Приложение № 3

к приказу Комитета градостроительной

политики Ленинградской области

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории,**

**о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

# **1. Характеристики планируемого развития территории**

Территория, в отношении которой разрабатывается проект планировки, расположена в юго-восточной части г. Пикалево Бокситогорского района Ленинградской области.

Территория проектирования ограничена:

* на севере и северо-востоке – существующей застройкой 3-го микрорайона;
* на востоке – границами земель лесного фонда;
* на юге и юго-востоке – функциональными зонами застройки малоэтажными многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами;
* на западе – существующей автомобильной дорогой.

Территория проектирования находится в зоне Ж3 – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

В таблице 1 представлена характеристика планируемого развития территории.

Таблица 1. Характеристика планируемого развития территории

| № п.п. | Показатели планируемого развития территории | Единица измерения | Количество |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Общая площадь территории в границах проектирования | кв. м | 29 382 |
| 2 | Площадь элемента планировочной структуры | кв. м | 26 671 |
| 3 | Площадь застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами | кв. м | 2 400 |
| 4 | Численность населения, в том числе:  - существующего  - планируемого | чел. |  |
| 0 |
| 168 |
| 5 | Плотность населения | чел./кв. м | 0,07 |
| 6 | Площадь здания, определенная как сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен | кв. м | 3 600 |
| 7 | Общая площадь квартир | кв. м | 2 520 |
| 8 | Максимальное количество этажей застройки и максимальная высота зданий | ед. / м | 3 / 12 |
| 9 | Площадь объектов благоустройства придомовой территории (для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей) | кв. м | 4 718 |
| 10 | Площадь земель общего пользования, в том числе:  - площадь детских площадок/спортивных площадок и зеленых насаждений общего пользования  - площадь территории коммунальной и транспортной инфраструктуры | кв. м |  |
| - |
| 12 222 |
| 11 | Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения | ед. | 90 |
| 12 | Коэффициент плотности застройки | - | 0,8 |

# **2. Характеристика объектов капитального строительства**

В таблице 2 представлена характеристика объектов капитального строительства в границах зоны планируемого размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Таблица 2.Характеристика объектов капитального строительства в границах зоны планируемого размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки

| Условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | Условный номер образуемого земельного участка | Функциональное назначение объектов капитального строительства | Площадь зоны планируемого  размещения объектов капитального строительства, кв. м | Площадь земельного участка, кв. м | Максимальная площадь здания, кв. м | Предельное количество этажей здания / Этажность здания (максимальная) | Максимальная общая площадь квартир в многоквартирном доме (жилищный фонд), кв. м |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | :ЗУ1 | Многоквартирный малоэтажный жилой дом | 7 047 | 7 047 | 3 600 | 4 / 3 | 2 520 |
| 2 | :ЗУ2 | Многоквартирный малоэтажный жилой дом | 7 302 | 7 302 | 3 600 | 4 / 3 | 2 520 |

В таблице 3 представлена характеристика объектов капитального строительства в границах зоны планируемого размещения объектов общего пользования.

Таблица 3. Характеристика объектов капитального строительства в границах зоны планируемого размещения объектов общего пользования

| № п.п. | Условный номер образуемого земельного участка | Назначение объекта капитального строительства | Площадь образуемого земельного участка, кв. м | Максимальное количество этажей (надземных) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания | | | | |
| 1 | :ЗУ3 | Трансформаторная подстанция | 100 | - |
| 2 | :ЗУ4 | Объекты коммунального обслуживания | 1 004 | - |
| Зона планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры | | | | |
| 3 | :ЗУ5 | Улично-дорожная сеть | 11 218 | - |

# 

# **3. Характеристика планируемого развития систем социального обеспечения**

Размещение объектов социального обслуживания на территории проектирования не планируется. Для решения задачи удовлетворения потребностей жителей в учреждениях социального обслуживания предполагается использовать существующие объекты и учреждения.

# **4. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания**

В границах территории проектирования планируется размещение:

* улицы в жилой застройке шириной проезжей части 6,0 м;
* второстепенных проездов в границах зон планируемого размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Развитие инфраструктуры для легкового транспорта в границах территории, расположенной юго-восточнее 3-го микрорайона г. Пикалево Бокситогорского муниципального района Ленинградской области, предполагается путем строительства общедоступных мест постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, в том числе их размещение по зонам планируемого размещения объектов капитального строительства:

* в зоне 1 – не менее 45 машино-мест на наземных открытых одноуровневых автостоянках;
* в зоне 2 – не менее 45 машино-мест на наземных открытых одноуровневых автостоянках.

# **5. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения**

*Электроснабжение*

В соответствии с исходными данными АО «ЛОЭСК» «Восточные электрические сети» от 24.05.2021 г. № 00-02-1561 технологическое присоединение объектов максимальной мощностью 168 кВт принципиально возможно путем создания распределительных сетей 6/0,4 кВ АО «ЛОЭСК» от БТЭЦ-5.

Общая мощность – 156,6 кВт, рассчитанная в рамках разработки проекта планировки территории, не больше заявленной мощности в Технических условиях, соответственно электроснабжение жилой застройки предусматривается путем строительства новой кабельной линии до планируемой трансформаторной подстанции, и подключения к существующей сети электроснабжения.

В рамках освоения рассматриваемой территории, в части электроснабжения, проектом предусматривается:

* строительство новых кабельных линий 0,4 – 6 кВ, проходящих в границах проектирования, до планируемой трансформаторной подстанции;
* строительство трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ (участок :ЗУ3, площадь 100 кв. м);
* переустройство кабельных линий 6 кВ, попадающих в зону размещения проезжей части планируемой улицы в жилой застройке.

Схема присоединения и точки подключения планируемых кабельных линий 0,4 и 6 кВ будут определены на стадии заключения договора технологического присоединения.

*Водоснабжение и водоотведение*

В соответствии с письмом ГУП «Леноблводканал» от 13.05.2021 № исх-14374/2021Бокситогорский район, имеется возможность подключения к сетям водопроводно-канализационного хозяйства с нагрузкой:

* водопотребление - 57,04 м3/сут;
* водоотведение хозяйственно-бытовых стоков – 42,00 м3/сут;
* водоотведение поверхностных стоков - 180 м3/сут.

В соответствии с письмом ГУП «Леноблводканал» от 04.06.2021 г.   
№ ТУ-16852/2021Бокситогорский район, точками подключения являются границы земельного участка в районе д. 4 и д. 5 3-га микрорайона г. Пикалево.

Объём воды на хозяйственно-питьевые нужды в сутки наибольшего водопотребления составит 53,76 м3/сут, что не больше заявленного объема на нужды водопотребления.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод составляет   
42,00 м3/сут от новых малоэтажных многоквартирных домов. Сточные воды от зданий будут собираться внутриквартальной сетью и далее по уличным коллекторам отводиться на существующие очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации.

Поверхностные воды в объеме 180,00 м3/сут будут собираться внутриквартальной сетью и далее по уличным коллекторам отводиться на существующие очистные сооружения ливневой канализации.

Первостепенно проектом планируется переустройство существующих сетей водоснабжения из зоны размещения проезжей части планируемой улицы в жилой застройке и зоны размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки и последующее подключение жилых домов к существующим сетям.

Схема присоединения и точки подключения планируемых сетей водоснабжения будут определены на стадии заключения договора технологического присоединения.

*Теплоснабжение*

В соответствии с письмом Администрации МО «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области от 24.06.2021 г. № 2127 для осуществления централизованного водяного отопления планируемые жилые дома предполагается подключать к системе магистрального трубопровода тепловой сети.

В соответствии с Техническими условиями от АО «Пикалевские тепловые сети» от 28.05.2021 г. № 2, теплоснабжение проектируемых малоэтажных многоквартирных жилых домов, с тепловой нагрузкой 0,70 Гкал/час, планируется осуществить за счет подключения к существующему магистральному трубопроводу тепловых сетей проходящего   
по ул. Металлургов г. Пикалево.

Схема присоединения и точки подключения планируемых сетей теплоснабжения будут определены на стадии заключения договора технологического присоединения.

*Газоснабжение*

В соответствии с Техническими условиями АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» от 17.06.2021 № ВС-20/2/6235, газоснабжение проектируемых объектов на рассматриваемой территории предлагается осуществить путем подключения к существующим сетям газоснабжения.

В соответствии с письмом Администрации МО «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области от 24.06.2021 г. № 2127 планируется подключение к существующим сетям газоснабжения исключительно для установки газовых приборов в многоквартирных домах.

В проекте планируется подключение сетей газоснабжения только для целей пищеприготовления (общий расход газа – 22,14 м3/час).

Проектом предусматривается переустройство сетей газоснабжения, попадающих в зону размещения проезжей части планируемой улицы в жилой застройке, и последующее подключение к распределительному подземному стальному газопроводу среднего давления, расположенному по адресу:   
г. Пикалево, в районе земельного участка с кадастровым номером 47:19:0101026:2.

Схема присоединения и точки подключения планируемых сетей газоснабжения будут определены на стадии заключения договора технологического присоединения.

*Сети связи*

В соответствии с письмом Макрорегионального филиала «Северо-Запад» ПАО «Ростелеком» от 20.05.2021 № 02/05/11469/21, техническая возможность присоединения к сети связи ПАО «Ростелеком» планируемых объектов капитального строительства на территории проектирования имеется. Присоединение будет осуществляться к существующим сетям связи по технологии GPON, которая полностью исключает потребление общедомовой электроэнергии и обеспечивает предоставление услуг по волоконно-оптическому кабелю.

# **6. Благоустройство и озеленение**

Минимальная площадь объектов благоустройства придомовой территории многоквартирных жилых домов рассчитана с учетом требований п. 2.6.1 МНГП ЛО.

В соответствии с п. 2.6.1 МНГП ЛО в состав объектов благоустройства придомовой (дворовой) территории многоквартирных домов включаются площадки для выгула собак. Проектом предусмотрено использование площадок для выгула собак в 1-м или 3-м микрорайоне г. Пикалево, ввиду отсутствия возможности размещения их в проектируемом квартале.

В таблице 4 представлены расчетные параметры объектов благоустройства и озеленения по участкам размещения жилых зданий.

Таблица 4. Расчетные параметры объектов благоустройства и озеленения по участкам размещения жилых зданий

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | Наименование объекта капитального строительства | Минимально-необходимая площадь площадок, кв. м | | | | Минимально-необходимая площадь зеленых насаждений кв. м. |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | Для отдыха взрослого населения | Для занятий физкультурой | Для хозяйственных целей |
| 1 | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 59 | 8 | 168 | 17 | 294 |
| 2 | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 59 | 8 | 168 | 17 | 294 |