга, развлечений общего и ограниченного пользования.

3. Строительство в рекреационных комплексах следующих объектов –

- плоскостных спортивных сооружений, в том числе теннисных кортов, футбольных, волейбольных и пр. площадок с пунктами проката инвентаря и снаряжения,

- площадок для отдыха взрослых и игр детей;

- объектов торговли и общественного питания;

- сопутствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Строительство горнолыжного комплекса, включающего:

- лыжный центр (скицентр) общей площадью 2500 м2 с пунктом проката, спортивной школой, рестораном и магазином;

- лыжные трассы разного уровня (беговые, основные, кулуарные);

- развлекательный центр на верхней площадке (вьюпойнта) общей площадью 2500 м2 с рестораном и баром;

- сопутствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

**3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения**

| №№  п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Сущест-вующее положение | Расчетный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **I** | **ТЕРРИТОРИИ** |  |  |  |
| **1** | **Общая площадь территории в границах проектирования,**  в том числе по функционально-планировочным зонам: | **га**  **%** | **45,51**  **100,00** | **45,51**  **100,00** |
| 1.1 | - зоны существующей застройки индивидуальными жилыми домами с участками | **га**  **%** | **-** | 11,55  25,38 |
| 1.2 | - зоны объектов общественно- делового назначения | га  % | - | 1,71  3,76 |
| 1.3 | - зоны объектов рекреационного назначения | га  % | - | 23,08  50,71 |
| 1.4 | - зоны объектов транспортной инфраструктуры | га  % | - | 8,60  18,90 |
| 1.5 | - зоны объектов инженерной инфраструктуры | га  % | - | 0,57  18,90 |
| **II** | **ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** |  |  |  |
| **2** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 2.1 | Общий объем среднесуточного водопотребление | тыс. м3/сут | - | 0,14 |
| **3** | **Канализация** |  |  |  |
| 3.1 | Общий объем бытовых стоков | тыс. м3/сут | - | 0,07 |
| **4** | **Теплоснабжение** |  |  |  |
| 4.1 | Суммарная тепловая нагрузка | Гкал/ч | - | 4,93 |
| **5** | **Газоснабжение** |  |  |  |
| 5.1 | Общий объем потребление газа | тыс. м3/ч | - | 0,67 |
| **6** | **Электроснабжение** |  |  |  |
| 6.1 | Общая потребность в электроэнергии | тыс. кВА | - | 0,60 |
| **7** | **Связь** |  |  |  |
| 7.1 | Количество точек подключения стационарной телефонной сети | тыс. шт. | - | 0,10 |
| 7.2 | Количество точек подключения радиотрансляционной сети | тыс. шт. | - | 0,06 |
| 7.3 | Количество точек подключения телевизионной сети | тыс. шт. | - | 0,25 |