

**Разработчик: ООО «Архитектурная студия «Северная столица»**

**Заказчик: ООО «Гатчинская гольф-деревня»**

**Проект планировки и проект межевания территории западной части д. Красницы  
Сусанинского сельского поселения Гатчинского района Ленинградской области**

**ТОМ 3**

**Проект планировки  
Основная (утверждаемая) часть**

**1777-ППМ/ОЧ**

Санкт-Петербург  
2014 г.

**Разработчик: ООО «Архитектурная студия «Северная столица»**

**Заказчик: ООО «Гатчинская гольф-деревня»**

**Проект планировки и проект межевания территории западной части д. Красницы  
Сусанинского сельского поселения Гатчинского района Ленинградской области**

**ТОМ 3**

**Проект планировки  
Основная (утверждаемая) часть**

**1777-ППМ/ОЧ**

Директор \_\_\_\_\_

Калашникова Т.Н.

Санкт-Петербург  
2014 г.

## **СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Том 1 – Проект чертежа планировки.

Том 2 – Обосновывающая часть проекта планировки территории.

Том 3 – Проект планировки. Основная часть.

Том 4 – Проект межевания территории.

Том 5 – Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Том 6 – Исходные данные, согласования, постановления.

Том 7 – Разбивочный чертеж красных линий.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

### I. Текстовая часть

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории .....	4
1. Границы территории проекта планировки с проектом межевания территории.....	4
2. Характеристики планируемого развития территории. ....	4
3. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории....	5
4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.....	5
5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории. ....	5
II. Положение о размещении объектов капитального строительства.....	6
Характеристика размещения объектов капитального строительства .....	6

### III. Графические материалы

1. Чертеж красных линий	
2. Чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры	14.
3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и реконструкции	15.
4. Чертеж линий, обозначающих линии связи, объекты инженерной инфраструктуры	16.

## I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 1. Границы территории проекта планировки с проектом межевания территории.

Границами проекта планировки с проектом межевания территории являются:

- с севера – границами земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0521002:65, 47:23:0521002:369;
- с востока – полосой отвода железной дороги Санкт-Петербург-Оредеж Витебского направления Октябрьской железной дороги.
- с юга – по главной улице населенного пункта д.Красницы, далее по границам земельных участков №№ 47:23:0521002:66, 47:23:0520002:33;
- с запада – береговой полосой р.Суйда, полосой отвода автодороги регионального значения, связывающей трассу А120 («Санкт-Петербургское южное полукольцо») и трассу Р40 (Сиверский — Вырица — Тосно).

### 2. Характеристики планируемого развития территории.

Таблица 1

№ п/п	Наименование территории	Территории, га	%
	В границах проектирования, всего в том числе:	99,20	100
1.	Улично-дорожная сеть	21,25	21
2.	В границах кварталов, всего в том числе:	77,95	79
2.1.	<i>застройки одноквартирными жилыми домами с приусадебными участками</i>	6,02	6
2.2.	<i>застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами</i>	39,58	40
2.3.	<i>застройки объектами социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения</i>	13,41	14
2.4.	<i>застройки объектами инженерной инфраструктуры</i>	13,78	14
2.5.	<i>внутриквартальные территории общего пользования</i>	5,16	5

Проектные и планировочные решения по застройке территории западной части д.Красницы приняты с учетом, что данная территория является частью общей селитебной территории деревни Красницы.

Проектируемая западная часть дер.Красницы формируется в соответствии с концепцией комплексного развития территории, по принципу взаимоувязанного размещения жилых зон, общественно-деловых зон, зон инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон, рекреационных и спортивных зон общего пользования (в т.ч. семейного гольфа), зон размещения дошкольного и общего образования, других территорий общественного назначения отвечающих современным социальным, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.

Освоение незастроенных территорий под размещение объектов жилищного, социально-культурного и коммунально-бытового назначения согласно Генеральному плану муниципального образования.

### **3. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.**

Проектом предлагается размещение:

- 3-х дошкольных образовательных учреждений общей мощностью не менее чем на 320 мест:
  - на 160 мест на земельном участке № 9;
  - не менее чем на 80 мест во встроенно-пристроенных помещениях на участке № 140.
  - не менее чем на 80 мест во встроенно-пристроенных помещениях на участке № 128.
- Школы на 690 мест на земельном участке № 6.
- Общедоступной библиотеки мощностью 34,1 тыс.ед.хранения во встроенно-пристроенных помещениях малоэтажных жилых домов.
- Объекта культуры клубного типа на 610 мест, подросткового клуба площадью 120 кв.м. и аптеки во встроенно-пристроенных помещениях торгово-развлекательного центра на земельном участке № 5.
- Плавательного бассейна 174 кв.м. зеркала воды и спортивного зала площадью 800 кв.м. на базе СПА-отеля и гольф комплекса на земельном участке № 74.
- Пожарного депо на 5 машин на земельном участке № 4.

### **4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.**

Организация потоков транспорта, пешеходов предполагает выделение в красных линиях территорий общего пользования:

- главная улица – с организацией проезжей части шириной не менее 7,0 м с тротуарами с каждой стороны (шириной 2 м. каждый), велодорожкой (ширина 2 м.) и озеленением, ширина в красных линиях 17 м.;
- основные улицы в жилой застройке с организацией проезжей части шириной не менее 7,0 м с тротуарами вдоль них (шириной 3 м.) и озеленением, ширина в красных линиях 15м.;
- внутриквартальные проезды для подъезда автотранспорта к объектам жилой застройки с организацией проезжей части шириной 6,0 м, тротуарами для движения пешеходов и озеленением (ширина в красных линиях 14 – 13 м), разворотными площадками и стоянками.

### **5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории.**

Водоснабжение – 3172,25 куб.м./в сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – хозяйственно-бытовых сточных вод объемом 2843,66 куб.м./в сутки и поверхностных стоков 57,85 куб.м./в сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение – 37,28 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

Электроснабжение – 13650,39 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

На территории предусматривается размещение 2-х комплексов водозаборных скважин, станции водоподготовки, насосной станции, канализационной насосной станции, котельной, газораспределительного пункта, 7-ми трансформаторных подстанций и 1 распределительного пункта с трансформаторной подстанцией.

## II. Положение о размещении объектов капитального строительства

Границы зон размещения объектов капитального строительства определяются с учетом:

- границ кварталов,
- границ землеотводов,
- границ функциональных зон.

### Характеристика размещения объектов капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
<b>Формируемые земельные участки для строительства объектов жилого назначения</b>					
1.1.	1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	1,06	3508	4
1.2.	2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,85	3508	4
1.3.	7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,36	3898	4
1.4.	8	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	1,89	20787	4
1.5.	10	Многоквартирный дом	0,25	1200	4
1.6.	11	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,40	3898	4

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
1.7.	12	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,43	5197	4
1.8.	13	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,52	5846	4
1.9.	14	Многоквартирный дом	0,18	1600	4
1.10.	15	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,38	6821	4
1.11.	16	Индивидуальный жилой дом	0,13	360	2
1.12.	17	Индивидуальный жилой дом	0,14	360	2
1.13.	18	Индивидуальный жилой дом	0,13	360	2
1.14.	19	Многоквартирный дом	0,13	1600	4
1.15.	20	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,38	5197	4
1.16.	21	Индивидуальный жилой дом	0,14	360	2
1.17.	22	Индивидуальный жилой дом	0,12	360	2
1.18.	23	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,37	3898	4
1.19.	24	Индивидуальный жилой дом	0,13	360	2
1.20.	25	Индивидуальный жилой дом	0,12	360	2
1.21.	26	Многоквартирный дом	0,13	1600	4
1.22.	27	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,37	6821	4
1.23.	28	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	1,00	11855	4
1.24.	29	Индивидуальный жилой дом	0,14	360	2
1.25.	30	Индивидуальный жилой дом	0,15	360	2
1.26.	31	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.27.	32	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,42	3898	4
1.28.	33	Индивидуальный жилой дом	0,15	360	2
1.29.	34	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,31	3898	4
1.30.	35	Индивидуальный жилой дом	0,11	360	2
1.31.	36	Индивидуальный жилой дом	0,14	360	2
1.32.	37	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,36	6821	4
1.33.	38	Индивидуальный жилой дом	0,14	360	2
1.34.	39	Многоквартирный дом	0,21	1600	4



№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
1.35.	40	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,45	5197	4
1.36.	41	Индивидуальный жилой дом	0,11	360	2
1.37.	42	Индивидуальный жилой дом	0,15	360	2
1.38.	43	Индивидуальный жилой дом	0,15	360	2
1.39.	44	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,49	3898	4
1.40.	45	Индивидуальный жилой дом	0,12	360	2
1.41.	46	Многоквартирный дом	0,25	1600	4
1.42.	47	Индивидуальный жилой дом	0,15	360	2
1.43.	48	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,34	3898	4
1.44.	49	Индивидуальный жилой дом	0,15	360	2
1.45.	50	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,38	6821	4
1.46.	51	Многоквартирный дом	0,27	1600	4
1.47.	52	Индивидуальный жилой дом	0,13	360	2
1.48.	53	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,46	6821	4
1.49.	54	Индивидуальный жилой дом	0,15	360	2
1.50.	55	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,45	5197	4
1.51.	56	Многоквартирный дом	0,23	1600	4
1.52.	57	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,34	3898	4
1.53.	58	Индивидуальный жилой дом	0,12	360	2
1.54.	59	Индивидуальный жилой дом	0,14	360	2
1.55.	60	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,53	5846	4
1.56.	61	Индивидуальный жилой дом	0,13	360	2
1.57.	62	Индивидуальный жилой дом	0,12	360	2
1.58.	63	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,22	3898	4
1.59.	64	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,41	6821	4
1.60.	65	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,44	3898	4
1.61.	66	Многоквартирный дом со	0,58	8445	4

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
		встроенными помещениями и подземным гаражом			
1.62.	67	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,31	5846	4
1.63.	68	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,30	5522	4
1.64.	69	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,59	9029	4
1.65.	70	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,53	8445	4
1.66.	71	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,28	4742	4
1.67.	72	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,38	6821	4
1.68.	73	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,27	4742	4
1.69.	75	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,27	4742	4
1.70.	76	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,69	11238	4
1.71.	77	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,27	3898	4
1.72.	78	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,34	5846	4
1.73.	79	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,13	2404	4
1.74.	80	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,31	3898	4
1.75.	81	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,35	6821	4
1.76.	82	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.77.	83	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.78.	84	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.79.	85	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.80.	86	Многоквартирный дом	0,17	1600	4

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
1.81.	87	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,56	10394	4
1.82.	88	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.83.	89	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.84.	90	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,37	6821	4
1.85.	91	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.86.	92	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,66	5846	4
1.87.	93	Многоквартирный дом	0,18	1600	4
1.88.	94	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,78	9744	4
1.89.	95	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.90.	96	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.91.	97	Многоквартирный дом	0,13	1600	4
1.92.	98	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.93.	99	Индивидуальный жилой дом	0,14	540	2
1.94.	100	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,59	10394	4
1.95.	101	Многоквартирный дом	0,19	1600	4
1.96.	102	Многоквартирный дом	0,13	1600	4
1.97.	103	Индивидуальный жилой дом	0,14	540	2
1.98.	104	Индивидуальный жилой дом	0,14	540	2
1.99.	105	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,38	6821	4
1.100.	106	Многоквартирный дом	0,15	1600	4
1.101.	107	Индивидуальный жилой дом	0,11	540	2
1.102.	108	Индивидуальный жилой дом	0,11	540	2
1.103.	109	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,37	6821	4
1.104.	110	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,31	5846	4
1.105.	111	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.106.	112	Многоквартирный дом	0,14	1600	4
1.107.	113	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.108.	114	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,29	4547	4
1.109.	115	Индивидуальный жилой дом	0,12	540	2
1.110.	116	Многоквартирный дом со	0,31	5846	4

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
		встроенными помещениями и подземным гаражом			
1.111.	117	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.112.	118	Индивидуальный жилой дом	0,14	540	2
1.113.	119	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,51	7795	4
1.114.	120	Индивидуальный жилой дом	0,13	540	2
1.115.	121	Индивидуальный жилой дом	0,14	540	2
1.116.	122	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,47	5716	4
1.117.	123	Многоквартирный дом	0,22	1600	4
1.118.	124	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.119.	125	Индивидуальный жилой дом	0,15	540	2
1.120.	126	Многоквартирный дом	0,22	1600	4
1.121.	127	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.122.	128	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,89	11063	4
1.123.	129	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.124.	130	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.125.	131	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.126.	132	Многоквартирный дом	0,18	1600	4
1.127.	133	Многоквартирный дом	0,13	1080	4
1.128.	134	Индивидуальный жилой дом	0,14	540	2
1.129.	135	Многоквартирный дом	0,13	1600	4
1.130.	136	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.131.	137	Многоквартирный дом	0,13	1600	4
1.132.	138	Многоквартирный дом	0,14	1600	4
1.133.	139	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.134.	140	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,63	6236	4
1.135.	141	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.136.	142	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,75	8341	4
1.137.	143	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,51	9744	4
1.138.	144	Многоквартирный дом	0,14	1600	4
1.139.	145	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,35	4547	4
1.140.	146	Многоквартирный дом	0,17	1600	4
1.141.	147	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и	0,28	5197	4

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
		подземным гаражом			
1.142.	148	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,39	5846	4
1.143.	149	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,38	5197	4
1.144.	150	Многоквартирный дом	0,16	1600	4
1.145.	151	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,33	5197	4
1.146.	152	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,35	5846	4
1.147.	153	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,43	7795	4
1.148.	154	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,48	5197	4
1.149.	155	Многоквартирный дом	0,14	1600	4
1.150.	156	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,36	5846	4
1.151.	157	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,26	3898	4
1.152.	158	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,35	5197	4
1.153.	159	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,32	5846	4
1.154.	161	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,62	8445	4
1.155.	163	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,37	5846	4
1.156.	165	Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом	0,45	8445	4
<b>Формируемые земельные участки для строительства объектов социально-культурного, рекреационного назначения и коммунально-бытового обслуживания</b>					
1.157.	4	Пожарная часть	0,80	3500	2
1.158.	5	Торговый комплекс	4,19	26700	3
1.159.	6	Школа	2,63	18920	4
1.160.	9	Дошкольное образовательное учреждение	0,89	4400	2

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, Га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м.	Этажность объектов капитального строительства
1.161.	74	СПА-отель и гольф комплекс	1,87	13320	3
1.162.	160	Торговый комплекс	0,32	3000	3
1.163.	166	Объект розничной торговли	1,07	2040	2
1.164.	167	Для рекреационных целей	1,92	-	-
<b>Формируемые земельные участки для строительства объектов транспортной инфраструктуры</b>					
1.165.	3	Водозаборные скважины	1,63	10000	2
1.166.	162	Станция водоподготовки, насосная станция	0,46	4500	3
1.167.	164	Водозаборные скважины	1,09	8000	2
1.168.	168	Канализационная насосная станция	0,44	200	1
1.169.	169	Котельная	0,28	700	1
1.170.	170	Трансформаторная подстанция	0,01	50	1
1.171.	171	Трансформаторная подстанция	0,01	50	1
1.172.	172	Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией	0,02	100	1
1.173.	173	Трансформаторная подстанция	0,01	50	1
1.174.	174	Котельная	0,25	700	1
1.175.	175	Трансформаторная подстанция	0,01	50	1
1.176.	176	Трансформаторная подстанция	0,01	50	1
1.177.	177	Трансформаторная подстанция	0,01	50	1
1.178.	178	Трансформаторная подстанция	0,01	50	1
1.179.	179	Газораспределительный пункт	0,05	100	1
ИТОГО:			64,13	633668	-

