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**

Территория проектирования расположена в границах муниципального образования Плодовское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

Показатели планируемого развития территории.

* площадь территории в границах проектирования – 22,79 га;
* площадь элемента планировочной структуры – 22,1530 га;
* численность существующего населения – 0 чел.;
* численность планируемого населения – 571 чел.;
* плотность населения – 25 чел/га;
* плотность жилого фонда – 1562,0 м2/га;
* вместимость дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций здравоохранения и площадь земельных участков, включая площадь под зданиями и сооружениями - 0;
* максимальная общая площадь квартир – 34 600 кв. м.;
* максимальная площадь застройки под зданиями – 17 468 кв. м;
* количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры – 198 машино-мест, в том числе на участках для ИЖС – 173 машино-мест, для объектов торгово-бытового обслуживания - 17 машино-мест, для посетителей пляжа – 8 машино-мест;
* площадь территории для индивидуального жилищного строительства - 164 158 кв. м.
* площадь территории общего пользования – 21 300 кв. м.;
* площадь территории для объектов транспортной инфраструктуры – 34 426 кв. м.;
* площадь территории для объектов коммунального обслуживания - 5 544 кв. м.;
* площадь территории для предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 250 кв. м. общей площади) – 2 605 кв. м.
* площадь застройки многоквартирными домами - 0.

Проектом планировки территории выделяется элемент планировочной структуры – «Квартал», включающий земельные участки с кадастровыми номерами 47:03:0610002:296, 47:03:0610002:318, 47:03:0610002:319, 47:03:0610002:367, 47:03:0610002:452, ограниченный с севера, запада и востока землями сельскохозяйственного производства и индивидуального жилищного строительства, с юга – озера Отрадное, земли лесного фонда. Граница элемента планировочной структуры с южной стороны ограничена зоной с особыми условиями использования – водоохранной зоной озера Отрадное.

Проектом планировки территории устанавливаются зоны размещения объектов капитального строительства – планируемых индивидуальных жилых домов (ИЖС), строительство которых будет осуществляться приобретателями земельных участков самостоятельно, а также объектов торгово-бытового назначения, коммунальной и транспортной инфраструктуры, необходимых для жизнедеятельности коттеджного поселка в соответствии с действующими градостроительными нормами и правилами.

**Таблица 1. Характеристика планируемого элемента планировочной структуры**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателей** | **Ед. изм.** | **Кол-во** |
| 1 | Площадь территории в границах элемента планировочной структуры | га | 22,1530 |
| 2 | Площадь территории для индивидуального жилищного строительства | га | 16,4158 |
| 3 | Минимальная площадь земельного участка для размещения ИЖС | м2 | 600 |
| 4 | Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий в габаритах наружных стен (ориентировочно, из расчета 200 кв.м. на 1 жилой дом) | м2 | 34 600 |
| 5 | Коэффициент застройки жилыми домами | - | 0.1 |
| 6 | Коэффициент плотности застройки | - | 0.156 |
| 7 | Численность населения (из расчета 3,3 человека на 1 жилой дом) | Чел. | 571 |
| 8 | Плотность населения | Чел/га | 25 |

Параметры и характеристики объектов капитального строительства

Планировочное решение территории заключается в образовании земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства:

- Индивидуальных жилых домов;

- Объектов торговли и бытового обслуживания населения;

- Объектов коммунального обслуживания;

- Объектов транспортной инфраструктуры;

а также территории общего пользования (площадки), на которых размещение объектов капитального строительства не предусмотрено.

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер зоны** | **Условные номера образуемых земельных участков** | **Площадь образуемых земельных**  **участков, кв. м** | **Функциональное назначение объектов капитального строительства** | **Этажность** |
| I | 1 | 1333 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 2 | 953 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 3 | 986 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 4 | 1016 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 5 | 1047 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 6 | 1078 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 7 | 1109 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 8 | 1139 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 9 | 1164 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 10 | 1195 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 11 | 1162 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 12 | 1114 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 13 | 1065 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 14 | 1016 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 15 | 968 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 16 | 937 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 17 | 995 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 18 | 1094 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 19 | 1234 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 20 | 1151 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 21 | 2302 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 22 | 1261 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 23 | 1255 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 24 | 1248 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 25 | 1242 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 26 | 1235 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 27 | 1227 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 28 | 1217 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 29 | 1208 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 30 | 1221 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 31 | 2338 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 32 | 1200 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 33 | 1200 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 34 | 1195 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 35 | 1194 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 36 | 1200 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 37 | 1847 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 38 | 1155 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 39 | 2026 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 40 | 1072 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 41 | 1574 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 42 | 765 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 43 | 1070 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 44 | 1105 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 45 | 1046 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 46 | 952 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 47 | 819 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 48 | 634 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 49 | 672 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 50 | 725 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 51 | 1088 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 52 | 804 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 53 | 798 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 54 | 791 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 55 | 785 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 56 | 778 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 57 | 772 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 58 | 766 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 59 | 1155 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 60 | 1038 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 61 | 1039 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 62 | 1029 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 63 | 943 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 64 | 941 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 65 | 927 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 66 | 881 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 67 | 751 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 68 | 790 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 69 | 1038 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 70 | 727 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 71 | 984 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 72 | 956 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 73 | 1180 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 74 | 1246 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 75 | 997 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 76 | 990 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 77 | 980 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 78 | 970 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 79 | 959 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 80 | 954 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 81 | 827 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 82 | 1217 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 83 | 922 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 84 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 85 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 86 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 87 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 88 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 89 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 90 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 91 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 92 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 93 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 94 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 95 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 96 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 97 | 1067 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 98 | 1149 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 99 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 100 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 101 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 102 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 103 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 104 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 105 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 106 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 107 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 108 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 109 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 110 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 111 | 735 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 112 | 981 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 113 | 644 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 114 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 115 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 116 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 117 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 118 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 119 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 120 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 121 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 122 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 123 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 124 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 125 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 126 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 127 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 128 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 129 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 130 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 131 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 132 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 133 | 1086 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 134 | 1004 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 135 | 942 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 136 | 1024 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 137 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 138 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 139 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 140 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 141 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 142 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 143 | 699 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 144 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 145 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 146 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 147 | 705 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 148 | 611 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 149 | 1252 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 150 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 151 | 894 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 152 | 894 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 153 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 154 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 155 | 1424 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 156 | 2126 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 157 | 1200 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 158 | 1194 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 159 | 1239 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 160 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 161 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 162 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 163 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 164 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 165 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 166 | 631 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 167 | 1254 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 168 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 169 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 170 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 171 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 172 | 900 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| I | 173 | 1516 | Индивидуальный жилой дом | 3 |
| II | 174 | 721 | Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 250 кв. м. общ. площади) | 2 |
| II | 175 | 1884 | Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания (до 250 кв. м. общ. площади) | 2 |
| III | 176 | 861 | Объекты коммунального обслуживания (Площадка ТБО) | 0 |
| III | 177 | 1314 | Объекты коммунального обслуживания (Трансформаторная подстанция) | 1 |
| III | 178 | 825 | Объекты коммунального обслуживания (Канализационная насосная станция) | 1 |
| III | 179 | 768 | Объекты коммунального обслуживания (Газораспределительный пункт) | 1 |
| III | 185 | 1776 | Объекты коммунального обслуживания (Ливневые очистные сооружения) | 1 |
| IV | 186 | 34 426 | Объекты транспортной инфраструктуры (улица) | - |

Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры

Проектом планировки предусмотрена территория для размещения планируемых объектов коммунального обслуживания коттеджного поселка «Золотой Пляж» путем формирования единых инженерно-транспортных коридоров в границах элемента планировочной структуры и размещения объектов автономного обеспечения энергоресурсами. Инженерно-транспортный коридор включает улицу, включающую проезжую часть и тротуар, систему ливневой канализации и сети инженерно-технического обеспечения будущих потребителей индивидуального жилого строительства.

Для обеспечения жизнедеятельности коттеджного поселка предусматривается:

1) Электроснабжение в объеме 0.438 МВт.

Параметры планируемых объектов:

– Трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ в комплектно-блочном исполнении - 2 шт.

– Кабельные линии электропередачи 0,4 кВ.

2) Централизованное водоснабжение в объеме 160.105 м3/сут, в том числе 28,55 м3/сут на полив и 10 л/с на нужды пожаротушения.

Планируемые объекты водоснабжения:

- Сети водоснабжения в подземном исполнении протяженностью 3196 п.м.

3) Централизованная канализация в объеме 114,075 м3/сут,

Планируемые объекты водоотведения:

- КНС в составе хозяйственно-бытовой канализации;

- Сети водоотведения в подземном исполнении протяженностью 3085 п.м.

4) Ливневая канализация.

Планируемые объекты дождевой канализации:

– Ливневые очистные сооружения и сети ливневой канализации в подземном исполнении (закрытого типа) протяженностью 2959 п.м..

5) Теплоснабжение (газоснабжение (в перспективе)) в объеме 328 м3/ч.

Параметры планируемого объекта:

– распределительный газопровод низкого давления 0,03 МПа в подземном исполнении и ГРП.

Проект газоснабжения коттеджного поселка «Золотой Пляж» будет выполнен после включения проектируемого поселка в программу газификации пос. Плодовое.

До подтверждения технической возможности подключения газа в требуемом объеме, отопление объектов капитального строительства предусматривается печное.

Проектом планировки территории не предусматривается переустройство существующих инженерных сетей.

Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры

Развитие транспортной инфраструктуры территории представлено улично-дорожной сетью, обеспечивающей непосредственный подъезд к участкам индивидуального жилищного строительства, объектам коммунальной инфраструктуры, торгово-бытового обслуживания, территориям общего пользования.

Параметры планируемых улиц в жилой застройке в границах красных линий – 9,0 м:

- ширина полосы движения 3,0 м;

- число полос движения – 2;

- наименьшая ширина пешеходной части тротуара - 1,5 м.

Площадь зоны транспортных коммуникаций в границах элемента планировочной структуры составляет 34 426 кв.м.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение парковочных мест для территории пляжа – 8 машино-мест, объектов торгово-бытового обслуживания – 17 машино-мест, для личного транспорта землевладельцев в границах участков ИЖС – 173 машино-мест.

Характеристика планируемого развития объектов социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектом планировки территории не предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры, кроме объектов торгово-бытового обслуживания на участках 174, 175.

Обеспечение жителей планируемого коттеджного поселка «Золотой пляж», который в административном отношении расположен в границах п. Плодовое муниципального образования Плодовское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области, объектами общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций, амбулаторно-поликлинических учреждений планируется за счет существующих объектов, расположенных в Плодовском сельском поселении муниципального образования «Приозерский муниципальный район» Ленинградской области.

Образование:

Согласно письму администрации муниципального образования «Плодовское сельское поселение» Приозерского муниципального района Ленинградской области от 13.03.2020 № 275/01-16, для обеспечения потребности планируемого населения коттеджного поселка «Золотой Пляж» в дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях имеются вакантные места:

- в МОУ «Отрадненская СОШ» - 75 мест.

- в МДОУ детский сад № 24 - 30 мест.

Обеспеченность социальными объектами представлена в следующей таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/ п** | **Объекты обслуживания** | **Ед. изм.** | **Норматив на 1000 жителей** | **Нормативная потребность на 571 чел** | **Примечание (способ обеспечения)** |
| 1 | Дошкольные образова­тельные организации | мест | 40 | 23 | МДОУ  детский сад № 24  (30 свободных мест) |
| 2 | Общеобразова­тельные организации | мест | 61 | 35 | МОУ  «Отрадненская СОШ»  (75 свободных мест) |

Проектом предусматривается организация школьного автобуса для населения коттеджного поселка «Золотой пляж» за счет собственных средств, в связи с отдаленным территориальным расположением образовательных организаций.

Здравоохранение:

Амбулаторно-поликлинические учреждения:

- Государственное бюджетное учреждение здравоохранения Ленинградской области «Приозерская межрайонная больница» - транспортная доступность 30 минут – имеется;

Помимо городской больницы, в районе развернута сеть лечебных учреждений различного уровня: 2 сельские больницы, 6 амбулаторий, 12 фельдшерско-акушерских пунктов.

Потребительский рынок:

Обеспечение населения коттеджного поселка «Золотой пляж» продовольственными и непродовольственными товарами планируется за счет строительства объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров (предприятия торговли по продаже продовольственных товаров – не менее 40 кв. м, предприятия торговли по продаже непродовольственных товаров – не менее 85 кв. м.) в границах земельных участков 174, 175, а также планируется организация помещения бытового обслуживания на 2 рабочих места в здании планируемого объекта торговли.

Благоустройство и озеленение территории:

На территориях, не относящихся к зонам планируемого размещения объектов капитального строительства (территории общего пользования в границах образуемых земельных участков 180-183), планируется размещение объектов благоустройства:

-площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 400 кв. м;

- площадки для отдыха взрослого населения- 57 кв. м;

- площадки для занятий физкультурой – 1142 кв. м;

- площадки для выгула собак - 57 кв. м;

Озеленение территории – 1998 кв. м возможно на всех земельных участках территорий общего пользования.