

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ВСЕВОЛОЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
РАЙОН, ЗАНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, ДЕР. ЯНИНО-1,
СЕВЕРО-ВОСТОЧНАЯ ЧАСТЬ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Ленинградская область
2018

	Содержание
	Текстовая часть:
1.	Общие данные
2.	Размещение территории проектирования в планировочной структуре
3.	Изменения в проект планировки с проектом межевания территории
	Приложения:
1.	Распоряжение Комитета по архитектуре и градостроительству от 30 ноября 2017 года №1205.
2.	Постановление Администрации МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 22.01.2013 №14 «Об утверждении проекта планировки территории, проекта межевания территории, расположенной в дер. Янино-1 Всеволожского муниципального района Ленинградской области»
3.	Постановление Администрации МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 24.06.2013 № 243 «О внесении изменений в Проект планировки и проект межевания территории дер. Янино-1 МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»
4.	Заключение о результатах публичных слушаний от 05.08.2013
5.	Протокол совещания у заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвина от 16.03.2017
6.	Протокол совещания у заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвина от 22.06.2017
7.	Письмо администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 06.12.2017 №8213/1.0-16
8.	Протокол № 2 заседания Градостроительного совета Ленинградской области от 17.04.2014 г

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

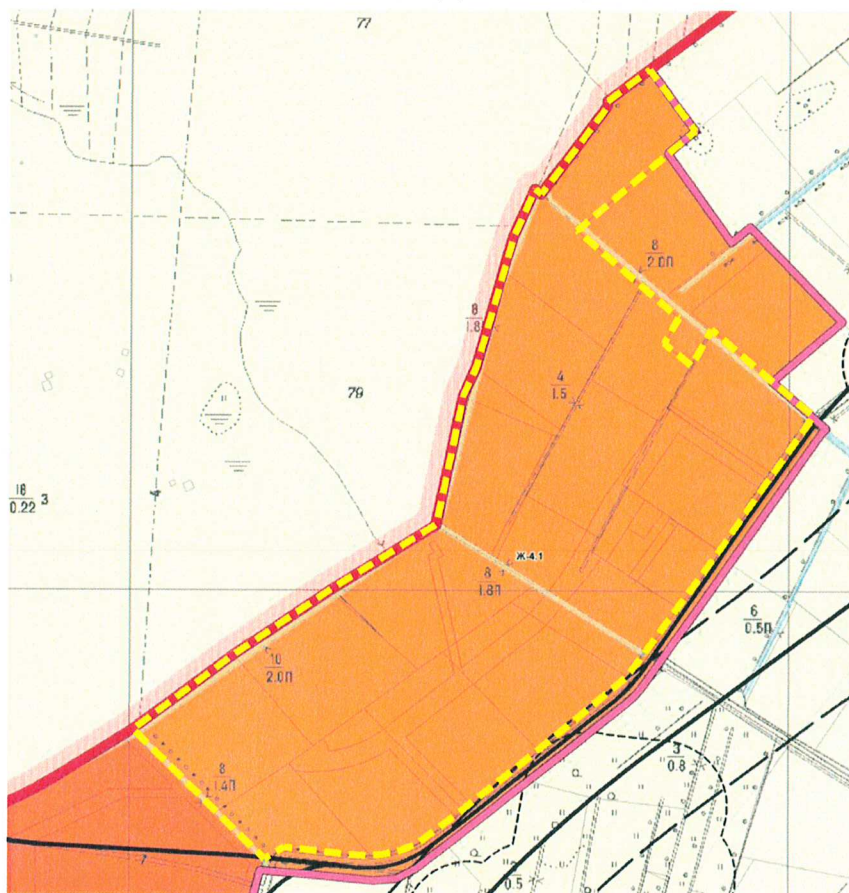
Настоящий проект разработан на основании Распоряжения Комитета по архитектуре и градостроительству от 30 ноября 2017 года №1205 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки с проектом межевания территории, расположенной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, дер. Янино-1, северо-восточная часть, утверждённый постановлением администрации МО «Заневское сельское поселение» от 22.01.2013 №14».

Изменения в утверждённый проект планировки и проектом межевания территории вносятся в части изменения функционального назначения объектов капитального строительства, характеристик планируемого развития территории, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

2. РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ

В соответствии с правилами землепользования и застройки территории муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утверждённых Решением Совета Депутатов муниципального образования «Заневское сельское поселение» № 13 от 25.04.2014г. территория проектирования расположена в территориальной зоне Ж-4.1. – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МО «ЗАНЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»



Территориальные зоны

Жилые зоны

Ж - 4.1 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

- Среднеэтажные жилые дома;
- Малоэтажные (блокированные и секционные) жилые дома;

УЧРЕЖДЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ

- Объекты детского дошкольного воспитания;
- Объекты начального и среднего общего образования;

УЧРЕЖДЕНИЯ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

- Аптеки встроенные;
- Аптеки отдельностоящие;
- Амбулаторно-поликлинические учреждения встроенные;
- Амбулаторно-поликлинические учреждения отдельностоящие;

УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА

- Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения, встроенные;
- Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения, отдельностоящие;

ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ

- Физкультурно-оздоровительные сооружения встроенные;
- Физкультурно-оздоровительные сооружения отдельностоящие;

ТОРГОВЛЯ И ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ

- Предприятия розничной торговли встроенные;
- Предприятия розничной торговли отдельностоящие;
- Предприятия общественного питания встроенные;
- Предприятия общественного питания отдельностоящие;

УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ БЫТОВОГО И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

- Предприятия бытового и коммунального обслуживания населения встроенные;
- Предприятия бытового и коммунального обслуживания населения отдельностоящие;

АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ И ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ

- Органы некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и тд.), жилищно-эксплуатационные службы);

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Объекты инженерно-технического обеспечения;

ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ

- Автостоянки/гаражи для постоянного хранения индивидуального транспорта (надземные и подземные);
- Сады, скверы, бульвары общего пользования;
- Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Площадки для отдыха детей и взрослых;
- Площадки для отдыха взрослых;
- Площадки для хозяйственных целей;
- Спортивные площадки;
- Автостоянки гостевые;

УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Амбулаторно-поликлинические учреждения отдельностоящие;
- Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения, отдельностоящие;
- Физкультурно-оздоровительные сооружения отдельностоящие;
- Предприятия розничной торговли отдельностоящие;
- Предприятия общественного питания отдельностоящие;
- Предприятия бытового обслуживания населения отдельностоящие;
- Культовые здания;

- Предприятия по обслуживанию автомобилей (автозаправочные станции, станции техниче-ского обслуживания);
- Ветлечебницы (без содержания животных).

3. ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с утверждённым проектом планировки и проектом межевания территории функциональное назначение объекта капитального строительства земельного участка № 8 (номер земельного участка по проекту планировки и проекту межевания территории) – «жилая малоэтажная застройка».

На основании Заключения о результатах публичных слушаний от 05.08.2013 года учтено изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 47:07:1039001:2079 с «в целях жилищного строительства» на вид разрешенного использования «для строительства среднеэтажных жилых домов» - откорректировано функциональго назначение объекта строительства на земельном участке 8 на «Жилая среднеэтажная многоквартирная застройка».

В соответствии с утверждённым проектом планировки и проектом межевания территории общая площадь жилых домов – 535257 кв.м.

На основании разрешений на строительства изменены общие площади жилых домов на земельных участках №№1, 2, 6, 7, 8 и уточнены общие площади жилых домов на земельных участках 3, 11, 14. Общая площадь всех жилых домов составляет – 606570 кв.м.

В соответствии с постановлением администрации МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района от 14.06.2013 №243 «о внесении изменений в Проект планировки и проект межевания территории дер. Янино-1 МО «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» общая площадь квартир составляет 396000 кв.м.

На основании полученных разрешений на строительства изменены общие площади квартир на земельных участках №№1, 2, 6, 7, 8 и уточнены общие площади квартир на земельных участках 3, 11, 14. Общая площадь квартир составляет – 385050 кв.м.

Таким образом, данный проект изменений не повлечет увеличения жилищного фонда и нагрузки на социальные объекты.

Также взамен полузаглублённых встроенно-пристроенных паркингов в дворовом пространстве жилых групп, предусмотрено строительство 10 отдельно стоящих наземных автостоянок для постоянного хранения индивидуального транспорта на 300 машиномест каждый (земельные участки №№ 10, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31).

В соответствии с протоколом совещания у заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвина от 16.03.2017 и протоколом совещания у заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству М.И. Москвина от 22.06.2017 в проекте учтено размещение пожарного депо на земельном участке № 27.

На основании письма администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области от 06.12.2017 №8213/1.0-16 в проекте предусмотрено амбулаторно-поликлиническое учреждение на 380 посещений в смену на земельном участке № 24.

Технико-экономические показатели предлагаемых объектов

№ ЗУ	Функциональное назначение объекта строительства	Общая пло- щадь зданий и сооружений, кв.м	Площадь помещений общего пользо- вания, кв.м	Общая пло- щадь квар- тиры, кв.м	Общая площадь встроенных поме- щений, кв.м
1	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	43250	14349,2	27750	1150,8
2	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	34600	11269,25	22500	830,75
3	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	7750	2882,3	4500	367,7
6	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	37200	12137,2	24200	862,8
7	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	126420	46358	78200	1862
8	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	72350	24087,3	45000	3262,7
11	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	61600	20930	39550	1120
14	Жилая среднеэтажная мно- гоквартирная застройка	223400	76018	143350	4032
	Итого	606570	208031,25	385050	13488,75*

* Площадь встроенных помещений относительно общей площади квартир составляет 3,5%.