КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 03 июня 2020 года № 207

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в планировочном квартале № 11 микрорайона «Заячий Ремиз» г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 1 областного закона от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.9 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, на основании обращения ООО «СпецГазСтрой» (вх. № 01-08-686/2020 от 27.04.2020):

1. Утвердить проект планировки территории, расположенной в планировочном квартале № 11 микрорайона «Заячий ремиз» г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области, в составе:

Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, границы планируемого элемента планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению;

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, согласно приложению № 2;

Положения об очередности планируемого развития территории, согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории, расположенной в планировочном квартале № 11 микрорайона «Заячий ремиз» г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области, в составе:

Чертеж межевания территории, отображающий границы планируемого элемента планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, согласно приложению № 4;

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков, согласно приложению № 5.

3. Копию настоящего распоряжения направить ООО «СпецГазСтрой», в администрацию муниципального образования «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области, главе муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, а также разместить на официальном сайте Комитета градостроительной политики Ленинградской области в сети «Интернет».

Председатель комитета И.Я. Кулаков

Приложение № 1
к распоряжению Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 03 июня 2020 года № 207

Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, границы планируемого элемента планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Приложение к чертежу планировки территории, отображающему красные линии, границы планируемого элемента планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	393197,46	2201081,52
2	393213,04	2201039,58
3	393220,65	2201044,31
4	393230,84	2201050,66
5	393262,54	2201070,41
6	393298,29	2201092,67
7	393261,45	2201153,03
8	393226,20	2201210,78
9	393219,96	2201221,01
10	393217,23	2201225,49
11	393167,09	2201223,67
12	393129,89	2201222,36
13	393112,12	2201222,47
14	393144,13	2201173,54
15	393152,66	2201179,06
16	393183,07	2201198,02
17	393189,40	2201187,84
18	393157,69	2201168,09
19	393191,50	2201113,61
20	393193,38	2201110,62
21	393205,99	2201090,45

Приложение № 2
к распоряжению Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 03 июня 2020 года № 207

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, 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 квартала № 11 микрорайона Заячий Ремиз в юго-западной части г. Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Территория квартала № 11 ограничена:

- с юго-запада – границей г. Гатчина, проектируемой жилой застройкой;
- с юго-востока – береговой полосой р. Колпанская;
- с северо-запада – проектируемой улицей Демидова;
- с северо-востока – проектируемой улицей Голицыных.

1.1. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1.	Общая площадь территории в границах проектирования	га	1,8250
2.	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий	га	1,8250
3.	Численность существующего и планируемого населения	чел.	0/289
4.	Плотность населения	чел./га	158
5.	Плотность жилого фонда	кв.м общей площади квартир на 1 га	4 751
6.	Максимальная общая площадь жилых помещений (максимальная общая площадь квартир)	кв.м	8 670
7.	Максимальная площадь зданий, определенная как сумма площадей этажей зданий, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен	кв.м	9 153
8.	Максимальное количество этажей застройки	количество этажей	4
9.	Максимальная высота жилой застройки	м	25
10.	Максимальная высота нежилой застройки	м	15
11.	Максимальный процент застройки	%	40
12.	Площадь нормируемых элементов дворовой территории (для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей)	кв. м	3424,65
13.	Площадь озелененной территории	кв. м	1445
14.	Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, в том	машино-мест	101

	числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения		18
15.	Площадь земель общего пользования в границах проектирования	кв.м	3705
16.	Площадь внутриквартальных проездов	кв.м	2005
17.	Площадь застройки многоквартирными домами	кв. м	3596
18.	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	30

1.2 Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, кв. м	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства, определенная как сумма площадей этажей зданий, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, кв. м	Максимальная общая площадь квартир, кв. м	Максимальное количество этажей / максимальная высота здания, м
1	1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3685	2639	2500	4/25
2	2	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3543	2639	2500	4/25
3	3	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3287	2639	2500	4/25
4	4	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	3819	1236	1170	2/18
5	5	Газорегуляторный пункт	107	-	-	-
6	6	Трансформаторная подстанция	104	-	-	-

1.3 Характеристики объектов транспортного обслуживания

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, а также размещение:

- 16 машино-мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1;
- 40 машино-места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2;
- 24 машино-места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3;
- 9 машино-места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 4;

- 12 машино-мест в границах внутриквартальных территорий общего пользования.

1.4 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение

В соответствии с техническими условиями на присоединение к сетям водопровода и канализации квартала № 11 мкр. Заячий Ремиз г. Гатчина (кадастровые номера 47:25:0107017:33, 47:25:0107017:35, 47:25:0107017:36, 47:25:0107017:37, 47:25:0107017:38, 47:25:0107017:39, 47:25:0107017:40, выданных МУП «Водоканал» г. Гатчина от 24.10.2019 № 1590/02, в границах территории проектирования предусматривается строительство системы кольцевого водоснабжения с присоединением к существующему магистральному водопроводу Д-500мм в районе ул. Авиатриссы Зверевой в колодце № 71. Максимальные объём водопотребления в соответствии с техническими условиями составляет 131,87 куб.м/сут.

Водоотведение

В соответствии с техническими условиями на присоединение к сетям водопровода и канализации квартала № 11 мкр. Заячий Ремиз г. Гатчина (кадастровые номера 47:25:0107017:33, 47:25:0107017:35, 47:25:0107017:36, 47:25:0107017:37, 47:25:0107017:38, 47:25:0107017:39, 47:25:0107017:40, выданных МУП «Водоканал» г. Гатчина от 24.10.2019 № 1590/02, в границах территории проектирования предусматривается строительство системы водоотведения. Присоединение планируется произвести в колодце № 21 с отметкой лотка 84,21 на хозяйственно-бытовом коллекторе Д-600мм напротив дома № 1а по ул. Сандалова Максимальные объём водоотведения в соответствии с техническими условиями составляет 131,87 куб.м/сут.

Отвод поверхностных стоков с территории планируется осуществлять посредством закрытой ливневой канализации от объектов до точки подключения в микрорайоне «Речной».

Газоснабжение

В соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сети газораспределения, выданных АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» от 27.11.2019 № АА-20/2/11379, максимальная нагрузка составит 204,8 куб.м/час (4915,2 куб.м/сут).

Газоснабжение территории природным газом возможно осуществить от существующих сетей газопровода в соответствии с техническими условиями на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сети газораспределения, выданных АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» от 27.11.2019 № АА-20/2/11379.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 5 предусматривается размещение объекта капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности редуцирования газа (газорегуляторный пункт).

Теплоснабжение

Теплоснабжение малоэтажных многоквартирных жилых домов предусматривается от автономных источников – квартирных термоблоков на газовом топливе.

Электроснабжение

Максимальная мощность планируемого присоединения – 380,5 кВт. Электроснабжение территории будет выполняться в соответствии с техническими условиями на технологическое присоединение дополнительной электрической мощности к электрическим сетям, находящимся в аренде ООО «СЗЭСК», выданными ООО «Северо-западная электросетевая компания» от 15.11.2019 № 573-11/19.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 6 предусматривается размещение объекта капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция).

Связь

В границах территории проектирования предусмотрена:

- прокладка телефонных сетей;
- монтаж телевизионных сетей и сетей проводного радиовещания;
- устройство системы оповещения по сигналам ГО и ЧС.

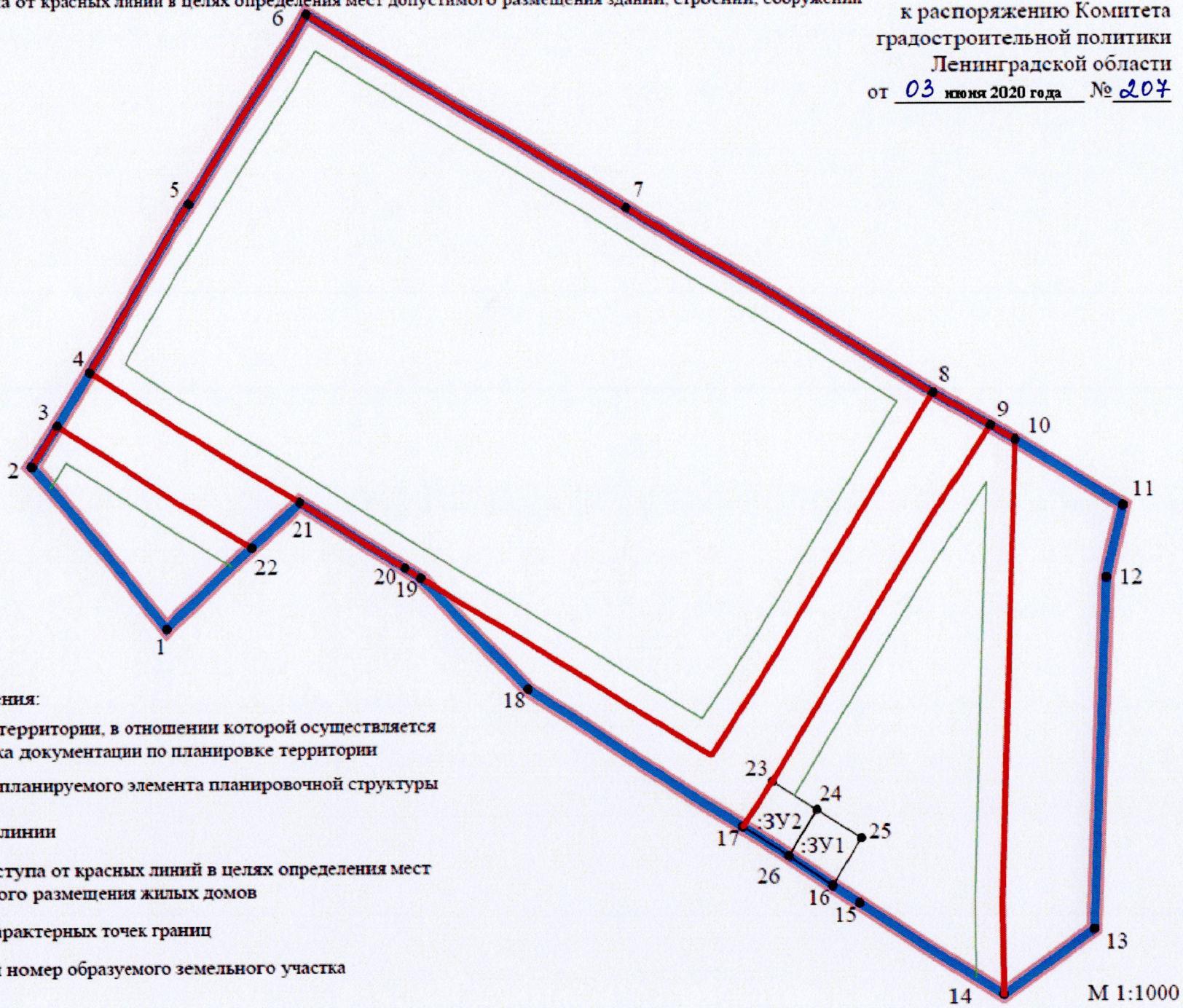
Приложение № 3
к распоряжению Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 03 июня 2020 года № 207

Положение об очередности планируемого развития территории

Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Очередность строительства / Этапы строительства
-	Сети инженерно-технического обеспечения, улицы, проезды	1
2, 3, 5, 6	Многоквартирные малоэтажные жилые дома, трансформаторная подстанция, газорегуляторный пункт,	2
1, 4	Многоквартирные малоэтажные жилые дома	3

Приложение № 4
к распоряжению Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 03 июня 2020 года № 207

Чертеж межевания территории, отображающий границы планируемого элемента планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений



Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
- Границы планируемого элемента планировочной структуры
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения жилых домов
- • 19 Номера характерных точек границ
- :ЗУ1 Условный номер образуемого земельного участка

Приложение № 5
к распоряжению Комитета
градостроительной политики
Ленинградской области
от 03 июня 2020 года № 207

Текстовая часть проекта межевания территории

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	:ЗУ1	
Площадь земельного участка	107м^2	
Вид разрешенного использования земельного участка	Коммунальное обслуживание	
Возможный способ образования земельного участка	Раздел	
Обозначение характерных точек границы	**Координаты, м**	
	X	**Y**
1	**2**	**3**
24	393147,30	2201187,64
25	393141,93	2201196,24
16	393132,93	2201190,65
26	393138,54	2201182,09

Условный номер земельного участка	:ЗУ2	
Площадь земельного участка	104м^2	
Вид разрешенного использования земельного участка	Коммунальное обслуживание	
Возможный способ образования земельного участка	Раздел	
Обозначение характерных точек границы	**Координаты, м**	
	X	**Y**
1	**2**	**3**
23	393152,66	2201179,06
24	393147,30	2201187,64
26	393138,54	2201182,09
17	393144,13	2201173,54

2. Перечень и сведения о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

1. Кадастровый номер земельного участка	47:25:0107017:40
Площадь земельного участка	1700 м^2
Предлагаемый к установлению вид разрешенного использования земельного участка	Земельные участки (территории) общего пользования
2. Кадастровый номер земельного участка	47:25:0107017:33
Площадь земельного участка	2005 м^2
Предлагаемый к установлению вид разрешенного использования земельного участка	Земельные участки (территории) общего пользования

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

Перечень координат характерных точек границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	393182,10	2201065,43
2	393213,04	2201039,58
3	393220,65	2201044,31
4	393230,84	2201050,66
5	393262,54	2201070,41
6	393298,29	2201092,67
7	393261,45	2201153,03
8	393226,20	2201210,78
9	393219,96	2201221,01
10	393217,23	2201225,49
11	393204,77	2201245,90
12	393191,08	2201242,75
13	393124,46	2201239,85
14	393112,12	2201222,47
15	393129,57	2201195,79
16	393132,93	2201190,65
17	393144,13	2201173,54
18	393170,40	2201133,38
19	393191,50	2201113,61
20	393193,38	2201110,62
21	393205,99	2201090,45
22	393197,46	2201081,52