**Общество с ограниченной ответственностью«ЛайфПроект»**

196006, г. Санкт-Петербург, ул. Новорощинская, д. 4, лит. А, офис 211-1, ОГРН 1214700021128, ИНН/КПП 4705093146/47050100

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**территории земельных участковс кадастровыми номерами 47:26:0108001:5784, 47:26:0108001:5785, 47:26:0108001:5786, 47:26:0108001:5787, 47:26:0108001:5788, 47:26:0108001:5790, 47:26:0108001:5791, 47:26:0108001:5792, общей площадью 30 га, расположенной по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, массив «Федоровское», уч. Фёдоровское - ½**

04/22-ППТ

ТОМ 2

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Ленинградская область2022

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**территории земельных участковс кадастровыми номерами 47:26:0108001:5784, 47:26:0108001:5785, 47:26:0108001:5786, 47:26:0108001:5787, 47:26:0108001:5788, 47:26:0108001:5790, 47:26:0108001:5791, 47:26:0108001:5792, общей площадью 30 га, расположенной по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, массив «Федоровское», уч. Фёдоровское - ½**

04/22-ППТ

ТОМ 2

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор Кадышев В.А.

|  |  |
| --- | --- |
| **СОСТАВ ПРОЕКТА** | |
| № тома | Наименование |
| 1 | Основная часть проекта планировки |
| 2 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **СОДЕРЖАНИЕ** | | |
| № п/п | Наименование | Стр. |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур |  |
|  | Характеристика планируемого развития территории | 5 |
|  | Характеристика объектов капитального строительства | 7 |
|  | Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания населения | 10 |
|  | Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории | 10 |
|  | Характеристика планируемого развития систем инженерного обслуживания территории | 11 |
|  | Благоустройство и озеленение | 12 |
|  | Положение об очерёдности планируемого развития территории | 13 |

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

1. **Характеристика планируемого развития территории**

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Количество |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Общая площадь территории в границах проектирования | га | 31,02 |
|  | Площадь элементов планировочной структуры (проектируемых кварталов), в том числе: | га | 21,84 |
|  | квартал №1 | га | 16,36 |
|  | квартал №2 | га | 5,10 |
|  | квартал №3 | га | 0,38 |
|  | Площадь территории не входящей в границы элементов планировочной структуры | га | 9,18 |
|  | Общая площадь застройки по кварталу, в том числе: | тыс. м2 | 31,225 |
|  | квартал №1 | тыс. м2 | 22,975 |
|  | **квартал №2** | **тыс. м2** | **7,050** |
|  | квартал №3 | тыс. м2 | 0,300 |
|  | Площадь застройки многоквартирными жилыми домами, в том числе: | тыс. м2 | 25,825 |
| 11 | квартал №1 | тыс. м2 | 22,075 |
| 12 | квартал №2 | тыс. м2 | 3,750 |
| 13 | квартал №3 | тыс. м2 | - |
| 14 | Общая площадь зданий и сооружений в пределах внутренней поверхности наружных стен, в том числе: | тыс. м2 | 111,350 |
| 15 | квартал №1 | тыс. м2 | 90,410 |
| 16 | квартал №2 | тыс. м2 | 20,940 |
| 17 | квартал №3 | тыс. м2 | - |
| 18 | Общая площадь жилых зданий по внешнему обводу наружных стен, в том числе: | тыс. м2 | 123,705‬ |
| 19 | квартал №1 | тыс. м2 | 100,455 |
| 20 | квартал №2 | тыс. м2 | 23,25‬ |
| 21 | квартал №3 | тыс. м2 | - |
| 22 | Максимальная этажность жилой застройки / максимальная высота жилых зданий | этаж / м | 5 / 20 |
| 23 | Общая площадь квартир жилых зданий (площадь жилищного фонда), в том числе: | тыс. м2 | 80,263 |
| 24 | квартал №1 | тыс. м2 | 68,838 |
| 25 | квартал №2 | тыс. м2 | 11,425 |
| 26 | квартал №3 | тыс. м2 | - |
| 27 | Плотность жилищного фонда на территории жилой части квартала | м2 общей площади квартир/га | 3655 |
| 28 | Численность существующего / планируемого населения | тыс. чел | 0/2,676 |
| 29 | квартал №1 | тыс. чел | 2,295 |
| 30 | квартал №2 | тыс. чел | 0,381 |
| 31 | квартал №3 | тыс. чел | - |
| 32 | Плотность постоянного населения на территории кварталов: | чел/га |  |
| 33 | в квартале №1 | чел/га | 140 |
| 34 | в квартале №2 | чел/га | 74 |
| 35 | в квартале №3 | чел/га | - |
| 36 | Вместимость дошкольных образовательных организаций / общая площадь земельных участков | мест / га | 160  /0,6415 |
| 37 | Мощность амбулаторных организаций здравоохранения (кабинеты врачей общей практики) / площадь земельного участка | посещений в смену | 49 / в пристроенных помещениях |
| 38 | Минимально-необходимая площадь нормируемых элементов дворовой территории всего, в том числе: | м2 | 8296 |
| 39 | Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | м2 | 1873 |
| 40 | в квартале №1 | м2 | 1607 |
| 41 | в квартале №2 | м2 | 267 |
| 42 | Площадки для отдыха взрослого населения | м2 | 268 |
| 43 | в квартале №1 | м2 | 230 |
| 44 | в квартале №2 | м2 | 38 |
| 45 | Площадки для занятий физкультурой | м2 | 5352 |
| 46 | в квартале №1 | м2 | 4590 |
| 47 | в квартале №2 | м2 | 762 |
| 48 | Площадки для хозяйственных целей | м2 | 535 |
| 49 | в квартале №1 | м2 | 459 |
| 50 | в квартале №2 | м2 | 76 |
| 51 | Площадки для выгула собак | м2 | 268 |
| 52 | в квартале №1 | м2 | 230 |
| 53 | в квартале №2 | м2 | 38 |
| 54 | Минимально-необходимая площадь озелененной территории в границах земельных участков, предназначенных для размещения жилой застройки, в том числе: | м2 | 13380 |
| 55 | в квартале №1 | м2 | 11475 |
| 56 | в квартале №2 | м2 | 1905 |
| 57 | Минимально-необходимое количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей жителей квартала/приобъектные | машино-мест | 843/140 |
| 58 | в квартале №1 | машино-мест | 723/2 |
| 59 | в квартале №2 | машино-мест | 120/135 |
| 60 | Площадь земель общего пользования | га | 1,72 |
| 61 | Площадь основных внутриквартальных проездов (проездов, выделенных красными линиями) | тыс. м2 | 3,67 |

**2. Характеристика объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | Условный номер образуемого земельного участка | Назначение объекта капитального строительства | Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства,  м2 | Общая площадь, м2 | | | Этажность здания (максимальная) | Территориальная доступность объекта, м | Функциональное назначение и характеристика встроенных (вспомогательных) помещений |
| Жилых зданий | | Общественных зданий  в пределах внутренней поверхности наружных стен без учёта подземных сооружений |
| квартир (жилищный фонд) | встроенно-пристроенных помещений (максимальная) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  | Квартал №1 | | | | | | | |  |
| 1(1) | 1-1 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом | 15670 | 10320 | - |  | 5 |  |  |
| 2(1) | 1-2 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом | 14688 | 10320 | - |  | 5 |  |  |
| 3(1) | 1-3 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом | 18834 | 11161 | - |  | 5 |  |  |
| 4(1) | 1-4 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом | 33178 | 20988 | - |  | 5 |  |  |
| 5(1) | 1-5 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом | 24341 | 16050 | - |  | 5 |  |  |
| 6(1) | 1-6 | Дошкольная образовательная организация на 160 мест | 6415 |  |  | \* | 3 | 400 |  |
| 7(1) | 1-17 | Трансформаторная подстанция | 115 |  |  | \* | \* |  |  |
| 8(1) | 1-18 | Трансформаторная подстанция | 204 |  |  | \* | \* |  |  |
|  | Квартал №2 | | | | | | | |  |
| 1(2) | 2-1 | Многоквартирный среднеэтажный жилой дом | 17280 | 11425 | - |  | 5 |  |  |
| 2(2) | 2-2 | Торгово-развлекательный центр | 10232 |  |  | 3600 | \*\* |  | Предприятие общественного питания на 21 посадочное место, предприятие бытового обслуживания на 5 рабочих мест, отделение банка на 2 операционных места, опорный пункт охраны порядка площадью не менее 30 кв. м., аптека площадью не менее 37,5 кв. м., кабинеты врачей общей практики на 49 посещений в смену, площадью не менее 150 кв. м., контора жилищно-эксплуатационной службы |
| 3(2) | 2-3 | Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном | 4186 |  |  | 3000 | \*\* |  | Помещениядосуга и любительской деятельности площадью не менее 140 кв.м.,  помещения для физкультурно-оздоровительных занятий площадью не менее 180 кв.м.,  учреждения молодёжной политики площадью не менее 70 кв.м. |
| 4(2) | 2-6 | Газорегуляторный  пункт шкафной | 68 |  |  | \* | \* |  |  |
| 5(2) | 2-7 | Трансформаторная подстанция | 144 |  |  |  |  |  |  |
|  | Квартал №3 | | | | | | | |  |
| 1(3) | 3-1 | Локальные очистные сооружения | 1587 |  |  | \* | \* |  |  |

**3. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания населения**

3.1.Объекты здравоохранения регионального значения:

- кабинеты врачей общей практики 49 посещений в смену во встроенно-пристроенных помещениях на земельном участке 2-2.

3.2. Объекты образования местного значения Тосненского муниципального района

- дошкольные образовательные организации - 1 объект общей вместимостью 160 мест.

3.3. Объекты потребительского рынка

- предприятия розничной торговли: не менее 268 м2 торговой площади в многофункциональном торговом комплексе, в том числе с размещением специализированных непродовольственных и продовольственных магазинов, предприятия обслуживания и предоставления услуг, ресторанов, салонов по ремонту бытовой техники, салонов красоты, кинозалов и т.п. на земельном участке 2-2;

- предприятия общественного питания в объёмах не менее 21 посадочного места во встроенно-пристроенных помещениях на земельном участке 2-2;

- предприятий бытового обслуживания – в объёмах не менее 5 рабочих мест во встроенно-пристроенных помещениях на земельном участке 2-2;

- аптеки – 1 объект площадью не менее 37,5 м2 во встроенно-пристроенных помещениях на земельном участке 2-2.

3.4. Объекты физической культуры и спорта

- физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном с помещениями для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью не менее 180 м2 и бассейном общей площадью зеркала воды не менее 200 м2 на земельном участке 2-3;

- плоскостные спортивные сооружения на земельных участках 1-7, 3-2.

3.5. Объекты культуры

- учреждения культурно-досугового типа микрорайонного уровня в составе спортивно-оздоровительного комплекса не менее 140 м2 на участке земельном 2-3.

3.6. Объекты молодёжной политики

- многопрофильный центр по работе с детьми и молодёжью общей площадью не менее 70 м2 во встроенных помещениях в составе спортивно-оздоровительного комплекса на земельном участке 2-3.

3.7. Объекты связи и банковских услуг

- отделение банка на 2 операционных места во встроенных помещениях на земельном участке 2-2.

3.8. Объекты охраны общественного порядка, обслуживания жилищного фонда (объекты местного значения)

- опорный пункт охраны правопорядка площадью не менее 30 м2 во встроенных помещениях на земельном участке 2-2;

- контора жилищно-эксплуатационной службы - 1 объект во встроенных помещениях на земельном участке 2-2.

**4. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории**

На территории предусматривается создание элементов улично-дорожной сети, а также размещение:открытых автостоянок не менее 100 машино-мест в границах планируемого земельного участка 1-1;открытых автостоянок не менее 78 машино-мест в границах планируемого земельного участка 1-2;открытых автостоянок не менее 93 машино-мест в границах планируемого земельного участка 1-3;открытых автостоянок не менее 211 машино-мест в границах планируемого земельного участка 1-4;открытых автостоянок не менее 133 машино-мест в границах планируемого земельного участка 1-5;открытых автостоянок не менее 110 машино-мест в границах планируемого земельного участка 1-8;открытых автостоянок не менее 90 машино-мест в границах планируемого земельного участка 2-1;открытых автостоянок не менее 100 машино-мест, в границах планируемого земельного участка 2-2;открытых автостоянок не менее 35 машино-мест в границах планируемого земельного участка 2-3;открытых автостоянок не менее 235 машино-мест в границах планируемого земельного участка 2-5.

**5. Характеристика планируемого развития систем инженерного обслуживания территории**

1. Теплоснабжение

1.1. Теплоснабжение проектируемых жилых зданий предусматривается от крышных котельных, расположенных на каждом проектируемом объекте. Общая теплопроизводительность крышных котельных – 7,94 Гкал/ч (9,2 МВт).

Теплоснабжение общественных зданий предусматривается от блок-модульной газовой котельной, расположенной в границах проекта планировки. Проектная теплопроизводительность блок-модульной газовой котельной - 0,84 Гкал/ч (1,0 МВт).

1.2. Выполнение мероприятий по развитию системы теплоснабжения, в том числе:строительство блок-модульной газовой котельной теплопроизводительностью 0,84 Гкал/ч (1,0 МВт);прокладка тепловых сетей до индивидуальных тепловых пунктов общественных зданий;строительство крышных котельных, расположенных на каждом проектируемом жилом объекте.

2. Водоснабжение

2.1. Осуществление водоснабжения объектов, расположенных на территории проекта планировки, обеспечивающее суммарный расчётный объем водопотребления на расчётный срок 861 м3/сут., на хозяйственно-питьевые, производственные и противопожарные нужды, возможно при выполнении комплекса мероприятий или их части, обеспечивающих увеличение лимита водоснабжения Федоровского МУП ЖКХ на величину не меньшую запрашиваемой.

2.2. Возможность увеличения лимитов водоснабжения предусматривается по одному из двух вариантов:

Увеличение мощности существующего ввода с сопутствующей реконструкцией сетей, водонапорной станции и резервуаров чистой воды. Для реализации данного варианта требуется согласование с ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» и соответствующее увеличение мощности в подводящей магистрали.

Строительство нового водопровода от д. Ям-Ижора с точкой присоединения к «Невскому водоводу». Требуется согласование с АО «ЛОКС» с сопутствующими мероприятиями.

Выполнение мероприятий по развитию системы водоснабжения предусматриваются в зависимости от выдранного варианта увеличения лимитов водоснабжения.

3. Водоотведение

3.1. Осуществление водоотведения хозяйственно-бытовых и производственных стоков от объектов, расположенных на территории проекта планировки, по централизованной системе в объёме на расчётный срок 727,0 м3/сут. в коммунальные сети водоотведения Федоровского МУП ЖКХ.

3.2. Выполнение мероприятий по развитию системы водоотведения, в том числе:проектирование и строительство хозяйственно-бытовой канализационной сети;проектирование и строительство сети ливневой канализации с отводом поверхностных стоков через накопительную ёмкость на очистные сооружения поверхностных стоков, самотечный сброс очищенных дождевых стоков в канаву и далее реку Ижора;проектирование и устройство на территории автостоянок дождеприёмных колодцев с фильтр-патронами.

4. Электроснабжение

4.1. Электроснабжение объектов, расположенных на территории проекта планировки, на бытовые (в том числе на пищеприготовление) и иные нужды в объёме на расчётный срок – 2,8 МВ∙А возможно осуществить от РУ-10 кВ БКТП-1645 (источник питания ПС 110/10 кВ № 211 «Федоровская» ф. 211-11).

4.2. Выполнение мероприятий по развитию системы электроснабжения, в том числе:установить и оборудовать необходимое количество новых ТП с трансформаторами необходимой мощности, напряжением 10/0,4 кВ;от РУ-10 кВ БКТП-1645 построить необходимое количество ЛЭП-10кВ в кабельно-воздушном исполнении до РУ-10кВ новой ТП и между ТП;строительство распределительной сети 0,4 кВ от проектных ТП 10/0,4 кВ.

5. Связь, информатизация, диспетчеризация

5.1 Развитие стационарной телефонной связи на 1,7 тыс. точек подключения на расчётный срок как современных цифровых коммутационных систем на базе технологии GPON с прокладкой от АТС волоконно-оптических кабелей.

5.2. Развитие сети радиовещания на 1,6 тыс. точек подключения на расчётный срок с радиофикацией объектов при организации канала связи для подачи сигнала оповещения от точки присоединения с возможностью получения сигналов оповещения РАСЦО ГО и ЧС.

5.3. Развитие сети кабельного телевидения на 4,2 тыс. точек подключения на расчётный срок с передачей цифрового телевизионного сигнала по технологии GPON в каждую квартиру по технологии IpTV.

5.4. Обеспечение повсеместного доступа в сеть Интернет.

**6. Благоустройство и озеленение**

Размещение на придомовых территориях детских площадок, площадок для отдыха, спортивных площадок, хозяйственных площадок и площадок для выгула собак удельной площадью не менее 3,1 м2 на 1 человек без учёта открытых наземных стоянок легкового автотранспорта.

Озеленение территории при удельной площади зелёных насаждений по участкам размещения жилых зданий не менее 5,0 м2 на 1 чел.

**Положение об очерёдности планируемого развития территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Этапы ввода в эксплуатацию и мероприятия | Наименование |
| 0 Этап (подготовительный) |  |
| Проектная подготовка строительства, которая включает следующие мероприятия:  - выполнение инженерных изысканий,  - снос существующей застройки, непригодной в развитии территории,  - рекультивация нарушенных территорий,  - проектная подготовка строительства;  - кадастровые работы по преобразованию объектов землепользования. |  |
| 1-й этап | |
| Строительство объектов жилого назначения |  |
| участок 1-5 | Жилые многоквартирные дома |
| Строительство объектов инженерной инфраструктуры |  |
| участок 2-6 | ГРПШ |
| участок 3-1 | Локальные очистные сооружения |
| Строительство объектов транспортной инфраструктуры |  |
| участок 4-1, 4-2 | Улица Парковая |
| участок 1-8 | Автостоянка индивидуальных легковых автомобилей |
| 2-й этап | |
| Строительство объектов жилого назначения |  |
| участок 2-1 | Жилые многоквартирные дома |
| Строительство объектов транспортной инфраструктуры |  |
| участок 2-5 (часть) | Автостоянка индивидуальных легковых автомобилей |
| Организация территории общего пользования |  |
| участок 2-4 | Благоустройство и озеленение общего пользования |
| 3-й этап | |
| Строительство объектов жилого назначения |  |
| участок 1-4 | Жилые многоквартирные дома |
| Строительство объектов транспортной инфраструктуры |  |
| участок 4-3, 4-4, 4-6, 4-7, 4-8, 1-10 | Улица Парковая, улица в жилой застройке, внутриквартальный проезд |
| Организация территории общего пользования |  |
| участок 3-2 | Благоустройство и озеленение общего пользования |
| 4-й этап | |
| Строительство объектов жилого назначения |  |
| участок 1-1, 1-3 | Жилые многоквартирные дома |
| Строительство объектов образования |  |
| участок 1-6 | Детское дошкольное учреждение на 160 мест |
| Строительство объектов транспортной инфраструктуры |  |
| участок 1-9, 1-11, 4-5, 4-9 | Улица Парковая, внутриквартальный проезд |
| Организация территории общего пользования |  |
| участок 1-7 | Благоустройство и озеленение общего пользования |
| 5-й этап | |
| Строительство объектов общественно-делового назначения |  |
| **участок 2-2** | **Торгово-развлекательный центр** |
| участок 2-3 | Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном и пристроенной котельной |
| 6-й этап |  |
| Строительство объектов жилого назначения |  |
| участок 1-2 | Жилые многоквартирные дома |