Приложение № 1

к приказу Комитета

градостроительной политики Ленинградской области

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

**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 ведения гражданами садоводства для собственных нужд определена границами земельного участка с кадастровым номером 47:01:0116001:121 и состоит из 5 контуров, разделенных улицами и проездами общего пользования.

Проектом планировки территории предлагается четкое функциональное зонирование территории:

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства общего назначения;

- зона планируемого размещения садовых домов.

Итого в границах проектирования предусматривается образование:

- 57 садовых земельных участков;

-1 многоконтурный земельный участок, относящийся к имуществу общего пользования.

## **1.1 Характеристика планируемого развития территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Количество |
| 1 | Общая площадь территории в границах проектирования | кв.м | 47 257 |
| 2 | Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий | кв.м | 47 257 |
| 3 | Численность существующего и планируемого населения | чел. | - |
| 4 | Плотность населения | чел./га | - |
| 5 | Плотность жилого фонда |  | - |
| 6 | Вместимость дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций здравоохранения и площадь земельных участков, включая площадь под зданиями и сооружениями | - | - |
| 7 | Максимальная общая площадь квартир | - | - |
| 8 | Максимальная площадь зданий | кв.м | 17 379,90 |
| 9 | Площадь озелененной территории | кв.м | - |
| 10 | Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры,  | машино-мест | 2 |
| 10.1 | в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения | машино-мест | 1 |
| 11 | Площадь земель общего пользования | - | - |
| 12 | Площадь внутриквартальных проездов | кв.м | 4031 |
| 13 | Площадь садовых участков  | кв.м | 38 612 |
| 14 | Количество садовых участков | шт. | 57 |
| 15 | Земельные участки общего назначения | кв.м | 8 645 |

Параметры застройки:

1) минимальные отступы зданий от границ земельных участков:

- в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брандмауэрных стен) - 0 метров;

- в иных случаях - 3 метра;

2) минимальные отступы хозяйственных построек от границ земельных участков - 1 метр. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках с учетом противопожарных требований;

3) минимальный отступ зданий, строений, сооружений от красной линии - 6 метров;

4) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 12 м.

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 1 этаж и мансарда;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков – 300 квадратных метров;

7) максимальный процент застройки участка - 15%;

8) минимальные размеры озелененной территории земельных участков:

- для индивидуальных жилых домов - 40 % территории земельного участка;

- для прочих объектов - 15 % территории земельного участка.

## **1.2 Характеристики объектов капитального строительства**

| Условный номер образуемого земельного участка | Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | Площадь участка, кв.м | Функциональное назначение объекта капитального строительства | Максима-льная площадь здания, кв.м | Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений,этаж/м |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 1200 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 540 | 3/12 |
| 2 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 3 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 4 | 1 | 650 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 292,5 | 3/12 |
| 5 | 1 | 1100 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 495 | 3/12 |
| 6 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 7 | 1 | 700 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 315 | 3/12 |
| 8 | 1 | 1200 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 540 | 3/12 |
| 9 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 10 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 11 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 12 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 13 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 14 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 15 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 16 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 17 | 1 | 784 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 352,8 | 3/12 |
| 18 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 19 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 20 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 21 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 22 | 1 | 800 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 360 | 3/12 |
| 23 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 24 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 25 | 1 | 620 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 279 | 3/12 |
| 26 | 1 | 763 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 343,35 | 3/12 |
| 27 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 28 | 1 | 800 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 360 | 3/12 |
| 29 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 30 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 31 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 32 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 33 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 34 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 35 | 1 | 850 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 382,5 | 3/12 |
| 36 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 37 | 1 | 700 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 315 | 3/12 |
| 38 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 39 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 40 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 41 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 42 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 43 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 44 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 45 | 2 | 8645 | Проезды, сети инженерно-технического обеспечения, здание сторожки с правлением и помещением для хранения переносной мотопомпы, объект торговли | - | -/12 |
| 46 | 1 | 700 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 315 | 3/12 |
| 47 | 1 | 750 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 337,5 | 3/12 |
| 48 | 1 | 650 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 292,5 | 3/12 |
| 49 | 1 | 605 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 272,25 | 3/12 |
| 50 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 51 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 52 | 1 | 1200 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 540 | 3/12 |
| 53 | 1 | 650 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 292,5 | 3/12 |
| 54 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 55 | 1 | 700 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 315 | 3/12 |
| 56 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 57 | 1 | 600 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 270 | 3/12 |
| 58 | 1 | 1000 | Садовый дом, хозяйственные постройки и сооружения | 450 | 3/12 |

## **1.3 Характеристика планируемого развития социальной инфраструктуры**

В соответствии с СП 53.13330.2019 проектом планировки территории предусмотрены:

- сторожка с правлением и помещением для хранения переносной мотопомпы – не менее 50,6 кв.м.

- объект торговли – 30 кв.м;

- детская площадка.

## **1.4 Характеристика планируемого развития транспортной инфраструктуры**

Планировочная структура учитывает конфигурацию рассматриваемого земельного участка, а также имеющуюся застройку. Предложенная планировка позволяет осуществить удобный проезд ко всем земельным участкам и объектам капитального строительства.

Согласно нормативной документации на территорию садоводческого объединения с числом садовых участков свыше 50 следует предусматривать 2 въезда.

Территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд разделена улицей местного значения – ул. Пляжная.

Проект предусматривает устройство въездов на территорию садоводческого объединения с ул. Пляжная, ул. Цветущий мыс.

Улично-дорожная сеть земельного участка формируется во взаимоувязке с системой дорог, обслуживающих г. Выборг. При проектировании улично-дорожной сети учитывалась ориентация на преимущественное использование легковых автомобилей. В соответствии с нормами все пересечения предусмотрены приблизительно под прямым углом. Ширина проезжей части проектируется 5.5 м. – для двухполосного проезда, что позволяет осуществить проезд пожарных машин и спецтехники к каждому садовому участку.

| Параметры проездов |
| --- |
| Число полос движения | **2** |
| Ширина проезжей части, м | **5,5** |

От проектируемых основных проездов предполагается устройство подъездов с твёрдым покрытием к участкам и расположенным на них зданиям. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории ведения садоводства составляет не менее 4,5 м, что обеспечивает беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.

Хранение машин на территории застройки осуществляется на садовых участках.

В соответствии с СП 53.13330.2019 проектом планировки территории предусмотрена площадка для стоянки автомобилей – не менее 51,3 кв.м., 2 машино-места.

В пределах полос отвода проездов располагаются водоотводящие канавы, линии электропередач, тротуары.

## **1.5 Характеристика планируемого развития систем коммунальной инфраструктуры**

В соответствии с СП 53.13330.2019 проектом планировки территории предусмотрена площадка с водонепроницаемым основанием для контейнеров твердых коммунальных отходов - 10 кв.м.

Водоснабжение.

Для питьевых нужд на территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд предусмотрена обеспечение населения привозной питьевой водой, приобретенной в предприятии торговли или от скважин на индивидуальных участках (за пределами водоохранной зоны).

Полив территории обеспечивается водой из 2 резервуаров, установленных на земельном участке общего назначения и предназначенных в том числе для нужд пожаротушения. Заполнение резервуаров производится от грунтовых вод после очистки.

Пожаротушение.

В соответствии с СП 53.13330.2019 хранение запаса воды на тушение пожара предусматривается в двух пожарных резервуарах емкостью не менее 50 м3 каждый. Пожарные водоёмы размещаются таким образом, что в радиус их действия (200 м) попадают все здания и сооружения на территории садоводства. Заполнение резервуаров производится от грунтовых вод после очистки.

В границах земельного участка общего назначения предполагается размещение пожарных щитов с необходимым противопожарным инвентарём и ящика с песком.

Водоотведение.

Водоотведение предусмотрено установкой локальной станций глубокой очистки хозяйственно-бытовых сточных вод (септиков) на садовых участках, а также устройством приемников из водонепроницаемых материалов (люфт-клозетов, надворных уборных, водонепроницаемых выгребов и пр.) с последующим вывозом стоков из локальных ёмкостей от отдельных объектов, жилых домов или их групп. Запрещается сток отходов в существующие мелиоративные канавы (вдоль ул. Пляжная, тупик Облепиховый).

Водоотведение ливневых сточных вод на территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд осуществляется открытой дренажной системой.

Отвод ливневых сточных вод осуществляется в заглубленные локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды.

Отвод очищенных сточных вод осуществляется в пожарные резервуары. Вода из пожарных резервуаров используется на тушение пожаров, либо на полив территорий.

Отопление.

Отопление домов будет осуществляться индивидуально для каждого дома от печей, работающих на дровах, природном газе, либо другом экологически безопасном виде топлива.

Электроснабжение.

Электроснабжение участков планируется осуществить в соответствии с техническими условиями АО «ЛОЭСК» от 24.09.2019 № 05-074/005-ПС-19. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителей – 154,3 кВт.

Категория надежности – III (третья). Класс напряжения – 0,4 кВ. Уличное освещение предусмотрено на железобетонных опорах

Здание правления должно быть обеспечено телефонной или радиосвязью с ближайшим населённым пунктом, позволяющим осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, полицейской и аварийных служб.