

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к материалам проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 47:03:0702001:45, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Приозерский район, с/пос. Петровское,
вблизи пос. Петровское**

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 47:03:0702001:45, расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, с/пос. Петровское, вблизи пос. Петровское (далее - Проект); выполнены ООО «Объединенные проекты Северо-Запад» в соответствии с техническим заданием на основании распоряжения Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 04.08.2016 № 800 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории». Публичные слушания проводятся на основании распоряжения главы муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области от 27.06.2017 № 11 с учетом согласительного письма Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 16.05.2017 № 01-08-1150/16-4-2.

Заказчик разработки Проекта - арендатор земельного участка с кадастровым номером 47:03:0702001:45 Общество с ограниченной ответственностью «БСМ» (сокращённое наименование - ООО «БСМ»), зарегистрированное 24.04.2013 за основным государственным регистрационным номером 1137847172760 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу.

На основании Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.10.2015 по делу № А56-12091/2015 и обращения ООО «БСМ» заключен договор аренды земельного участка от 20.01.2016 № 371-Н между Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области и ООО «БСМ».

Согласно п. 1.1 вышеуказанного договора арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок (единое землепользование) из состава земель категории особо охраняемых территорий и объектов с кадастровым номером 47:03:0702001:45, площадью 156400 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Приозерский район, вблизи пос. Петровское; вид разрешенного использования - для пионерского лагеря, базы отдыха с парниковым хозяйством (РНФИ П1480000923), в границах обособленных земельных участков, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к договору и являющемся его неотъемлемой частью.

Базовая градостроительная документация.

1. Генеральный план муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, утвержденный решением Совета депутатов муниципального образования Петровское сельское поселение Ленинградской области от 21.05.2013 № 181.

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования Петровское сельское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области, утверждённые решением Совета депутатов муниципального образования Петровское сельское поселение Ленинградской области от 07.06.2013 № 187.

Проект разработан в соответствии с техническим заданием на проектирование.

Существующее положение.

Территория проектирования расположена на Карельском перешейке близ пос. Петровское Приозерского района Ленинградской области - в сосновом бору на прибрежной

возвышенности рядом с озером Суходольское. Ближайший крупный населенный пункт - пос. Петровское.

В непосредственной близости рассматриваемой территории расположены два значимых объекта туристско-рекреационного назначения: в пос. Спутник располагается одноименный детский оздоровительный лагерь «Спутник», а чуть далее вдоль берега озера на расстоянии менее 0,5 км расположен загородный клуб «Дача».

На территории проектирования расположен земельный участок с кадастровым номером 47:03:0702001:45, на котором в соответствии с генеральным планом и правилами застройки и землепользования Петровского сельского поселения предусматривается зона объектов рекреации и туризма.

На данной территории ранее располагалась база отдыха ГУП ЦНИИ материалов. На части земельного участка располагаются здания и сооружения, переданные в аренду совместно с участком земли арендатору - ООО «БСМ». В настоящее время процент износа зданий превышает 98 %, часть зданий и сооружений разрушено или находится в аварийном состоянии. Большая часть территории свободна от капитальной застройки.

Основу транспортного обеспечения территории составляет связь с автомобильной дорогой федерального значения А-121 «Сортавала»: Санкт-Петербург - Сортавала - автомобильная дорога Р-21 «Кола». Съезд с федеральной автодороги осуществляется в районе пос. Петровское и вблизи железнодорожной станции Лосево-1. Непосредственный подъезд к территории осуществляется от пос. Петровское через пос. Спутник. Расстояние от пос. Петровское до места расположения проектируемой территории - около 3,5 км.

Общая концепция планировочной структуры.

На территории проектирования планируется размещение эко-туристического комплекса: базы отдыха с теплично-парниковым хозяйством.

Проектируемая база представляет собой комплекс, состоящий из зоны усадебной застройки (74 дома)¹ и зоны коттеджной застройки (16 домов)². База отдыха рассчитана на максимальное единовременное пребывание до 500 человек.

Планировочная концепция территории обусловлена рельефом местности: основная часть базы расположена на высоком берегу и преимущественно вытянута вдоль береговой полосы оз. Суходольское. Архитектурно-планировочная композиция имеет вытянутую в широтном направлении структуру и состоит из 2 улиц с тупиковыми разворотными площадками. Проектом предусматривается воссоздание планировочной структуры части бывшей туристической базы в юго-западной части земельного участка и формирование общественно - административного центра на этой территории. Предусматривается административный корпус, реновация 17 существующих объектов (здание бытового корпуса³), многофункциональная спортивно-игровая площадка для тенниса, баскетбола, волейбола, в зимний период для организации ледового катка, пункт проката спортивного инвентаря.

Зона усадебной застройки базы отводится под застройку многоквартирными 1 - 2-этажными жилыми домами с хозяйственными постройками на участках от 1000 до 2000 кв.м, предназначенными для садоводства, огородничества. Общий номерной фонд составит 74 дома. Парниковое хозяйство планируется индивидуальное на каждом участке: размещение теплично-парникового сооружения туннельного типа с обшивкой сотовым поликарбонатом.

¹ Территория, занятая преимущественно многоквартирными 1 - 2-этажными жилыми домами с хозяйственными постройками на участках от 1000 до 2000 кв.м, предназначенными для садоводства, огородничества.

² Территории, на которых размещаются отдельно стоящие многоквартирные 1 - 2-этажные жилые дома с участками, как правило, от 800 до 1200 кв.м, не предназначенными для осуществления активной сельскохозяйственной деятельности.

³ Наименование приведено в соответствии с указанным в выписке из ЕГРП. Выписки приведены в Приложении.

Проектом предлагается организовать сбор на коммерческой основе выращенной продукции с индивидуальных участков для реализации и использовании в общественном питании отдыхающих.

На прилегающей территории на берегу оз. Суходольское предполагается организация благоустроенного рекреационного отдыха в целях сохранения природного ландшафта и предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на земли особо охраняемых территорий.

Так же, на территории проектируемой базы проектом предусматривается размещение панорамного ресторана на 120 посадочных мест на берегу оз. Суходольское. Место расположение обусловлено рельефом местности и ограничениями водоохраных зон. Общая площадь земельного участка под ресторан 1300 кв.м. Ресторан может быть использован для организации регулярного питания отдыхающих на базе.

Освоение территории проектирования предусматриваются в 3 этапа

На первом этапе предусматривается освоение 22250 кв.м площади в западной части земельного участка для размещения центральной группы: административное здание, зона коттеджной застройки (16 домов) и объектов инженерной инфраструктуры: ТП, скважина, канализационные очистные сооружения, пожарный водоем.

На втором этапе проектом предусматривается освоение следующих 83500 кв.м площади центральной части земельного участка для размещения 39 домов в зоне усадебной застройки и объектов инженерной инфраструктуры: скважина, пожарные водоемы, сезонный водопровод и станция первого подъема воды.

В третью очередь освоения предусматривается 56650 кв.м площади северо-западной части земельного участка под строительство 35 домов в зоне усадебной застройки и пожарный водоем.

Транспортная инфраструктура проектируемой территории будет представлена проектируемыми жилыми улицами местного значения: Планировочное решение застройки выполнено таким образом, чтобы обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на индивидуальных земельных участках, сдаваемых в аренду. Архитектурно-планировочное решение предусматривает две параллельные жилые улицы и улицу в центральной административной части, заканчивающиеся тупиковыми разворотными площадками. Проектом предусматривается один въезд на территорию с существующего подъезда со стороны автодороги федерального значения А-121 «Сортавала».

Число полос движения принято 2 полосы с шириной полосы проезжей части 3,5 м. Ширина пешеходной части 1,5 м. Проектом предусматривается по 2 парковочных места при каждом корпусе (доме для проживания). Общее число парковочных мест для отдыхающих составит 178. Единовременная потребность парковочных мест на приобъектных автостоянках (административного корпуса и ресторана) составит 15 мест. Общее число парковочных мест на территории предусматривается в количестве 192 места.

Инженерная инфраструктура-

Водоснабжение на хозяйственно-питьевые нужды в объеме 105 куб.м/сут. предусматривается от восстанавливаемых существующих скважин (2 шт.) при условии получения лицензии на недропользование. Также предусматривается организация водоподготовки и устройство РЧВ (100 куб.м). Водоснабжение на нужды полива возможно организовать посредством сезонного водовода из оз. Суходольское. Водозабор осуществлять насосной станцией первого подъема.

Водоотведение в объеме расчетного стока 105 куб.м/сут. предусматривается через локальную систему канализования (на придомовом участке) с дальнейшим вывозом специальным транспортом в установленные места.

Электроснабжение предусматривается от имеющейся на территории КТП. Потребная электрическая мощность составит 250 кВА. Потребитель 3 категории. Распределительные сети 0,4 кВ от ТП до отдельных потребителей возможно предусмотреть как кабельными, так и воздушными, выполненными изолированными самонесущими проводами и совмещенными с сетью наружного освещения на железобетонных опорах. Электроснабжение объектов на территории проектирования осуществлялось ранее по договору электроснабжения от 20.03.2001 № 40177, заключенного между ОАО «Ленэнерго» и ГУП ЦНИИ материалов.

Теплоснабжение проектируемого квартала, согласно проектных решений генерального плана Петровского сельского поселения, предусматривается децентрализованное от локальных источников, работающих как на природном газе (при его наличии), так и на дровах, до получения технических условий на подключение к сетям газоснабжения.

Газификация квартала, согласно решениям генерального плана Петровского сельского поселения, на первую очередь проектирования не предусматривается, пищеприготовление планируется на электричестве. Согласно письма АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» от 13.10.2016 № АА-20/2/5962/07, Программой развития газоснабжения и газификации Ленинградской области на период 2016 - 2020 годы предусмотрено проектирование и строительство межпоселкового газопровода от дер. Кривко до пос. Петровское Приозерского района Ленинградской области. В настоящее время ведутся проектно-изыскательские работы на вышеуказанный газопровод.

Дождевой канализации, согласно генерального плана Петровского сельского поселения, на территории проектирования не предусматривается. Сбор дождевых и талых вод с проектируемой территории достигается путем проведения мероприятий по вертикальной планировке с установкой в пониженных местах дождеприемных колодцев, отвод воды из которых по веткам подключения осуществляется в проектируемые внутриплощадочные дождевые коллекторы. Поверхностный водоотвод с проезжей части улиц достигается путем проведения мероприятий по вертикальной планировке с установкой дождеприемных колодцев в пониженных местах улицы вдоль бордюрного камня. Наименьшие продольные уклоны по открытым лоткам должны составлять 4 промилле. Поверхностный сток предлагается очищать на локальных фильтр-патронах перед выпуском в водные объекты. Приемником очищенных поверхностных вод будет служить единственный ближайший водный объект - оз. Суходольское.

Межевание.

В результате работ по межеванию планируется сформировать три земельных участка. Земельные участки сформированы под размещение застройки в соответствии с проектом планировки.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Петровского сельского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне «Р-3 Зона объектов рекреации и туризма».

Согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, образуемые земельные участки предполагается использовать согласно вида разрешенного использования 5.2.1. Туристическое обслуживание: «Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них». Планируемые дома будут предоставляться в краткосрочную и долгосрочную аренду (субаренду).