

### **Пояснительная записка**

Документация по планировке территории, расположенной по адресу: Ленинградская область, Бокситогорский муниципальный район, Пикалевское городское поселение, г. Пикалево, и ограниченной с севера и северо-запада существующей застройкой 3-го микрорайона, с востока – границами земель лесного фонда, с юга и юго-востока – функциональными зонами застройки малоэтажным многоквартирными и среднеэтажными жилыми домами, разработана на основании распоряжения Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09.06.2021 г. № 202.

Согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области, утвержденному Постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 г. № 529, территория проектирования располагается в функциональной зоне ЖЗ - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Пикалево» Бокситогорского района Ленинградской области, территория проектирования расположена в территориальной зоне Ж-3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Общая площадь территории проектирования составляет 29 382 кв. м.

#### **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 ЖЗ – 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

№ п.п.	Показатели планируемого развития территории	Единица измерения	Количество
6	Площадь здания, определенная как сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен	кв. м	3 600
7	Максимальная общая площадь квартир в многоквартирном доме (жилищный фонд), кв. м	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	:3У1	Многоквартирный малоэтажный жилой дом	7 047	7 047	3 600	4 / 3	2 520
2	:3У2	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)
<b>Зона планируемого размещения объектов коммунального обслуживания</b>				
1	:ЗУ3	Трансформаторная подстанция	100	-
2	:ЗУ4	Объекты коммунального обслуживания	1 004	-
<b>Зона планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры</b>				
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 :ЗУЗ, 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-14374/2021 Бокситогорский район, имеется возможность подключения к сетям водопроводно-канализационного хозяйства с нагрузкой:

- водопотребление - 57,04 м<sup>3</sup>/сут;
- водоотведение хозяйственно-бытовых стоков – 42,00 м<sup>3</sup>/сут;
- водоотведение поверхностных стоков - 180 м<sup>3</sup>/сут.

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

Объем воды на хозяйственно-питьевые нужды в сутки наибольшего водопотребления составит 53,76 м<sup>3</sup>/сут, что не больше заявленного объема на нужды водопотребления.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод составляет 42,00 м<sup>3</sup>/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 м<sup>3</sup>/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. Metallургов 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 приготовления пищи (общий расход газа – 22,14 м<sup>3</sup>/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

## **7. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

В таблице 5 представлен перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Таблица 5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

№ п.п.	Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	7047	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2	:ЗУ2	7302	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
3	:ЗУ3	100	Предоставление коммунальных услуг	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
4	:ЗУ4	1004	Предоставление коммунальных услуг	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
5	:ЗУ5	11218	Улично-дорожная сеть	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности