

Основная часть
проекта планировки территории

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Территория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2

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 участков с 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 - 1/2**

04/22-ППТ

ТОМ 2

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

территории земельных участков с 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 - 1/2

04/22-ППТ

ТОМ 2

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Генеральный директор

Кадышев В.А.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИТерритория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2**Основная часть
проекта планировки территории**

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

Основная часть
проекта планировки территории

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Территория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2

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
1	Общая площадь территории в границах проектирования	га	31,02
2	Площадь элементов планировочной структуры (проектируемых кварталов), в том числе:	га	21,84
3	квартал №1	га	16,36
4	квартал №2	га	5,10
5	квартал №3	га	0,38
6	Площадь территории не входящей в границы элементов планировочной структуры	га	9,18
7	Общая площадь застройки по кварталу, в том числе:	тыс. м ²	31,225
8	квартал №1	тыс. м ²	22,975
9	квартал №2	тыс. м²	7,050
10	квартал №3	тыс. м ²	0,300
	Площадь застройки многоквартирными жилыми домами, в том числе:	тыс. м ²	25,825
11	квартал №1	тыс. м ²	22,075
12	квартал №2	тыс. м ²	3,750
13	квартал №3	тыс. м ²	-
14	Общая площадь зданий и сооружений в пределах внутренней поверхности наружных стен, в том числе:	тыс. м ²	111,350
15	квартал №1	тыс. м ²	90,410
16	квартал №2	тыс. м ²	20,940
17	квартал №3	тыс. м ²	-
18	Общая площадь жилых зданий по внешнему обводу наружных стен, в том числе:	тыс. м ²	123,705
19	квартал №1	тыс. м ²	100,455
20	квартал №2	тыс. м ²	23,25
21	квартал №3	тыс. м ²	-
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. м ²	80,263
24	квартал №1	тыс. м ²	68,838
25	квартал №2	тыс. м ²	11,425
26	квартал №3	тыс. м ²	-
27	Плотность жилищного фонда на территории жилой части квартала	м ² общей площади квартир/га	3655

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть
проекта планировки территорииТерритория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
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

**Основная часть
проекта планировки территории**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Территория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2

2. Характеристика объектов капитального строительства

1	2	3	4	Общая площадь, м ²			8	9	10
				Жилых зданий		7			
				5	6				
				квартир (жилищный фонд)	встроенно-пристроенных помещений (максимальная)	Общественных зданий в пределах внутренней поверхности наружных стен без учёта подземных сооружений	Этажность здания (максимальная)	Территориальная доступность объекта, м	Функциональное назначение и характеристика встроенных (вспомогательных) помещений
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		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Территория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2

Основная часть
проекта планировки территории

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	**		Помещения досуга и любительской деятельности площадью не менее 140 кв.м., помещения для физкультурно-оздоровительных занятий площадью не менее 180 кв.м.,

**Основная часть
проекта планировки территории**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Территория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2

									учреждения 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 выданного 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 пищуприготовление) 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.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Территория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2

**Основная часть
проекта планировки территории**

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 очередности 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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИТерритория общей площадью 30 га, расположенная в северо-западной части г.п. Фёдоровское по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, массив «Фёдоровское», участок Фёдоровское -1/2**Основная часть
проекта планировки территории**

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