



ООО "ЗОДЧИЙ"

Общество с ограниченной ответственностью «ЗОДЧИЙ»

г. Гатчина, ул. К. Маркса, дом №36-А

Тел./Факс. +7-(81371)-98047 E-mail: zodchiy_gtn@mail.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ПОСЁЛКЕ ТЕРВОЛОВО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПУДОСТЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Том 2

Обозначение: 45/15-ППТ-ПМ



ООО "ЗОДЧИЙ"

Общество с ограниченной ответственностью «ЗОДЧИЙ»

г. Гатчина, ул. К. Маркса, дом №36-А

Тел./Факс. +7-(81371)-98047 E-mail: zodchiy_gtn@mail.ru

Заказчик: Администрация
Пудостьского сельского поселения
Гатчинского района Ленинградской области

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ПОСЁЛКЕ ТЕРВОЛОВО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПУДОСТЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Том 2

Обозначение: 45/15-ППТ-ПМ

Генеральный директор

Чернявская И.П.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Генеральный директор
ООО «ЗОДЧИЙ»

И. П. Чернявская

Кадастровый инженер

Е. В. Павленко

Техник-архитектор

Е. Е. Ступа

Руководитель проекта

И. П. Чернявская

Ине№ подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							45/15-ППТ-ПМ			-ПЗ
									<i>Ленинградская область, Гатчинский район, Пудостьское сельское поселение, пос. Терволово</i>			
			<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>				
								2016	Проект планировки с проектом межевания территории	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
										П	3	
									<i>Пояснительная записка</i>	 ООО «ЗОДЧИЙ»		

СОДЕРЖАНИЕ

**2. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
 СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
 РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Введение.....

2.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с
 особыми условиями использования.....

2.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....

2.3. Архитектурно-планировочное решение

2.4. Характеристика развития систем социального и транспортного
 обслуживания и инженерно-технического обеспечения.....

2.5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....

Копии графических материалов

Ине№ подл						Подпись и дата	Взам. инв. №		
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ		-ПЗ	Лист
								2	

**2. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Гатчина
2016

Имеет подл	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист	
								3
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ	-ПЗ	

Ведение

Проект планировки и межевания территории пос. Терволово МО Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области выполнен ООО «ЗОДЧИЙ» в 2016 г. по заказу администрации МО Пудостьское сельское поселение на основании:

- Постановление №818 от 28.10.2015г. администрации МО Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области о подготовке документации по проекту планировки и проекту межевания территории;
- Договор № 45/15-ПП от 04.12.2015 г.;
- Задание на разработку проекта планировки и проекта межевания.

1.2. Цели подготовки проекта планировки и межевания

- Выделение элемента планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития, установления границ, застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения на основании планировочной структуры Генерального плана МО Пудостьское сельское поселение;
- Обеспечение комплексного устойчивого развития территории;
- Формирование земельных участков для предоставления под строительство;
- Установление границ участков территорий общего пользования;
- Установление границ зон, характеристик и параметров планируемого размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, объектов городских программ;
- Установление границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков территории.

Имеет подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			45/15-ППТ-ПМ				-ПЗ		
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

- складировать корма, удобрений, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);
- совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше);
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них);
- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети.

Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований «Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Граница санитарных разрывов устанавливается по обе стороны от оси ВЛ в зависимости от ее напряжения: для ВЛ 10 кВ – 10 м (5 м – для линий с самонесущими изолированными проводами).

Санитарный разрыв от газопроводов среднего давления устанавливается в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения магистральных трубопроводов и их объектов.

Мероприятия:

Для газопроводов среднего давления установлены минимальные расстояния по 3 метра с каждой стороны, в соответствии с СП 62.13330.201 (приложение В).

Охранный разрыв линий связи устанавливается для обеспечения их сохранности, так как повреждение линий связи нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи Российской Федерации, наносит ущерб интересам граждан, производственной

Изм.№ подл	Подпись и дата	Взам. инв.№
------------	----------------	-------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ	-ПЗ	Лист
								6

деятельности хозяйствующих субъектов, обороноспособности и безопасности Российской Федерации.

Мероприятия:

Охранные зоны устанавливаются от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов подземной линии связи и линии радиодифракции не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

Порядок использования земельных участков, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиодифракции, регулируется земельным кодексом Российской Федерации.

При предоставлении земель, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиодифракции, под сельскохозяйственные угодья, огородные и садовые участки и в других сельскохозяйственных целях органами местного самоуправления при наличии согласия предприятий, в ведении которых находятся сооружения связи и радиодифракции, в выдаваемых документах о правах на земельные участки в обязательном порядке делается отметка о наличии на участках зон с особыми условиями использования.

2.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов определены в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояния между красными линиями определены категорией каждой из существующих и планируемых улиц. Принята следующая классификация уличной сети проектируемой территории:

- квартальная улица;
- внутриквартальные проезды.

Размеры в красных линиях по квартальной улице – 15 м и 23 м., по внутриквартальным проездам – 15 м и 12 м.

От красных линий жилых улиц в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Пудостьское сельское поселение», утвержденные Решением Совета депутатов сельского поселения №358 от 18.06.2014 г., установлены отступы до индивидуальной жилой застройки 5 метров.

Имеет подл	Подпись и дата	Взам. инв. №
------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ	-ПЗ	Лист
								7

2.3. Архитектурно-планировочное решение

Архитектурно-планировочная структура решена в соответствии с Генеральным планом Пудостьского сельского поселения.

На территории жилого квартала выделяются границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а именно:

- зоны индивидуальной жилой застройки;
- зоны улично-дорожной сети;
- зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- зоны рекреации.

Зона индивидуальной жилой застройки. Согласно генеральному плану и правилам землепользования и застройки Пудостьского сельского поселения, проектируемый квартал подлежит застройке индивидуальными жилыми домами.

Площадь участков, предлагаемых настоящим проектом, составляет 0,11-0,25 га. Этажность зданий – до 2-х этажей. Всего на территории проектирования выделено 45 земельных участков. Из них:

- 14 участков ранее включенные в ГКН;
- 7 участков ранее включенные в ГКН подлежат перемежеванию;
- 23 участка вновь образуемые;
- 1 земельный участок для трансформаторной подстанции.

Зона улично-дорожной сети представлена системой жилых улиц и проездами. К каждому участку обеспечен подъезд с жилых улиц по периметру жилого района или с внутриквартальных проездов. Проектируется развитая сеть тротуаров и дорожек.

Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры. Для организации инженерно-технического обеспечения объектов застройки на территории размещаются: 1 трансформаторная подстанция, трассы линий электропередач 10 кВт, газопровод среднего давления, водопровод, бытовая и ливневая канализация, пожарный резервуар.

При реализации проектных решений необходимо произвести комплексное благоустройство территории проектируемого района, что позволит обеспечить разнообразие среды и подчеркнуть архитектурное своеобразие застройки.

Зона рекреации представлена территорией зеленых насаждений, парков и скверов.

Ине№ подл	Подпись и дата	Взам. ине. №
-----------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ	-ПЗ	Лист
								8

2.4. Характеристика развития систем социального и транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

Жилищное строительство. В границе проекта предлагается разместить 44 многоквартирных жилых домов усадебного типа. Площадь одного дома принята в среднем - 120 м² общей площади. Этажность жилых зданий – 1-2 этажа. Средняя площадь приусадебного участка - 0,16 га. Жилищная застройка предполагается индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Индивидуальная жилая застройка в современных условиях самое перспективное направление строительства, т.к. при низких темпах жилищного строительства дает возможность населению самостоятельно решать проблему обеспеченности жильем. В границах проектирования находится 13,5 га. Из них зона жилого назначения будет занимать – 7,2 га (55,0 % от всей территории).

Численность населения, при коэффициенте семейности 3.0, составит 132 человек. Средняя обеспеченность жилищным фондом в индивидуальной застройке составит 54 м²/чел. Средняя плотность населения на проектируемой территории составит 10 чел./га. Коэффициент плотности застройки – 0,07.

Объекты социального назначения. В приведенной ниже таблице 1, указана наполняемость существующих учреждений образования в дер. Терволово.

Таблица 1*

Наименование МДОУ	Населенный пункт	Вместимость	
		проект	факт
Детский сад № 27 комбинир. вида *	пос. Терволово	114	130
Терволовская ООШ*	пос. Терволово	250	146
Детский сад № 47**	дер. Ивановка	102	42

*в соответствии с письмом от 01.04.2016 № 409 администрация муниципального района Ленинградской области комитет образования.

* в соответствии с Генеральным планом Пудостьского сельского поселения.

На территории проектирования строительство детских, школьных и дошкольных учреждений не предусмотрено территории, в связи с наличием этих объектов в радиусе доступности. Проектная численность детей дошкольного возраста на проектируемой территории составляет 5 человек. В связи с фактической наполняемостью детского сада №27, администрация МО Пудостьское сельское поселение гарантирует подвоз детей от пос. Терволово до детского сада дер. Ивановка. Дети школьного возраста (20 человек) проектируемого квартала будут посещать Терволовскую ООШ.

Изн.№ подл	Подпись и дата	Взам. инв.№
------------	----------------	-------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ	-ПЗ	Лист
								9

На территории Пудостьского сельского поселения расположены 2 амбулатории (общей мощностью 110 посещений в смену) (пос. Терволово, пос. Пудость);

Больничные учреждения областного или муниципального подчинения в поселении отсутствуют, поэтому медицинское обслуживание на стационарной или полустационарной основе жители поселения получают за его пределами – в городе Гатчина – на расстоянии 18 км.

Развитие системы транспортного обслуживания

Принята следующая классификация уличной сети проектируемой территории:

- основная улица в жилой застройке;
- второстепенная улица в жилой застройке.

Предложенная планировка позволяет осуществить удобный проезд ко всем участкам и объектам жилищного строительства.

От проектируемых проездов отходят подъезды к участкам и расположенным на них зданиям. Вдоль всех проектируемых улиц и проездов имеются пешеходные дорожки (тротуары). Подходы ко всем зданиям, имеющие плиточное покрытие, могут быть использованы для проезда пожарных машин.

Протяженность уличной сети в проектируемых границах составит 1,6 км.

Развитие системы инженерно-технического обеспечения

Водоснабжение

По территории проектируемого квартала проходит подземный водопровод, проектом предлагается вынести его из зоны, проектируемой индивидуальной жилой застройки.

Водопотребление проектируемого территории составит 48,3 м³/сут. Водоснабжение проектируется от поселковых сетей водопровода. Система водоснабжения принята кольцевая. Трубопроводы прокладываются рядом с проезжей частью, которые замыкаются в кольца. В соответствии с письмом №664 от 13.05.2016 г, необходимо произвести реконструкцию сетей водопровода пос. Терволово, т.к. мощности водозабора не хватает.

От главного водопроводного кольца квартала вода поступает в разводящие сети проектируемой территории. Обеспеченность жилой застройки квартала водой, путём ввода в дома, принята 100 %. Пожаротушение в жилой застройке квартала проектируется из системы хоз-питьевого водоснабжения. Пожарный запас воды для микрорайона предлагается хранить в резервуарах.

Иные подл	Подпись и дата	Взам. инв. №
-----------	----------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ	-ПЗ	Лист
								10

(или три провода) 380 Вт, от столбов к жилым домам идёт кабель 220 Вт. Трансформаторная подстанция должна иметь необходимое оборудование и счётчики учёта потребляемого электричества.

Газоснабжение

Газопотребление жилой застройки квартала составит 145,67 м3/час. Газоснабжение проектируется природным газом от поселковой системы газоснабжения. Подача газа принята от подземного стального газопровода среднего давления диаметром 273 мм, проходящего по территории проектирования. Владелец ОАО «Гатчинагаз», глубина заложения 1,2 м от дневной поверхности. Для снижения давления газа проектируется шкафный газорегуляторный пункт (ГРПШ). В ГРПШ давление газа снижается до низкого для подачи его потребителям по сети распределительных газопроводов низкого давления.

Связь

Расчеты произведены на население 135 чел..

При 100 % обеспечении населения квартала стационарными телефонами потребность в телефонных номерах составит 45 номеров.

Проектом предлагается обеспечение жилой застройки проектируемого квартала всеми видами коммуникационных услуг (телефонными номерами, Интернетом, цифровым телевидением и т.д.) по волоконно-оптическим линиям связи (ВОЛС) со 100% проникновением телекоммуникационных услуг по технологии GPON – оптика в каждую квартиру. Для этого необходимо строительство в микрорайоне сети ВОЛС от проходящих по территории квартала оптических сетей, проект строительства в соответствии с действующими нормами проектирования, государственными стандартами и ведомственными нормативными документами должен быть выполнен на следующей стадии проектирования специализированной организацией.

По территории проектируемого квартала проходит подземная линия связи, проектом предлагается вынести её из зоны, проектируемой индивидуальной жилой застройки. В квартале также предполагается развитие сотовой связи от существующих в поселке антенно-мачтовых сооружений и базовых станций сотовой связи.

Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Поверхностный водоотвод предусматривается посредством самотечной открытой сети дождевой канализации в открытую сеть дождевой канализации поселка. Площадь водосбора поверхностных стоков проектируемого участка малоэтажной

Инет/№ подл	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ	-ПЗ	Лист
								12

застройки составляет 10,5 га. Протяженность открытой сети дождевой канализации составит 1,5 км.

Укрепление кюветов предусматривается в зависимости от гидрологических и грунтовых условий. При супесчаных и суглинистых грунтах и уклонах до 5 ‰ и 10 ‰ соответственно, а также в скальных грунтах кюветы устраиваются без укрепления. При уклонах от 5 ‰ в супесчаных и от 10 ‰ в суглинистых грунтах до 20 ‰ предусматривается посев трав по слою растительного грунта, при уклонах 20-30 ‰ щебневание дна, более 30 ‰ укрепляется матрацами Рено.

Имеет подл	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	45/15-ППТ-ПМ		-ПЗ	

Проект планировки с проектом межевания территории в посёлке Терволово
МО Пудостьское сельское поселение Гатчинского муниципального района
Ленинградской области

Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница проектирования
- Красные линии квартальные проектируемые
- Красные линии внутриквартальные проектируемые
- Линия регулирования застройки проектируемая
- Границы земельных участков ИЖС
- Граница кадастрового квартала
- Радиус обслуживания пожарных водоёмов -200 м.
- Сети водопровода, подлежащие выносу из-под пятна застройки
- Сети связи, подлежащие выносу из-под пятна застройки

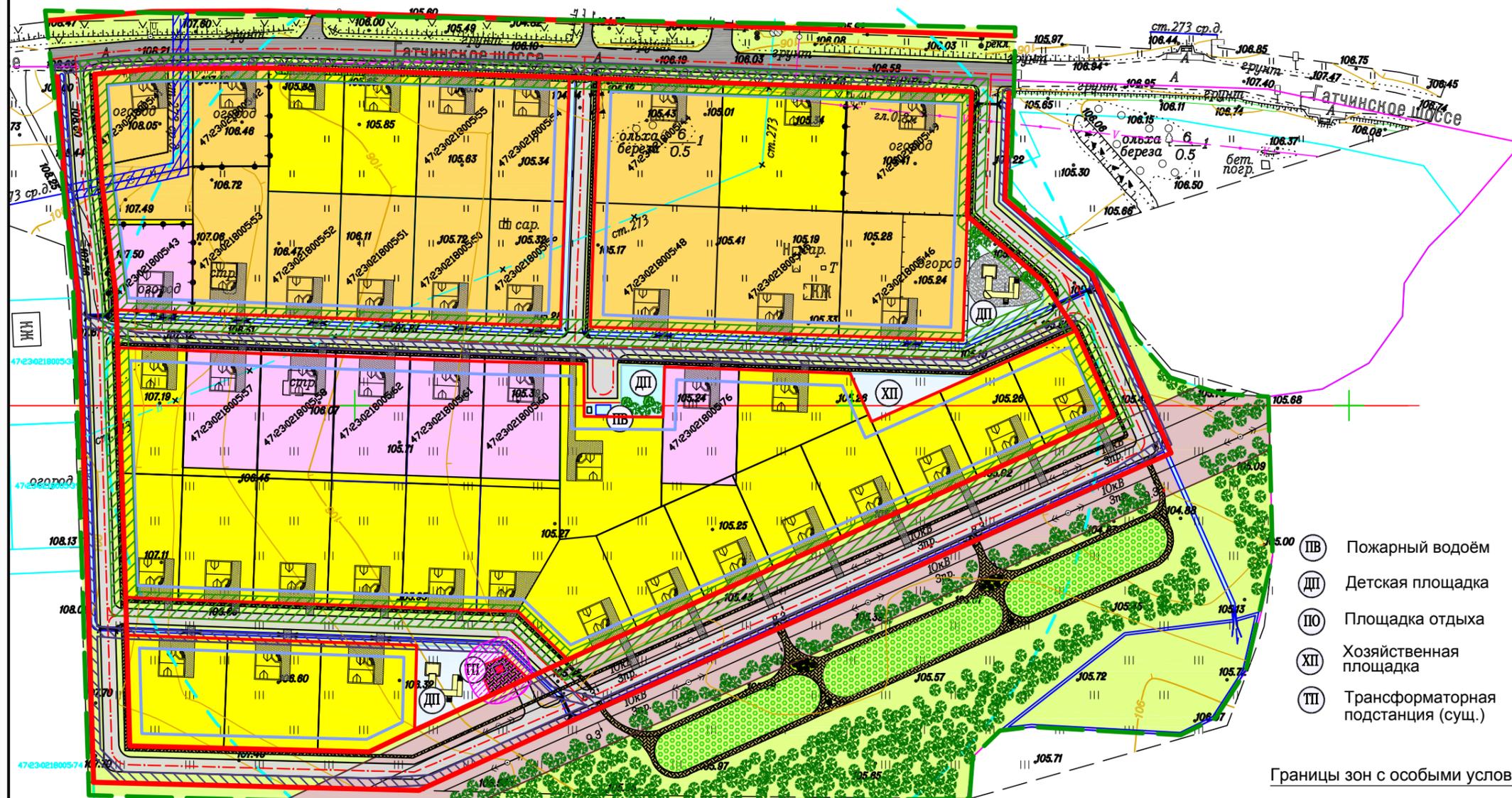
Границы зон размещения объектов капитального строительства:

- Проектируемые участки ИЖС
- Участки ИЖС включенные в ГКН
- Границы участков, включенных в ГКН, подлежащие перемежеванию
- Территории общего пользования
- Участки общественного назначения проектируемые
- Существующие дороги
- Дороги с асфальтовым покрытием проектируемые
- Тротуары проектируемые
- Зеленые насаждения, парки, скверы проектируемые
- Проектируемые каналы (местная мелиорационная сеть)

- Пожарный водоём
- Детская площадка
- Площадка отдыха
- Хозяйственная площадка
- Трансформаторная подстанция (сущ.)

Границы зон с особыми условиями использования территории

- Охранная зона газопровода среднего давления по 3 м с каждой стороны
- Охранная зона воздушной высоковольтной ЛЭП 10 кВ - по 10 м с каждой стороны
- Охранная зона водопровода, бытовой канализации и газопровода
- Охранная зона линии электропередач 0,4 кВ
- Охранная зона трансформаторной подстанции - 10 м



Основные ТЭП и баланс территории

Количество участков	45	Площадь территории общего пользования, в том числе:	5 336 кв.м.	- 3.9 %
Площадь территории всего	134 702 кв.м.	- детские площадки	2 631 кв.м.	- 1.9 %
В том числе:		- хозяйственная площадка	465 кв.м.	- 0.3 %
Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства	70 436 кв.м.	- трансформаторная подстанция	173 кв.м.	- 0.1 %
Площадь улиц в кр. линиях	30 042 кв.м.	- пожарный водоём	85 кв.м.	- 0.06 %
		Зелёные насаждения	23 002 кв.м.	- 17.14 %
		Существующая дорога	3 506 кв.м.	- 2.6 %

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

45/15-ППТ-ПМ-ОЧ		
Ленинградская обл., Гатчинский район, Пудостьское сельское поселение, пос. Терволово		
Изм.	Кол.уч.	Лист
Архитектор	Чернявская	П
Архитектор	Ступа	
Н. контроль	Чернявская	
Проект планировки с проектом межевания территории		Стадия
Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000		Лист
		Листов
		ООО "ЗОДЧИЙ"

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.