**Содержание тома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Пояснительная записка (15п-15/1-ПЗ) | Стр. |
|  | Общая часть | 2 |
| 1 | Размещение территории проектирования в планировочной структуре Муринского сельского поселения Всеволожского района | 4 |
| 2 | Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градорегулирующей документацией | 5 |
| 2.1 | Решения Генерального плана Муринского сельского поселения Всеволожского района | 5 |
| 2.2 | Правила землепользования и застройки Муринского сельского поселения Всеволожского района | 6 |
| 2.3 | Проект планировки с проектом межевания территории | 8 |
| 3 | Современное использование территории проектирования | 9 |
| 4 | Планировочные ограничения развития территории проектирования | 10 |
| 5 | Основные направления развития архитектурно-планировочной  и функционально-пространственной структуры территории проектирования |  |
| 5.1 | Предложения по функционально-пространственной организации территории проектирования и параметрам застройки | 10 |
| 5.2 | Решения по благоустройству и озеленению | 10 |
| 6 | Проектное использование территории | 11 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лист | Графические материалы | Шифр |
| 1 | Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000 | 15п-15/1 |
| 2 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000 | 15п-15/1 |
| 3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000 | 15п-15/1 |
| 4 | Схема планировочного решения развития территории, М 1:2000 | 15п-15/1 |

**Общая часть**

* 1. **Материалы проекта планировки и проекта межевания территории линейного**

**объекта:** «Наружные сети водоотведения. Коллектор М4 от канализационных очистных сооружений (КОС)», расположенного: начальный пункт - северо-восточный угол квартала жилой застройки - от площадки канализационных очистных сооружений (КОС) на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0722001:632; конечный пункт - река Охта, ближайшая точка**, разработан по заказу ООО «ПЕТРОСТАЛЬ» на основании** постановления **Администрации МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области** от 12.10.2015 г. № 292)**.**

Проект планировки с проектом межевания территории разработан в целях:

– обеспечения комплексного устойчивого развития территории;

– выделения элементов планировочной структуры территории проектирования;

– установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

– установления границ зон планируемого размещения линейного объекта с выделением территорий объектов федерального, регионального или местного значения;

– установления границ образуемых и изменяемых земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и предназначенных для строительства, включая линейные объекты;

– определение очередности освоения территории проектирования.

* 1. Настоящий проект планировки разработан в соответствии с решениями Генерального плана МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области и с соблюдением градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки, а также региональных нормативов градостроительного проектирования, применяемых на территории ЛО.

Проектные решения выполнены с учетом изменений и дополнений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, внесенных Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ, вступивших в силу с 01.03.2015 г.

Проектная документация разработана на топографической съёмке участка в масштабе 1:2000, выполненной в 2015 г. ООО «**Тайвола-холдинг**».

В связи с отсутствием утвержденных Президентом Российской Федерации и законом Санкт-Петербурга видов объектов федерального, регионального и местного значения, чертеж границ зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения в составе проекта планировки не представлен.

**Нормативные правовые документы – основания для разработки   
проекта планировки и проекта межевания**

* Градостроительный кодекс Российской Федерации;
* Земельный кодекс Российской Федерации;
* Жилищный кодекс Российской Федерации;
* Распоряжение Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 1047-р;
* Федеральный закон от 22.07.2008 №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», раздел II.
* СНиП 11-04-2003 (в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Постановление Правительства РФ от 15.02.2011 №77 «О порядке подготовки документации по планировке территории, осуществляемой по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти»;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012г. №83, с изменениями от 14.07.2015г.;
* Нормативные правовые акты о составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования;
* Нормативные правовые акты о порядке подготовки документации по планировке территории;
* Муниципальные правовые акты о порядке подготовки документации по планировке территории;
* Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.
* Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
* Федеральный закон от 14.03.1995г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Федеральный закон от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 21.12.1994г. №68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
* СНиП 2.07.01-89\* (СП42.13330.2011) «Градостроительство. - Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция»;
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утверждённая постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 №150 (в части не противоречащей ГК РФ);
* СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
* РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городских и других населенных пунктах Российской Федерации»;
* Инструкция о порядке разработки, составе и содержании документации по планировке территории в Ленинградской области.

**Базовая градостроительная документация.**

* Генеральный план МО Муринского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утверждённый решением Совета депутатов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Правила землепользования и застройки МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утверждённые решением Совета депутатов от 06.02.2013г. №1;

**1. Размещение территории проектирования**

**в планировочной структуре Муринского сельского поселения Всеволожского района**

Территория проектирования расположена во Всеволожском районе Ленинградской обл. и ограничена:

* с севера – зеленой зоной вдоль дренажной канавы;
* с востока – поймой реки Охта;
* с запада – земельными участками с кадастровым номером 47:07:0722001:2787 и 47:07:0722001:632 (площадка канализационных очистных сооружений (КОС);
* с юга – земельным участком с кадастровым номером 47:07:0722001:72.

|  |  |
| --- | --- |
| Район | Всеволожский |
| Кадастровый номер базисного квартала кадастра недвижимости | 0722001 |
| Топографические материалы областного картографического фонда, М 1:2000 | 3131-10 |
| Существующая застройка | Территория не застроена. |
| Красные линии | Красные линии квартала сформированы в составе проекта планировки территории квартала площадью 22 га в МО «Муринское сельское поселение» Всеволо-жского муниципального района Ленинградской обл. |

*Расстояния до основных структурообразующих элементов района*

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование объекта | Расстояние по прямой от территории проектирования |
| Центр города СПб (главпочтамт) | 17,9 км |
| Ближайший ж/д станция «Девяткино» | 2,3 км |
| Ближайшая станция метрополитена «Девяткино» | 2,3 км |
| Аэропорт «Пулково-1» | 31,8 км |

**2. Анализ решений по развитию территории проектирования   
в соответствии с ранее разработанной   
градостроительной и градорегулирующей документацией**

**2.1. Решения Генерального плана**

На карте градостроительного зонирования муниципального образования "Муринское сельское поселение" установлены территориальные зоны различного назначения. Для территориальных зон установлены градостроительные регламенты, действие которых распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон (за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Границы территориальных зон установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противополож-ных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границе муниципального образования "Муринское сельское поселение";

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**Ж2** – Зона малоэтажной (до 3-х этажей) жилой застройки;

**Ж4**  – Зона многоэтажной (9 и более) многоквартирной жилой застройки;

**Д1** – Зона многофункциональной общественно-деловой застройки;

**И2** – Зона объектов железнодорожного транспорта;

**Р2** – Зона зеленых насаждений общего пользования;

**И1** –Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов (санитарно-защитные зоны в пределах функциональной зоны);

****

**2.2. Правила землепользования и застройки**

На рассматриваемой территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки выделяются следующие территориальные зоны:

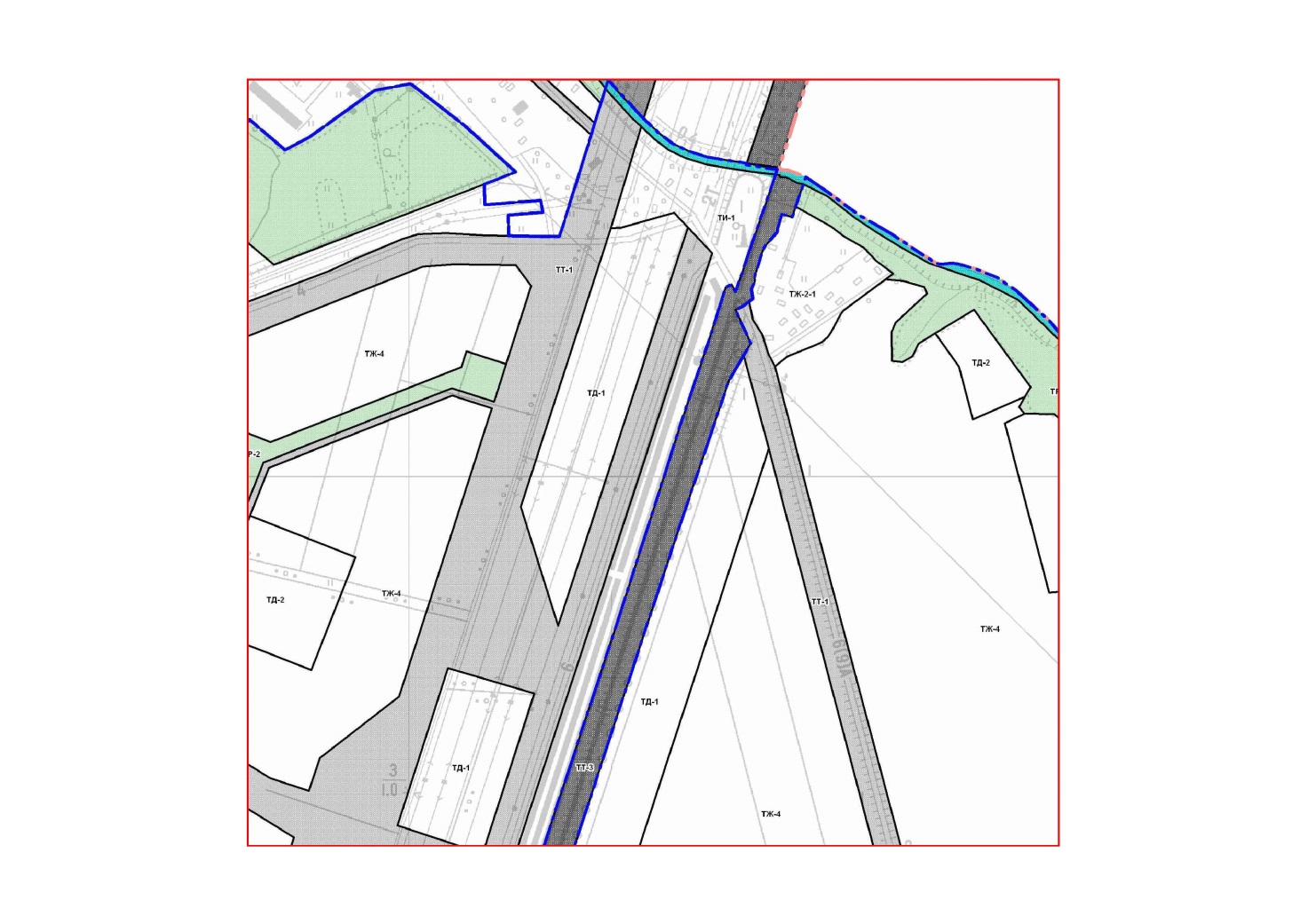
**ТД1** – Зона многофункциональной общественно-деловой застройки;

**ТЖ4** – Зона многоэтажной жилой застройки;

**ТТ-1** – Зона улично-дорожной сети;

**ТТ-3** – Зона объектов железнодорожного транспорта;

**ТР-4** – Прибрежная зона.

****

Территория проектирования находится в границах действия предельных параметров разрешенного строительства.

На территории проектирования муниципального образования "Муринское сельское поселение" установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1) водоохранные зоны ( Ширина береговой полосы реки Охта – 20 м. Ширина водоохраной зоны составляет 50 м. Ширина прибрежно-защитной полосы – 200 м );

2) санитарно-защитные зоны ( КОС-100 м );

3) придорожные полосы ( Полоса отвода железной дороги составляет 100 м.);

4) охранные зоны инженерных сетей (линия связи-1 м, водовод - 2м.).

Участок изысканий расположен в непосредственной близости к р. Охта в водоохранной зоне и прибрежно защитной полосе водного объекта. В связи с этим необходимо соблюдение требований п. 1 ст. 61 и ст. 65 Водного кодекса РФ № 74-ФЗ.

На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 №315 "Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", а так же режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования "Муринское сельское поселение", утверждаемыми муниципальными, региональными или федеральными нормативно-правовыми актами.

К территории проектирования непосредственно не примыкают объекты культурного наследия.

**2.3. Проект планировки и проект межевания территории**

Проект планировки и межевания, предусматривающий размещение линейного объекта, разрабатывается на следующую территорию с ориентировочной площади - 1 га.

Вид планируемого к размещению линейного объекта:

1. Трубопровод (канализационный коллектор):

«Наружные сети водоотведения. Коллектор М4 от канализационных очистных сооружений (КОС)».

Начальный пункт: Северо-восточный угол квартала жилой застройки – от площадки канализационных очистных сооружений (КОС) на участке 47:07:0722001:632.

Конечный пункт: Река Охта, ближайшая точка.

Технико-экономические характеристики планируемых к размещению линейного объекта указаны в Приложении №1 к Градостроительному заданию. Ориентировочный маршрут прохождения трассы планируемого к размещению линейного объекта указан в Приложении №2 к градостроительному заданию.

Цель проекта:

* обеспечение процесса архитектурно-строительного проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию планируемого к размещению линейного объекта.

Задачи проекта:

* определение зоны планируемого размещения линейного объекта в соответствии с документами территориального планирования;
* определение границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления юридическому лицу для строительства планируемого к размещению линейного объекта местного значения;
* разработка проекта зоны с особыми условиями использования территории (при необходимости) планируемого к размещению линейного объекта;
* создание информационного ресурса ИСОГД в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности;
* обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

1. **Современное использование территории проектирования**

Участок топографо-геодезических работ, выполняемых для проектирования линейного объекта - трассы коллектора М4 для водоотведения стоков проектируемой жилой застройки (от КОС до точки сброса очищенных стоков в реку Охта) спланирован и расположен по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, вблизи пос. Мурино.

Площадь участка топографической съемки 1,5 га.

Трасса проектируемого объекта проходит в основном по слабозастроенной территории от границы проектируемой жилой застройки (проектируемой КОС), далее с пересечением автодороги IV категории к п. Лаврики до западного берега реки Охта.

Подземные коммуникации в границах изысканий отсутствуют.

Абсолютные отметки по трассе проектируемого коллектора изменяются от 24,30 м до

13, 0 м. Уровень реки Охта на момент производства работ - 21.03.2013 составил

33,0 метра в Балтийской системе высот.

В геоморфологическом отношении район работ входит в пределы Приневской равнины.

Гидрогеологические условия участка изысканий характеризуются наличием подземных вод четвертичных отложений. Подземные воды приурочены к насыпным грунтам, озерно-морским супесям пластичным, пескам пылеватым, супесям пластичным и суглинкам озерно-ледниковым. Воды безнапорные. Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков.

*Почвенный покров*

На большей части трассы прохождения коллектора почвенный покров представлен антропогенно-трансформированными почвами. По берегу р. Охта почвы дерновые слабо- и среднеподзолистые, сформированные на двучленных наносах с нормальным увлажнением.

*Растительный покров*

Согласно акту комиссионного осмотра зеленых насаждений Администрации МО «Муринское сельское поселение» № 26 от 08.04.2013 зеленые насаждения на участке изысканий отсутствуют.

*Животный мир*

Животный мир исследуемой территории представлен серой крысой и беспозвоночными. Около р. Охта встречаются рыжая и красная полевки, пашенная полевка, лесная мышовка. Из насекомоядных встречаются крот европейский и еж обыкновенный. Орнитофауна представлена синантропными, лесными, луговыми и околоводными видами. В р. Охта обитают окунь, плотва, карась, уклея, щиповка, щука. На нерест заходят налим, линь, серебряный карась, верховка.

Выписка координат и высот исходных пунктов участка проектирования произведена из каталогов ГУП «Севзапземкадастрсъемка» и ОАО «Трест ГРИИ», учетный номер 218.

Система координат Местная — 1964 года, система высот — Балтийская, 1977 года.

Используемые геодезические инструменты прошли метрологическую аттестацию и пригодны для производства работ. Работы проводились в марте-апреле 2013 года;

Материалы по результатам выполненных работ представлены в архив Управления государственной экспертизы Ленинградской области.

Подземные коммуникации на участке изысканий отсутствуют.

Территория проектирования не застроена и представляет из себя бывшие сельхозугодия. В настоящее время территория находится в стадии активного освоения и застройки.

**4. Планировочные ограничения развития территории проектирования**

*Планировочные ограничения*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Историко-культурные ограничения | Отсутствуют |
| 2 | Природно-экологические ограничения | Береговая полоса реки Охта, водоохранная зона реки Охта, прибрежно-защитная зона реки Охта. |
| 3 | Охранные и технические зоны инженерных сетей и сооружений | Охранная зона водопроводных сетей. Охранная зона канализационных сетей. Охранная зона сетей связи. Охранная зона КОС. |
| 4 | Территории придорожных полос | Полоса отвода железной дороги |

На последующих стадиях проектирования и строительства необходимо обеспечить охрану прибрежной зоны реки Охта от загрязнения и истощения.

Согласно письму Комитета по природным ресурсам Ленинградской области № kpr- 01-3277/14-0-1 от 27.02.2013 участок изысканий расположен вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения и не располагается на землях лесного фонда Ленинградской области. Согласно письму Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» № 4152/1015 от 05.03.2013 особо охраняемые природные территории местного значения на участке изысканий отсутствуют.

**5. Основные направления развития архитектурно-планировочной   
и функционально-пространственной структуры территории проектирования**

**5.1. Предложения по функционально-пространственной организации   
территории проектирования и параметрам застройки**

Границы элемента планировочной структуры, сформированные проектом планировки с проектом межевания территории Квартала площадью 22 га в п. Мурино, Всеволожского района ЛО, разработанный ОАО «Ленгражданпроект», подтверждаются.

**5.2. Решения по благоустройству и озеленению**

Проектом формируется единая система благоустройства и озеленения квартала в соответствии с действующими нормами, которая включает в себя озеленённое пространство на территории участков и озеленение на внутриквартальных территориях общего пользования.

Проектное озеленение подлежащих освоению земельных участков должно быть не менее установленных минимальных нормативных показателей.

**6. Проектное использование территории**

Проектными решениями предусматривается строительство выпускного коллектора М4 очищенных и дезинфицированных сточных вод от площадки канализационных очистных соору-жений бытовых сточных вод (КОС) жилой застройки «УНИСТО Петросталь», производительностью 5040 м3/сут. Выпуск очищенных сточных вод осуществляется в реку Охту.

Протяженность трассы составляет 320 м при ширине полосы отвода земельного участка на период строительства 20 метров, общей площадью 0,6 га.

Трасса прокладки канализационного коллектора проходит по участкам следующих землепользователей:

* ЗАО «УНИСТО» -26,7 м;
* ООО Ритейл Парк «ИМПЕРИЯ» -244,9 м;
* МО «Муринское сельское поселение» - 48,4 м.

Охранная зона коллектора составляет 5 метров в каждую сторону.

Проектируемый объект размещается в Ленинградской области, во Всеволожском

районе, на землях САОЗТ «Ручьи».

Трасса самотечного коллектора общесплавной канализации пересекает автодорогу «Подъезд кд. Лаврики» (Согласование с Комитетом по дорожному хозяйству Ленинградской области № 20 от 06.02.2014 на переход под автодорогой «Подъезд к

д. Лаврики»),

Переустройство инженерных сетей не требуется.

Прокладка коллектора М4 будет производиться в соответствии с проектом производства работ и технологическими картами после проверки соответствия проекту размеров траншеи, крепления стенок, отметок дна.

Применяется укладка коллектора открытым методом производства работ и закрытым методом (прокол) под автомобильной дорогой, бестраншейный способ производства работ методом горизонтально-направленного бурения по технологии, обеспечивающей стабильность и прочность автодороги, с учетом инженерно­-геологических условий участка перехода.

Трасса коллектора проходит по территории земельного участка с кадастровым номером

47:07:0722001:72 (ООО «Романтика»).

Трасса коллектора проходит по территории земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:2787 (ЗАО «УНИСТО»).

Максимальный расчетный расход очищенных и дезинфицированных сточных вод от площадки канализационных очистных сооружений бытовых сточных вод (КОС) жилой застройки «УНИСТО Петросталь» бытовых сточных вод составляет 210 м3/ч.

Согласно письму заказчика № 420 от 28.10.2013, в колодец № 10, установленный на проектируемом выпускном коллекторе, предусматривается подключение сети очищенных дождевых вод диаметром 400 мм. Максимальный расчетный расход очищенных дождевых вод составляет 180 м3/ч.

Производительностью КОС запроектирована 5040 м3/сут.

Коллектор М4 очищенных и дезинфицированных сточных вод прокладывается от

о

площадки КОС до выпуска очищенных сточных вод в реку Охту.

Качественные показатели сточных вод до и после очистки составляют:

* до очистки: взвешенные вещества - 325 мг/л, БПК5 - 300 мг/л, азот аммонийный - 40 мг/л, фосфаты - 8 мг/л;
* после очистки: взвешенные вещества - 3 мг/л, БПК5 - 2 мг/л, азот аммонийный - 0,5 мг/л, фосфаты - 0,2 мг/л.

Протяженность коллектора составляет 320 м.

Глубина заложения коллектора составляет:

* при открытом методе производства работ - 1,7-5,2 м;
* при закрытом методе производства работ - 3 м.

Коллектор выполняется из полипропиленовых труб диаметром 630/542 мм по ТУ 2248-005-50049230-2011

Трасса самотечного коллектора общесплавной канализации пересекает автодорогу «Подъезд к д. Лаврики» общего пользования регионального значения, IV технической категории.

На основании технических условий № 08-292/14-0-1 от 05.03.2014, выданных «Комитетом по дорожному хозяйству Ленинградской области» на пересечение трассой канализационного коллектора М4 автодороги, запроектирован переход под автодорогой «Подъезд к д. Лаврики».

При переходе под автодорогой, коллектор прокладывается в футляре диаметром 925/800 мм из полипропиленовой трубы.

Переход коллектора под автодорогой осуществляется бестраншейным способом методом горизонтально-направленного бурения.

Здания, строения и сооружения, входящие в инфраструктуру линейного объекта не представлены ввиду их отсутствия.

Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование показателей и проектных решений | Значение |
| Общая протяженность выпускного коллектора | 320,0 м |
| Глубина заложения выпускного коллектора | от 1.7^- 5.2 м |
| Производительность | 5040 м^/сут |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**