

ООО «МАСТЕР ПЛАН»

Свидетельство о допуске СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»
№ 1027-2013-7810541561-02 от 19.04.2016 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ расположенной в западной части г.п. Федоровское Федоровского городского поселения Тосненского района Ленинградской области

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



Санкт-Петербург
2020 г.

ООО «МАСТЕР ПЛАН»

Свидетельство о допуске СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»
№ 1027-2013-7810541561-02 от 19.04.2016 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ расположенной в западной части г.п. Федоровское Федоровского городского поселения Тосненского района Ленинградской области

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор
Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта

М.В. Коок

М.В. Грозин



Санкт-Петербург
2020 г.

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

Участок проектирования расположен в западной части г.п. Федоровское МО Федоровское городское поселение Тосненского муниципального района Ленинградской области на землях и в границах населенного пункта.

Участок ограничен:

с запада – Массивами «Федоровский Посад» и «Киссолово Юг»;

с востока – ул. Шоссейная и зоной общественно-деловой застройки;

с юга – полевой дорогой;

с севера – жилой застройкой г.п. Федоровское.

Площадь территории проектирования составляет 78,4 га.

1. Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единицы измерения	Количество
1	Площадь территории в границах проектирования	га	78,4
2	Площадь элементов планировочной структуры в границах красных линий, всего	га	62,77
2.1	Площадь Квартала 1	га	52,99
2.2	Площадь Квартала 2	га	9,78
3	Численность существующего/планируемого населения, всего	чел.	0/6960
3.1	В Квартале 1	чел.	6521
3.2	В Квартале 2	чел.	439
4	Плотность населения	чел./га	
4.1	В Квартале 1	чел./га	136
4.2	В Квартале 2	чел./га	45
5	Плотность жилого фонда, всего	кв.м/га	3405
5.1	Плотность жилого фонда в границах Квартала 1 без учета территории индивидуальной жилой застройки	кв.м/га	4085
5.2	Плотность жилого фонда в границах Квартала 2	кв.м/га	1457
6	Вместимость дошкольных образовательных организаций и площадь земельных участков, включая площадь под зданиями и сооружениями.	мест/кв. м	420/16884
	Вместимость образовательных организаций среднего образования и площадь земельных участков, включая площадь под зданиями и	мест/кв. м	640/29987

	сооружениями.		
7	Общая площадь жилых помещений (общая площадь квартир), всего	кв.м.	210340
7.1	В Квартале 1	кв.м.	196090
7.2	В Квартале 2	кв.м.	14250
8	Площадь здания, определенная как сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, всего	кв.м.	395439
8.1	В Квартале 1	кв.м.	368649
8.2	В Квартале 2	кв.м.	26790
9	Максимальное количество этажей застройки и максимальная высота зданий	ед./м	
9.1	Для многоквартирной застройки	ед.	4/20
	Для индивидуальной	м	3/15
	Для блокированной застройки	ед.	3/15
10	Площадь нормируемых элементов дворовой территории (для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей)	кв. м	19500
11	Площадь озелененной территории (без учета озеленения ЛЭП)	кв. м	69484
12	Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения	мест	
12.1	В Квартале 1	мест	2925
12.2	В Квартале 2	мест	Размещаются на земельных участках
13	Площадь земель общего пользования	кв. м	310373
14	Площадь внутриквартальных проездов	кв. м	117912

2. Характеристика объектов капитального строительства Положение об очередности планируемого развития территории

№ п/п	Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Условный номер образуемого земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Коэффициент застройки	Общая площадь объекта, кв. м	Общая площадь квартир, кв. м	Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	Количество этажей/высота здания, м	Этап строительства
1	1	1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	19451	0,6	34722	19290	-	4/20	1
2	1	2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	19696	0,6	30870	17150	-	4/20	2
3	1	3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	26936	0,6	34722	19290	-	4/20	3
4	1	4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	20172	0,6	34722	19290	-	4/20	4
5	1	5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	19184	0,6	27000	15000	-	4/20	5
6	1	6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	20821	0,6	28935	16075	-	4/20	6
7	1	7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	36294	0,6	46296	25720	Магазин смешанной торговли –200 кв.м (100 кв.м торговой пл.)	4/20	7
8	1	8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	21556	0,6	30870	17150	-	4/20	8

9	1	9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	26476	0,6	34722	19290	Магазин смешанной торговли –100 кв.м (50 кв.м торговой пл.)	4/20	9
10	1	10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	19861	0,6	27000	15000	-	4/20	10
11	1	11	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	18148	0,6	21213	11785	Магазин смешанной торговли –100 кв.м (50 кв.м торговой пл.)	4/20	11
12	2	57-76	Индивидуальная блокированная жилая застройка	37966	0,8	20790	11550	-	3/15	12
13	3	39-56, 77-80	Индивидуальная жилая застройка	34238	0,4	6750	3750	-	3/15	12
14	4	14	Детская дошкольная организация на 210 мест	8460	-	4830	-	Бассейн	-	2
15	4	13	Общеобразовательная организация на 640 мест	29987	-	14462	-	Бассейн	-	4
16	4	12	Детское дошкольная организация на 210 мест	8425	-	4830	-	Бассейн	-	6
17	5	21	Магазин тов. повседн. спроса	2635	-	873	-	485 кв.м. торг. пл.	-	3
18	5	20	Магазин тов. повседн. спроса	2424	-	504	-	280 кв.м. торг. пл.	-	3
19	5	19	Магазин тов. повседн. спроса	969	-	279	-	155 кв.м. торг. пл.	-	3

20	5	15	Торговый комплекс	9822	-	2390	-	- Магазин смеш. торговли - 1 800 кв.м общ. пл. (торг. площадь 1400 кв.м); - Предпр. бытового обл. 4 места 40 кв.м. общ. пл.; - Предпр. обществ. питания 100 мест 280 кв.м. общ. площадь; - Аптека 100 кв.м. общ. площадь; - Рынок 170 кв.м. общ. площадь; - Площадка временной торговли 24 кв. м.	-	7
21	5	16	Торговый центр	6622	-	950		500 кв.м. торг. пл.	-	8
22	5	17	Торгово-развлекательный комплекс	15643	-	8280	-	- Магазин смеш. торговли - 2 800 кв.м общ. пл. (торг. площадь 1400 кв.м); - Предпр. бытового обл. 5 мест 50 кв.м. общ. пл.; - Предпр. обществ. питания 180 мест 500 кв.м. общ. площадь; - Помещение работы с молодежью (кружки) 14 р. мест, 180 кв.м. общ. пл.; - Бассейн и банный комплекс 600 кв.м воды, 1200 кв.м. общ. пл.; - Кинозал 400 кв.м. общ. пл.; - Спортзал 2500 кв.м. общ. пл.; - Библиотека 50 кв.м. общ. пл.; Гостиница 42 места, 600 кв.м. общ. пл..	-	10

23	5	18	Автосервис, шиномонтаж	2529	-	260	-	-	-	3
24	6	24	Котельная №1	1299	-	-	-	-	-	1
25	6	25	РТП	239	-	-	-	-	-	1
26	6	26	Водопроводные сооружения	9952	-	-	-	-	-	1
27	6	35	Сооружения очистки поверхностного стока	1374	-	-	-	-	-	1
28	6	107	Гаражи	17986	-	-	-	-	-	1
29	6	27	Котельная №2	1377	-	-	-	-	-	7
30	6	37	Сооружения очистки поверхностного стока	1061	-	-	-	-	-	12

Очередность планируемого развития территории:

- 1 этап – 2020 - 2021 годы;
- 2 этап – 2021 - 2022 годы;
- 3 этап – 2022-2023 годы;
- 4 этап - 2023-2024 годы;
- 5 этап – 2024 - 2025 годы;
- 6 этап - 2025-2026 годы;
- 7 этап - 2026-2027 годы;
- 8 этап – 2027 - 2028 годы;
- 9 этап - 2028-2029 годы;
- 10 этап - 2030-2031 годы;
- 11 этап - 2031-2032 годы;
- 12 этап - 2032-2033 годы.

3. Характеристика объектов социальной инфраструктуры.

На территории предусматривается размещение:

- 2-х дошкольных образовательных организаций на 210 мест;
- Средней образовательной организации на 640 мест;
- 3-х магазинов смешанной торговли;
- ТРК, включающего магазины, предприятия бытового обслуживания населения, помещения для работы с молодежью (кружки), бассейн и банный комплекс, кинозал, спортзал, библиотеку и гостиницу;
- Торгового центра;
- Торгового комплекса, включающего магазин смешанной торговли,

предприятия бытового обслуживания и общественного питания, аптеку, рынок и площадки временной торговли;

- 3-х магазинов товаров повседневного спроса;
- Объектов автосервиса и шиномонтажа.

4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.

На территорию проектирования предусмотрено три въезда: два с ул. Шоссейная (региональная автодорога III категории 41К-174) и с предусмотренной генеральным планом магистральной улицы районного значения, имеющей на севере выход на автодорогу 41К-176.

Примыкание к ул. Шоссейная – на основании ТУ ГКУ «Ленавтодор» от 24.12.2020 № 18-8758/2020-0-1.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, а также размещение:

- открытые автостоянки на 2678 парковочных места;
- остановка общественного транспорта.

5. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры.

Водоснабжение – 2,51 тыс. м³/сутки.

Для обеспечения гарантированного водоснабжения и пожаротушения объектов жилой и общественной застройки на территории проектирования предусматривается строительство насосной станции 2-го подъема с РЧВ. Водоснабжение осуществляется в соответствии с исходными данными ЛОКС от 11.12.2020 № 1884.

Водоотведение – 2,17 тыс. м³/сутки.

Предусматривается отдельная система водоотведения.

Отведение хозяйственно-бытовых стоков с территории в соответствии с письмом о технической возможности ООО «Восток» №105-659 от 18.12.2018г. и исходными данными ЛОКС от 11.12.2020 № 1884 предусмотрено в подводящий канализационный коллектор и далее на КОС «Федоровское».

Отвод поверхностных вод с территории предусмотрен по закрытой сети дождевой канализации на очистные сооружения поверхностного стока (ОСПС-1 и ОСПС-2).

Отведение очищенных на ОСПС дождевых стоков будет осуществляться по каналу ОК-25 в р. Ижора на основании заключения ФБГУ «Управление «Ленмелиоводхоз» в соответствии с письмом № 33 от 21.01.2019 с продлением от 02.12.2020 № 1440 и в соответствии с письмом НЛБВУ от 14.06.2020 № Р6-37-3656 после получения решения о предоставлении в пользование водного объекта р. Ижора в части сброса дренажных вод в Комитете по природным ресурсам Ленинградской области на следующих стадиях проектирования.

Электроснабжение - 7417,0 кВА, от ПС 110 кВ № 211 «Федоровская».

Для распределения электроэнергии на территории проектируемой застройки предусмотрено строительство РТП 10 кВ (совмещенного с ТП 8 с 2-мя трансформаторами по 630 кВ·А) и 8-ми ТП 10/0,4 кВ с трансформаторами 2х1000 кВ·А каждая.

Пересечение всеми коммуникациями ВЛ 330 кВ будет осуществляться на основании ТУ МЭС Северо-Запада ПАО «ФСК ЕЭС», полученных на последующих стадиях проектирования.

Газоснабжение – 3190,0 м³/ч предусмотрено от строящегося газопровода высокого давления 2-ой категории ГРС «Шоссейная-2» - ГРС «Федоровское».

Связь – В соответствии с заключением о технической возможности ПАО Ростелеком № 02/05/461-19 от 15.01.2019, услуги связи будут предоставляться по технологии GPON.

Стационарный телефон	тыс. точек подключения	4,2
Радио	тыс. точек подключения	8,4
Телевидение	тыс. точек подключения	10,5

Теплоснабжение и горячее водоснабжение

Для покрытия тепловых нагрузок многоквартирной 4-х этажной жилой застройки, а также объектов социальной инфраструктуры проектом предусмотрено строительство двух отдельно стоящих блок-модульных газовых котельных суммарной мощностью 21,94 Гкал/ч (25,6 МВт).

Отопление и горячее водоснабжение индивидуальной и блокированной жилой застройки будет осуществляться от газовых двухконтурных настенных котлов, устанавливаемых в каждом доме суммарной мощностью 1,24 Гкал/ч (1,4 МВт).

Благоустройство и озеленение

Проектом планировки предусмотрено формирование зеленых насаждений для жителей проектируемой территории на площади 69484 кв. м.

Расчетные параметры объектов благоустройства

№ п/п	Наименование показателя	МНГП	ППТ	Примечание
1	Площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей, кв. м	20215*	19500	МНГП п. 2.6.10

*С учетом школьного стадиона