



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 23 августа 2023 года № 124

**О внесении изменений в проект планировки территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0605001:386, 47:07:0605001:455, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, Центральное отделение, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 05 декабря 2022 года № 193**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 1 областного закона от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.9 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, пп. «в» п. 1 постановления Правительства Ленинградской области от 05 апреля 2022 года № 203, на основании обращения ООО «ГенПлан78» представителя по доверенности от 18.07.2023 № 31.12.2023-14-23 ООО «Специализированный Застройщик «Самолет-Новосаратовка» от 14.08.2023 № 01-08-1462/2023:

1. Внести в проект планировки территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0605001:386, 47:07:0605001:455, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, Центральное отделение, утвержденный приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 05 декабря 2022 года № 193, изменения, утвердив основную часть проекта планировки территории в составе:

Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно приложению № 2 к настоящему приказу;

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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, согласно приложению № 3 к настоящему приказу;

Положение об очередности планируемого развития территории, согласно приложению № 4 к настоящему приказу.

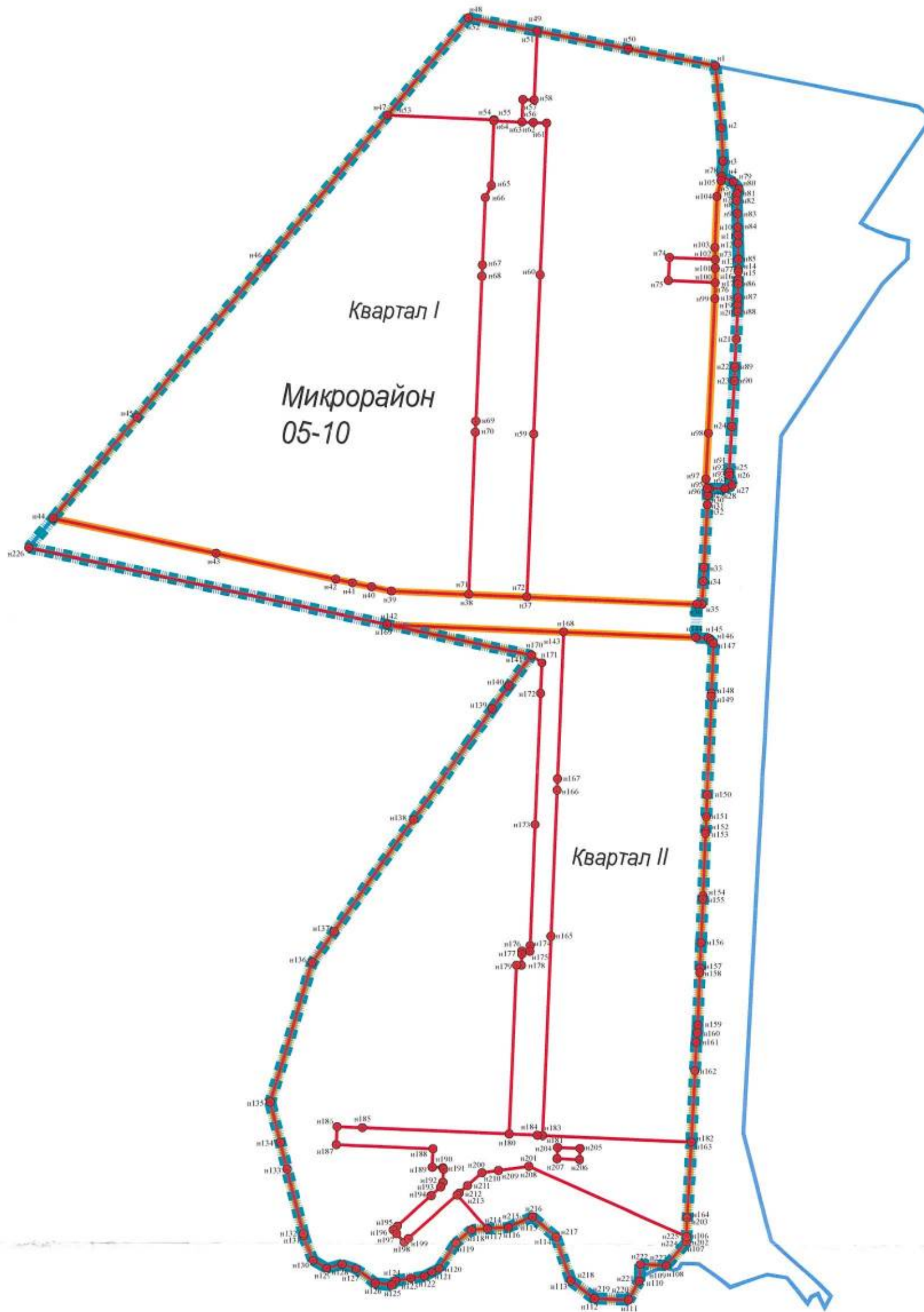
2. Копию настоящего приказа направить ООО «ГенПлан78», главе муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в администрацию муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области, а также разместить в сетевом издании «Электронное опубликование документов» Ленинградской области в сети «Интернет».

Первый заместитель  
председателя комитета –  
главный архитектор  
Ленинградской области








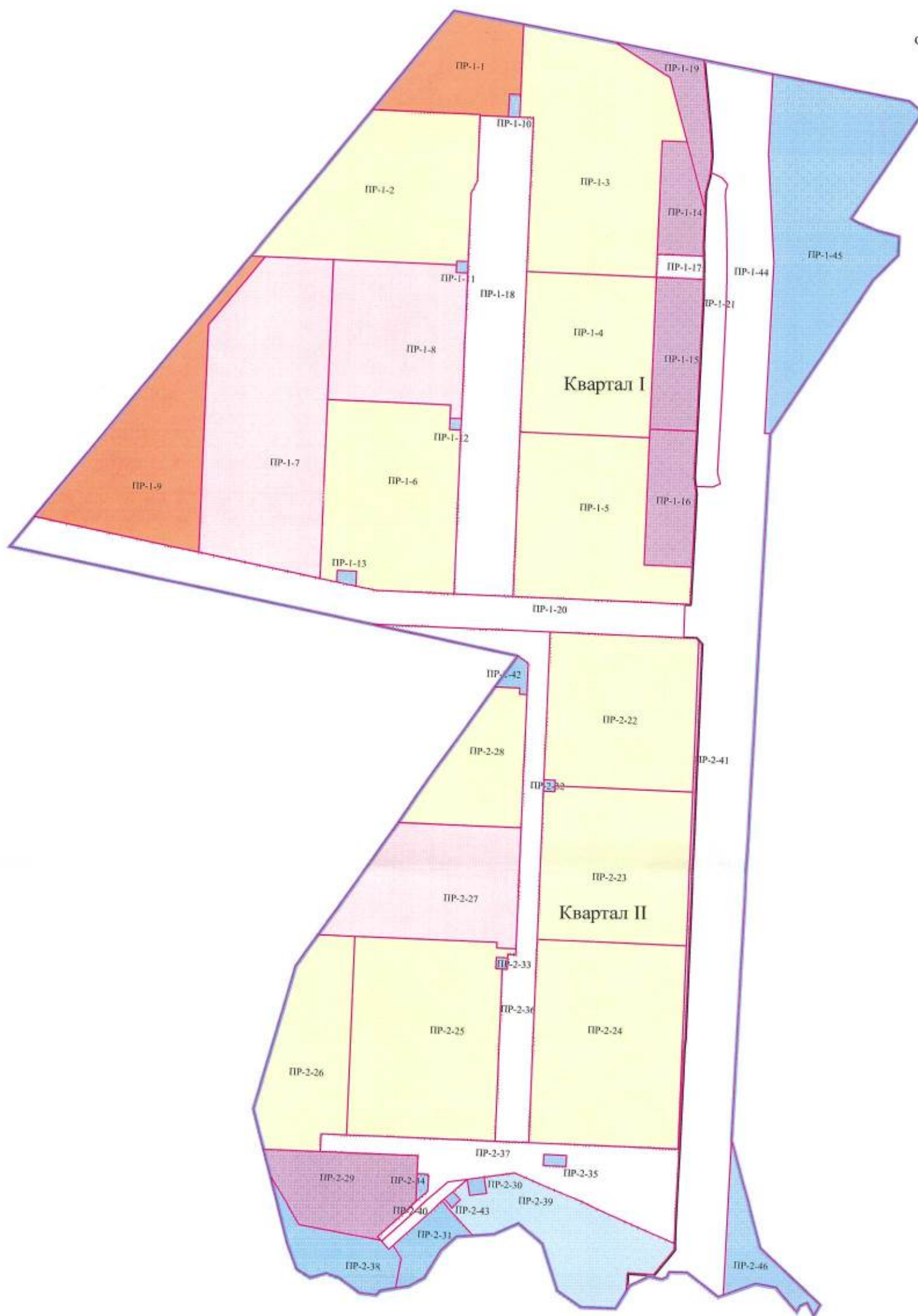
С.И. Лутченко





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории
-  - Существующие красные линии
-  - Граница существующих элементов планировочной структуры
-  - номера характерных точек существующих красных линий
-  - Граница планируемого микрорайона 05-10



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | -граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории  |  | - зона размещения объектов физической культуры и спорта  |
|  | -границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства  |  | Зона планируемого размещения транспортной инфраструктуры, в том числе:   |
|  | ПР-2-27 -номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства   |  |  |
|  | - зона планируемого размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов связанных с обслуживанием жилой застройки  |  | - зона улично-дорожной сети: дорог, тротуаров, пешеходных переходов, бульваров, открытых площадок для парковки автомобилей, трасс инженерных сетей, объектов коммунальной инфраструктуры |
|  | - зона планируемого размещения объектов коммунальной инфраструктуры   |  | - хранение автотранспорта  |
|  | - зона планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры   |  |  |
|  | - зона планируемого размещения объектов благоустройства территории, размещение открытых плоскостных спортивных сооружений, тротуаров, площадок для игр детей, площадок для отдыха взрослого населения, площадок для выгула собак, площадок для занятий физкультурой |  |  |



**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ  
ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), 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**

**1.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
В ТОМ ЧИСЛЕ ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ**

Таблица 1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе  
плотность и параметры застройки территории

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Общая площадь территории в границах проектирования	га	47,87
1.1	Площадь элемента планировочной структуры. Микрорайон 05-10.	га	39,89
1.2	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал I	га	21,08
1.3	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал II	га	17,04
2.1	Общая численность планируемого населения	чел.	11 782
2.2	Максимальная общая площадь квартир	кв. м	400 122,8
3	<b>КВАРТАЛ I</b>		
3.1	Площадь элемента планировочной структуры	га	21,08
3.1	Численность планируемого населения	чел.	5614
3.2	Плотность населения	чел./га	267
3.3	Максимальный процент застройки земельных участков многоквартирных жилых домов	%	40
3.4	Максимальная общая площадь квартир	кв. м	200832,8
3.5	Максимальная общая площадь зданий и сооружений	кв. м	365429
3.6	Максимальная этажность застройки	этаж	18
3.7	Максимальная высота зданий и сооружений	м	58,1
3.8	Максимальная плотность жилого фонда в границах элемента планировочной структуры	кв. м общей площади	9 527

		квартир/га	
3.9	Площадь территории:		
	– площадь элемента планировочной структуры	га	21,08
	– площадь земель общего пользования	кв. м	54012
	– площадь улично-дорожной сети	кв. м	45828
	– площадь застройки многоквартирными жилыми домами	кв. м	314 573
	– площадь (в границах земельных участков) дошкольных образовательных организаций	кв. м	14795
	– площадь (в границах земельных участков) общеобразовательных организаций	кв. м	27851
	– площадь (в границах земельных участков) физкультурно-оздоровительного комплекса, включающего плавательный бассейн и универсальный спортивный зал	кв. м	16565
	– площадь озелененных территорий	кв. м	67529
3.10	Транспортная инфраструктура		
	– количество машино-мест для хранения автомобилей,	м/мест	2395
	– в том числе для маломобильных групп населения	м/мест	246
	– площадь дорог	м.кв	45828
3.11	Социальная инфраструктура		
	– вместимость дошкольных образовательных организаций	мест	385
	– вместимость общеобразовательных организаций	мест	1200
	– встроенное помещение центра врачебной практики (семейной медицины) №1	кв.м	170
	– центра врачебной практики (семейной медицины) №2	кв.м	170
3.12	Коммунальная инфраструктура		
	– планируемая потребность в электроснабжении	кВт	7188
	– планируемая потребность в теплоснабжении	Гкал/час	13,97
	– планируемая потребность в водоснабжении	Куб. м/сут	2018,5
	– планируемая потребность в отведении хозяйственно-бытовых стоков	Куб. м/сут	1584,2
	– планируемая потребность в отведении дождевых стоков.	Куб. м/сут	3453,5
4	<b>КВАРТАЛ II</b>		
4.1	Площадь элемента планировочной структуры	га	17,04
4.2	Численность планируемого населения	чел.	6168
4.3	Плотность населения	чел./га	362



4.4	Максимальный процент застройки земельных участков многоквартирных жилых домов	%	40
4.5	Максимальная общая площадь квартир	кв. м	199 290
4.6	Максимальная общая площадь зданий и сооружений	кв. м	306022
4.7	Максимальная этажность застройки	этаж	18
4.8	Максимальная высота зданий и сооружений	м	58,1
4.9	Максимальная плотность жилого фонда в границах элемента планировочной структуры	кв. м общей площади квартир/га	11 695
4.10	Площадь территории:		
	– площадь элемента планировочной структуры	га	17,04
	– площадь застройки многоквартирными жилыми домами	кв. м	315 783
	– площадь (в границах земельных участков) дошкольных образовательных организаций	кв. м	14720
	– площадь земель общего пользования, в т.ч:	кв. м	88050
	– площадь дорог	кв. м	27340
4.11	Транспортная инфраструктура		
	– количество машино-мест для хранения автомобилей	м/мест	1564
	– в том числе для маломобильных групп населения	м/мест	241
	– площадь дорог	м. кв.	27340
4.12	Социальная инфраструктура		
	вместимость дошкольных образовательных организаций	мест	385
4.13	Коммунальная инфраструктура		
	– максимальная площадь зданий	м.кв	1532
	– планируемая потребность в электроснабжении	кВт	8121
	– планируемая потребность в теплоснабжении	Гкал/час	9,48
	– планируемая потребность в водоснабжении	Куб. м/сут	2072,2
	– планируемая потребность в отведении хозяйственно-бытовых стоков	Куб. м/сут	1588,8
	– планируемая потребность в отведении дождевых стоков.	Куб. м/сут	3161,1

## 1.2. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение земельного участка	Показатель	Единица измерения	Значение
-------	----------------------	--	------------	-------------------	----------

	-ка				
<b>1. Квартал I</b>					
1.1	2	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	Площадь земельного участка	кв.м	19061
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ2
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	57000
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	37749
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	2109.5
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	17/18
			Максимальная высота	м	55.1/58.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 1317.5 кв.м. Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, площадь: 537 кв.м. кв. м, аптека, площадь 55 кв.м., предприятие общественного питания на 40 посадочных мест, площадь 200 кв.м
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	19061
Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-2			
1.2	3	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	Площадь земельного участка	кв.м	24952
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ3
			Максимальная общая	кв.м	56203



			площадь здания		
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	36116.64
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	2612
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	17/18
			Максимальная высота	м	55.1/58.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	<p>Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, площадь: 537 кв.м.</p> <p>Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 1660 кв.м.</p> <p>кв. м, аптека, площадь 55 кв.м., предприятие общественного питания на 40 посадочных мест, 200 кв.м., предприятия бытового обслуживания населения общей площадью 160 кв.м, 28 рабочих мест.</p>
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	24952
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-3
1.3	4	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными	Площадь земельного участка	кв.м	16276
			Обозначение земельного участка	-	3У4

		помещениями	Максимальная общая площадь здания	кв.м	62186
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	42927.14
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	2316
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	17/18
			Максимальная высота	м	55.1/58.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, площадь: 679 кв.м. Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 1212 кв. м, аптека, площадь 55 кв.м., предприятия общественного питания общей вместимостью 40 посадочных мест, 200 кв.м, центр врачебной практики (семейной медицины), 170 м.кв.
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	16276
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-4
1.4	5		Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	Площадь земельного участка	кв.м
		Обозначение земельного участка		-	3У5
		Максимальная общая площадь здания		кв.м	58000



			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	40367
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	1158
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	17/18
			Максимальная высота	м	55,1/58.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, площадь: 115.5 кв.м. Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 617.5 кв. м, аптека, площадь 55 кв.м., предприятие общественного питания на 40 посадочных мест, 200 кв.м, центр врачебной практики (семейной медицины), 170 м.кв.
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	17990
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-5
1.5	6	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	Площадь земельного участка	кв.м	19090
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ6
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	63906
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	43673
			Максимальная общая площадь встроенных	кв.м	1737

			помещений		
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	17/18
			Максимальная высота	м	55.1/58.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты по продаже: непродовольственных товаров, площадь: 944 кв.м. Торговые объекты по продаже: продовольственных товаров, площадь: 507 кв.м. кв. м, аптека, площадь 61 кв.м., предприятие общественного питания на 45 посадочных мест, 225 кв.м.
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	19090
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-6
1.6	7	Общеобразовательная организация 1200 мест	Площадь земельного участка	кв.м	27851
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ7
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	17534
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	4
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	27851



			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-7
1.7	8	Дошкольная образовательная организация на 385 мест	Площадь земельного участка	кв.м	14795
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ8
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	7600
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	3
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	14795
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-8
1.8	9	Физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным спортивным залом и плавательным бассейном	Площадь земельного участка	кв.м	16565
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ9
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	9800
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	3
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	помещение органов по делам молодежи на 24 рабочих мест, 294 кв.м.
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	16565
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-9

1.9	10	Трансформаторная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	200
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ10
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	200
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-10
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
1.10	11	Трансформаторная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	100
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ11
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	100
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-11
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
1.11	12	Трансформаторная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	100
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ12
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	100
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-12
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
1.12	13	Распределительная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	200
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ13
			Площадь зоны	кв.м	200



			планируемого размещения объекта капитального строительства		
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-13
1.1 3	14	Автостоянка на 300 машино-мест	Площадь земельного участка	кв.м	3483
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ14
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	9000
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	8
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			тип автостоянки	-	закрытого типа
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	3483
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-14
1.1 4	15	Автостоянка на 400 машино-мест	Площадь земельного участка	кв.м	5606
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ15
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	12 100
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	8
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-

			тип автостоянки	-	закрытого типа
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	5606
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-15
1.1 5	16	Автостоянка на 400 машино-мест	Площадь земельного участка	кв.м	5031
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ16
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	12 100
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	8
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			тип автостоянки	-	закрытого типа
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	5031
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-16
1.1 6	17	Проезд и элементы благоустройства	Площадь земельного участка	кв.м	845
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ17
			Категория дороги	-	проезд
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	845
			Код зоны планируемого размещения объектов	-	ПР-1-17



			капитального строительства		
1.1 7	18	Проезд и элементы благоустройства	Площадь земельного участка	кв.м	21716
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ18
			Категория дорог	-	проезд основной (с устройством пешеходной зоны по центру)
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	21716
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-18
1.1 8	19	Открытая парковка и элементы благоустройства	Площадь земельного участка	кв.м	3223
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ19
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	3223
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-19
1.1 9	20	Улица Центральная и элементы благоустройства	Площадь земельного участка	кв.м	17701
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ20
			Категория дорог		улица в зоне жилой застройки
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	17701
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-20
1.2 0	21	Боковой проезд и элементы	Площадь земельного участка	кв.м	5566

		благоустройства	Обозначение земельного участка	-	3У21
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	5566
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-21
<b>2. Квартал II</b>					
2.1	22	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями	Площадь земельного участка	кв.м	17843
			Обозначение земельного участка	-	3У22
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	57891
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	38814
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	1737
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	14/15/17
			Максимальная высота	м	47/49.1/55.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, площадь: 695 кв. м, Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 579 кв. м, аптека, площадь 83 кв.м., предприятия общественного питания общей

					вместимостью 76 посадочных мест, 380 кв.м.
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	17843
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-22
2.2	23	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями	Площадь земельного участка	кв.м	17896
			Обозначение земельного участка	-	3У23
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	55891
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	36906
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	1737
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	12/15/17
			Максимальная высота	м	46.1/49.1/55.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, площадь: 688 кв. м, Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 579 кв. м, аптека, площадь 90 кв.м., предприятия общественного питания общей вместимостью 76 посадочных мест, 380 кв.м.
			Площадь зоны планируемого	кв.м	17896



			размещения объекта капитального строительства		
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-23
2.3	24	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными и пристроенным помещением.	Площадь земельного участка	кв.м	23534
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ24
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	71510
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	47460
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	1514
			Максимальная общая площадь пристроенных помещений	кв.м	360
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	1/12/15/17/18
			Максимальная высота	м	5.4/40.1/49.1/55.1/58.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений и пристроенного помещения	-	Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, площадь: 397 кв. м, Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 562 кв. м, аптека, площадь 70 кв.м., предприятия общественного питания общей вместимостью 60 посадочных мест, 300 кв.м, предприятия бытового обслуживания общей

					<p>площадью 185 кв.м, 28 рабочих мест.</p> <p>Пристроенные помещения: стирка белья 472 кг/смена, Прачечная самообслуживания 235 кг/см, химчистка 25 кг/смена, фабрика-химчистка 25 кг/смена, химчистка- самообслуживание 14 кг/смена</p>
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	23534
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-24
2.4	25	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	Площадь земельного участка	кв.м	22804
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ25
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	71127
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	49260
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	0
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	12/15/17/18
			Максимальная высота	м	40.1/49.1/55.1/58.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	22804

			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-25
2.5	26	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями	Площадь земельного участка	кв.м	12022
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ26
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	28068
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	17721
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	680
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	17
			Максимальная высота	м	55.1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, площадь: 415 кв. м, аптека, площадь 65 кв.м., предприятие общественного питания на 35 посадочных мест, площадь 200 кв.м.
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	12022
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-26
2.6	27	Дошкольная образовательная организация на 385 мест	Площадь земельного участка	кв.м	14720
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ27
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	7500,0



			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	3
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	14720
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-27
2.7	28	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	Площадь земельного участка	кв.м	8419
			Обозначение земельного участка	-	3У28
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	14035
			Максимальная общая площадь квартир	кв.м	9129
			Максимальная общая площадь встроенных помещений	кв.м	-
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	17
			Максимальная высота	м	55,1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	8419
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-28

2.8	29	Техническое здание с автостоянкой на 500 машино-мест	Площадь земельного участка	кв.м	8115
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ29
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	15000
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	9
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	автостоянка на 500 машино-мест
			тип автостоянки	-	закрытого типа
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	8115
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-29
			2.9	30	Канализационная насосная станция бытовых стоков
Обозначение земельного участка	-	ЗУ30			
Максимальная общая площадь здания	кв.м	-			
Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	1			
Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-			
Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	225			
Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-30			

			строительства		
2.1 0	31	Котельная	Площадь земельного участка	кв.м	2343
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ31
			Максимальная общая площадь здания	кв.м	600
			Максимальная этажность (максимальное количество надземных этажей)	этаж	1
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	2343
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-31
2.1 1	32	Трансформаторная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	100
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ32
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	100
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-32
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
2.1 2	33	Трансформаторная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	100
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ33
			Код зоны планируемого	-	ПР-2-33



			размещения объектов капитального строительства		
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	100
2.1 3	34	Распределительная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	202
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ34
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-34
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	202
2.1 4	35	Трансформаторная подстанция, 2шт	Площадь земельного участка	кв.м	200
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ35
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-35
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	200
2.1 5	36	Проезд и элементы благоустройства	Площадь земельного участка	кв.м	11734
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ36
			Категория дорог	-	проезд основной
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-36
2.1 6	37	Проезд и элементы благоустройства	Площадь земельного участка	кв.м	12620
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ37
			Категория дорог	-	проезд основной

			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-37
2.1 7	38	Канализационная насосная станция дождевых стоков, локальные очистные сооружения, накопительные резервуары	Площадь земельного участка	кв.м	4364
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ38
			Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	-
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	4364
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-38
2.1 8	40	Проезд и элементы благоустройства	Площадь земельного участка	кв.м	815
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ40
			Категория дорог	-	проезд второстепенный
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-40
2.1 9	42	Канализационная насосная станция дождевых стоков, Канализационная насосная станция бытовых стоков (для нужд 3го квартала)	Площадь земельного участка	кв.м	540
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ42
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	540
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-42
2.2 0	43	Трансформаторная подстанция	Площадь земельного участка	кв.м	100
			Обозначение	-	ЗУ43

			земельного участка		
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-43
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	100
2.2 1	44	автомобильная дорога общего пользования «д.Колтуши – д.Новосаратовка»	Площадь земельного участка	кв.м	52078
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ44
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-44
			шифр проекта	-	ДПИ/04-21-ДПТ
2.2 2	45	объекты инженерной инфраструктуры	Площадь земельного участка	кв.м	24087
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ45
			Максимальная этажность	эт	-
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-45
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	24087
2.2 3	46	объекты инженерной инфраструктуры	Площадь земельного участка	кв.м	3619
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ46
			Максимальная этажность	эт	-
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-46
			Площадь зоны планируемого размещения объекта	кв.м	3619



			капитального строительства		
--	--	--	-------------------------------	--	--

### **1.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

#### **1.3.1. Водоснабжение**

Водопотребление – 4090 м<sup>3</sup>/сут (350,2 м<sup>3</sup>/час = 97,3 л/сек) предусматривается от проектируемой сети водоснабжения ООО «Энергия» с последующим подключением к сетям ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Внутреннее пожаротушение 12,6 л/сек, Наружное пожаротушение 40 л/сек. В Квартале II предусматривается строительство технического здания.

Водоснабжение застройки предусмотрено в соответствии с Техническими условиями для разработки проекта планировки и проекта межевания ООО «Энергия» №64 от 18.10.2022г.

#### **1.3.2. Водоотведение**

Водоотведение бытовых сточных вод – хозяйственно-бытовых сточных вод объёмом Квартал I - 1584,2 м<sup>3</sup>/сут и квартал II - 1588,8 м<sup>3</sup>/сут в систему централизованного водоотведения. В квартале II предусматривается строительство центральной канализационной насосной станции перекачки бытовых сточных вод. Далее напорным коллектором трасса бытовых сточных вод следует до точки подключения.

Водоотведение предусмотрено в соответствии с Техническими условиями для разработки проекта планировки и проекта межевания территории ООО «Энергия» №64 от 18.10.2022г.

Расчётный объём дождевых и талых сточных вод составляет соответственно 6214,6 и 3619,9 м<sup>3</sup>/сутки. С учётом неорганизованного притока в сеть дождевой канализации поверхностных и дренажных вод в объёме 497,2 м<sup>3</sup>, суммарный расчётный максимальный суточный расход в сети дождевой канализации составит 6711,8 м<sup>3</sup>. Водоотведение поверхностных сточных вод – планируется в закрытую систему дождевой канализации. Далее поверхностные сточные воды направляются в аккумулирующие резервуары, с последующей очисткой на проектируемых локальных очистных сооружениях. Выпуск очищенных сточных вод предусмотрен в реку Утка.

#### **1.3.3. Теплоснабжение**

Теплоснабжение – 23,45 Гкал/час. В качестве источника теплоснабжения предусматривается отдельно стоящая блочно-модульная котельная на газовом топливе. Ориентировочные расчетные расходы на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения проектируемой застройки рассчитаны по укрупненным удельным показателям.

Расчетные тепловые нагрузки на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение приведены в таблицах, мощность котельной для обеспечения I и II квартала – 29,45 МВт.

#### 1.3.4. Электроснабжение

В соответствии с исходными данными, выданными письмом АО «ЛОЭСК» - Электрические сети Санкт-Петербурга и Ленинградской области» (исх. № 00-03/4070 от 02.09.2022), для формирования раздела «электроснабжение» настоящей документации, технологическое присоединение объектов капитального строительства, предполагаемых к размещению на кадастровых участках №47:07:0605001:386 и №47:07:0605001:455, возможно осуществить путем строительства распределительной сети 10/0,4 кВ от опорного источника АО «ЛОЭСК» ПС 110/10 кВ ПС Покровская (Новосаратовка-2).

Подготовка документации по планировке территории осуществлена в соответствии с исходными данными для разработки документации по планировке территории от АО ЛОЭСК».

Исходными данными предусмотрено электроснабжение объектов, расположенных в границах Квартала I и Квартала II. Расчетная максимальная мощность энергопринимающих устройств составляет 15309 кВт (16386 кВА).

При этом расчетная потребность в электроснабжении Квартала № 1 составляет 7188 кВт, Квартала № 2 – 8121 кВт.

Категория надежности электроснабжения – 1-ая, 2-ая.

Схема электроснабжения квартала I и II принята радиальная. Присоединение планируемой к размещению в квартале II РТП-1 осуществляется путем строительства двух взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от центра питания ПС 110/10 кВ Покровская АО «ЛОЭСК». К РТП-1 планируется присоединение ТП-1.1, ТП-1.2, ТП-1.3, ТП-1.4 и ТП-1.5 10/0,4 кВ путем строительства взаиморезервируемых КЛ 10 кВ. Присоединение планируемой к размещению в квартале I РТП-2 осуществляется путем строительства двух взаиморезервируемых КЛ 10 кВ от центра питания ПС 110/10 кВ Покровская АО «ЛОЭСК». К РТП-2 планируется присоединение ТП-2.1, ТП-2.2, ТП-2.3 и ТП-2.4 10/0,4 кВ .

Присоединение планируемых к строительству объектов выполняется путем строительства КЛ 0,4 кВ от РТП и ТП до ГРЩ(ВРУ)-0,4 объектов.

В настоящем проекте планировки территории и проекте межевания территории предусмотрено выделение земельных участков, предназначенных для размещения РТП и ТП, а также предусмотрены инженерные коридоры для размещения кабельных линий. Площадь земельного участка для размещения РТП-1 и РТП-2 составляет по 200 кв. м, площадь земельного участка для размещения ТП-1.1 – ТП-1.5 и ТП-2.1 – ТП-2.4 – 100 кв. м.

РТП-1 и РТП-2 10/0,4 кВ принимается с трансформаторами мощностью 2x1600 кВА, ТП-1.1–ТП-1.5 и ТП-2.1–ТП-2.4 10/0,4 кВ принимается с трансформаторами мощностью 2x1600 кВА.



Общая установленная мощность трансформаторов составляет 35 200 кВА. В случае возникновения аварийных ситуаций и работы электрической сети в режиме N-1, общая установленная мощность трансформаторов составляет 17 600 кВА, что удовлетворяет критерию надежности электроснабжения по 2 категории.

Таблица 3. Планируемые к размещению объекты коммунальной инфраструктуры в области электроснабжения

№/№ п/п	Объект	Характеристика	Ед. измерения	Количество единиц	Планировочный элемент	Зона планируемого размещения
1	2	3	4	5	6	7
РТП-1	БКРТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У34	ПР-2-34
ТП-1.1	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У43	ПР-2-43
ТП-1.2	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У35	ПР-2-35
ТП-1.3	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У35	ПР-2-35
ТП-1.4	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У33	ПР-2-33
ТП-1.5	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У32	ПР-2-32
РТП-2	БКРТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У13	ПР-1-13
ТП-2.1	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У12	ПР-1-12
ТП-2.2	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У11	ПР-1-11
ТП-2.3	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У10	ПР 1 10
ТП-2.4	БКТП 10 кВ (2x1600 кВА)	мощность	кВА	3 200	:3У10	ПР-1-10
КИ-Э- КЛ-1	Кабельная линия 10 кВ, подводящая от РУ ПС 110 кВ до РТП-1 (в границах территории проектирования)	протяженность	км	0,47	-	-
КИ-Э- КЛ-2	Кабельная линия 10 кВ, подводящая от РУ ПС 110 кВ до РТП-2 (в границах территории проектирования)	протяженность	км	0,640	-	-
КИ-Э- КЛ-3	Кабельная линия 10 кВ, от РТП до ТП	протяженность	км	3,68	-	-



### 1.3.5. Сети связи

Сеть связи – объекты капитального строительства присоединяются к сетям связи ООО «Прометей», которая обеспечивает следующие виды телекоммуникационных услуг: интернет, телефония, РАСЦО ЛО, в соответствии с Техническими условиями №4953 от 26.03.2021г.

### 1.3.6. Газоснабжение

Централизованное газоснабжение на рассматриваемой территории не предусматривается.

Газоснабжение котельной предусматривается в соответствии с письмом (технологическое присоединение) ООО «Петербурггаз» № 03-04/10-4684 от 22.06.2021г, Техническими условиями ООО «Петербурггаз» Приложение №1 к договору №ТП6Л-2612-3-2022.

Точка подключения (планируемая) – Стальной газопровод высокого давления ДУ 200 мм.

Расчеты по топливу выполнены для получения в установленном порядке разрешения на природный газ как вид топлива для блочно-модульной котельной

- Использование в качестве топлива природного газа:
- увеличивает надежность работы оборудования,
- снижает стоимость 1 Гкал тепла

Квартал I. Для покрытия необходимых тепловых нагрузок устанавливается два котла мощностью по 9780кВт каждый. Суммарная мощность котлов – 19560кВт.

Максимальный часовой расход природного газа на котлы: 2257,2 м<sup>3</sup> /ч

Годовой расход природного газа на котельную составит: 4,802 млн.м<sup>3</sup> /год.

Квартал II. Для покрытия необходимых тепловых нагрузок устанавливается два котла мощностью по 6870кВт каждый. Суммарная мощность котлов – 13740кВт.

Максимальный часовой расход природного газа на котлы: 1586,2 м<sup>3</sup> /ч.

Годовой расход природного газа на котельную составит: 3,326 млн.м<sup>3</sup> /год.

## 1.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

### 1.4.1. Улично-дорожная сеть

Проектом предусматривается организация элементов улично-дорожной сети.

Параметры проектируемой улично-дорожной сети приняты в соответствии с таблицей 11.2 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП

2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019).

Основной съезд в Квартал I и Квартал II, предусмотрен с восточной стороны, с проектируемой дороги : «Строительство автомобильной дороги «Колтуши-д. Новосаратовка с мостовым переходом через реку Неву и соединением с дуговой магистралью на левом берегу Невы на территории Санкт-Петербурга». 1 Этап строительства в границах от автомобильной дороги «Санкт-Петербург – завод им. Свердлова – Всеволожск» до автомобильной дороги Р-21 «Кола», в соответствии с письмом Дирекции по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области №423/1000 от 01.06.2021г. Строительство дороги «Колтуши-д. Новосаратовка с мостовым переходом через реку Неву и соединением с дуговой магистралью на левом берегу Невы на территории Санкт-Петербурга». 1 Этап строительства в границах от автомобильной дороги «Санкт-Петербург – завод им. Свердлова – Всеволожск» до автомобильной дороги Р-21 «Кола» разрабатывается отдельным проектом планировки линейного объекта.

#### **Квартал I:**

Улица Центральная. Категория дороги – улица в зоне жилой застройки. Ширина полосы движения – 3,5м, количество полос движения – 4, ширина проезжей части 14,0м, ширина тротуара – 2,25м, с устройством двух автобусных остановок. Улица Центральная запроектирована с разделительной полосой, шириной 3,5м.

Автобусные остановки предусмотрены с устройством остановочной площадки. Дорожная одежда на остановочных площадках предусмотрена равнопрочной с дорожной одеждой основных полос движения.

Проезд 1. Категория дороги – проезд основной (с устройством пешеходной зоны по центру). Ширина полосы движения – 3,0м, количество полос движения – 4, ширина проезжей части 6,0м, ширина тротуара – 4,0м.

Проезд 2. Категория дороги – проезд второстепенный. Ширина полосы движения – 3,0м, количество полос движения – 2, ширина проезжей части 6,0м, ширина тротуара – 2,0м.

Боковой проезд. Категория дороги – проезд основной. Ширина полосы движения – 3,5м, количество полос движения – 2, ширина проезжей части 7,0м, ширина тротуара – 3,0м. Ширина велодорожки – 2,5м. Количество парковочных мест – 66 шт.

#### **Квартал II:**

Проезд 3. Категория дороги – проезд основной (с устройством пешеходной зоны слева). Ширина полосы движения – 3,0м, количество полос движения – 2, ширина проезжей части 6,0м, ширина тротуара переменная – 4,2 м, 4,0м.

Проезд 4. Категория дороги – проезд основной. Ширина полосы движения – 3,0м, количество полос движения – 2, ширина проезжей части 6,0м, ширина тротуара – 2,0м.



#### 1.4.2. Сооружения для хранения автотранспортных средств

Обеспеченность сооружениями для хранения транспортных средств определена, исходя из минимального предельного значения расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области равного 375 индивидуальным легковым автомобилям на 1 000 человек постоянного и временного (сезонного) населения.

Минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего в многоквартирных жилых домах, закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, размещаемыми на территории населенного пункта, для которых устанавливается максимально допустимый уровень территориальной доступности, должна быть не менее 90% расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области.

При застройке многоквартирными жилыми домами минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего на территории микрорайона, квартала или другого элемента планировочной структуры, машино-местами для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, расположенными в границах данного микрорайона, квартала или другого элемента планировочной структуры, а также на стоянках (парковках) транспортных средств, являющихся элементами благоустройства автомобильных дорог, прилегающих к границам элемента планировочной структуры, составляет не менее 70% от уровня автомобилизации населения муниципального образования.

При застройке многоквартирными жилыми домами минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего на территории микрорайона, квартала или другого элемента планировочной структуры, машино-местами для хранения (стоянки) индивидуальных легковых автомобилей на открытых наземных стоянках, расположенных в границах данного микрорайона, квартала или другого элемента планировочной структуры, а также на стоянках (парковках) транспортных средств, являющихся элементами благоустройства автомобильных дорог, прилегающих к границам элемента планировочной структуры, составляет не менее 50% парка автомобилей, принимаемого в соответствии с пунктом 2.3.28 Постановление Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 N 525 (ред. от 29.12.2020) "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования".

Потребность территории квартала I в машино-местах для хранения индивидуального автомобильного транспорта составляет 1895 машино-мест.

Потребность в местах для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений составляет:

Дошкольная образовательная организация – 2 машино-места;

Общеобразовательная организация - 2 машино-места;

Предприятия общественно питания общим количеством 225 посадочных мест - 43 машино-места.

Торговые объекты по продаже продовольственных и не продовольственных товаров, общей площадью торговых залов 4875,9 кв.м - 341 машино-место.

Аптеки, общей площадью торговых залов 196,5 кв.м. - 14 машино-мест.



Предприятия бытового обслуживания населения общей площадью 160 кв.м – 101 машино-место

Физкультурно-оздоровительный комплекс - 39 машино-мест.

Встроенное помещение органов по делам молодежи – 9 машино-мест.

Встроенные помещения центров врачебной практики (семейной медицины) – 12 машино-мест.

Всего по расчету требуется 2458 м/м, в том числе 246 мест для парковки автомобилей маломобильных групп населения.

В границах квартала I предусмотрено размещение 2395 м/м, в том числе 246 места для парковки автомобилей маломобильных групп населения, из которых 225 машино-мест предусмотрены в автостоянках (в пределах участков №16 и №15), для парковки автомобилей жителей Квартала II, в пешеходной доступности не более 800 метров.

Недостающие 288 машино-места расположены в границах 3 квартала, в соответствии с общей концепцией застройки, в пешеходной доступности не более 800 метров.

В границах квартала I предусматривается размещение 2395 машино-мест, из них:

№ п/п	номер земельного участка	наименование элемента	единица измерения	количество
1	2	3	4	5
1	ЗУ2	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	31
2	ЗУ3	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	439
1	ЗУ4	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	107
2	ЗУ5	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	175
2	ЗУ6	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	58
4	ЗУ9	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	62

5	ЗУ14	Машино-места в автостоянке и парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	машино-место, парковочное место	332
6	ЗУ15	Машино-места в автостоянке и парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	машино-место, парковочное место	461
7	ЗУ16	Машино-места в автостоянке и парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	машино-место, парковочное место	448
8	ЗУ17	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	11
9	ЗУ18	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	186
10	ЗУ19	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	85
11			Итого:	2395

Потребность территории квартала II в машино-местах для хранения индивидуального автомобильного транспорта составляет 2082 машино-мест. Расчетная обеспеченность в границах квартала составит 1457 машино-мест.

Потребность в местах для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений составляет:

Дошкольная образовательная организация – 2 машино-места;

Предприятия общественно питания общим количеством 247 посадочных мест - 47 машино-место.

Торговые объекты по продаже продовольственных и не продовольственных товаров, общей площадью торговых залов 1957.5 кв.м - 137 машино-мест.

Аптеки, общей площадью торговых залов 215.8 кв.м. - 15 машино-мест.

Предприятия бытового обслуживания населения площадью 185 кв.м – 118 машино-мест.

Парк – 10 машино-мест.

Всего по расчету требуется 2411 м/м, в том числе 241 место для парковки автомобилей маломобильных групп населения.

В границах квартала II предусмотрено размещение 1564 м/м, в том числе 241 место для парковки автомобилей маломобильных групп населения.



В границах микрорайона 05-10, в пределах которого расположены оба квартала: Квартал I и Квартал II, предусмотрено размещение 225 машино-мест. В границах Квартала I, в автостоянках (в пределах участков №16 и №15), в пешеходной доступности не более 800 метров, предусмотрено размещение 225 машино-мест для обеспечения потребности расчетного количества машино-мест жителей Квартала II.

Недостающие 622 машино-места расположены в границах 3 квартала, в соответствии с общей концепцией застройки, в пешеходной доступности не более 800 метров.

В границах квартала II предусматривается размещение 1564 машино-мест, из них:

№ п/п	номер земельного участка	наименование элемента	единица измерения	количество
1	2	3	4	5
1	ЗУ22	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	147
2	ЗУ23	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	125
1	ЗУ24	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	135
2	ЗУ25	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	93
3	ЗУ26	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	87
4	ЗУ28	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	95
5	ЗУ29	Машино-места в многоэтажных паркингах и Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	машино-место, парковочное место	607
6	ЗУ36	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч.	парковочное место	50



		маломобильных групп населения)		
7	ЗУ37	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	215
8	ЗУ40	Парковочные места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых площадках (в т.ч. маломобильных групп населения)	парковочное место	10
9			Итого:	1564

За границей квартала, 622 машино-места в многоэтажных паркингах, в границах земельного участка 47:07:0605001:559 (Земли промышленности).

## **1.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

### **1.5.1. Объекты образования**

В границах квартала I, документацией по планировке территории предусмотрено размещение общеобразовательной организации, вместимостью 1200 мест. Зона территориальной доступности, в соответствии с п. 3.2 Постановления Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 N 83 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» не превышает 500 м.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение двух дошкольных образовательных организаций. В квартале I на 385 мест, в квартале II на 385 мест. Зона территориальной доступности, в соответствии с п. 3.2 Постановления Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 N 83 (ред. от 22.06.2020) «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» не превышает 300 м.

### **1.5.2. Объекты здравоохранения**

Предусмотрено размещение в Квартале I, во встроенном помещении Многоквартирного многоэтажного жилого дома, центра врачебной практики (семейной медицины), площадью 170 кв.м, на земельном участке №4. Предусмотрено размещение в Квартале I, во встроенном помещении Многоквартирного многоэтажного жилого дома, центра врачебной практики (семейной медицины), площадью 170 кв.м, на земельном участке №5.

### **1.5.3. Объекты культуры и объекты для работы с детьми и молодежью**

В границах квартала I, в физкультурно-оздоровительном комплексе предусмотрено размещение помещения органов по делам молодежи на 24 рабочее место, площадью 294 кв.м.

#### 1.5.4. Объекты физической культуры и спорта

В квартале I предусмотрено размещение физкультурно-оздоровительного комплекса, включающего плавательный бассейн и универсальный спортивный зал.

Размер земельного участка определен по СП 383.1325800.2018. Свод правил. Комплексы физкультурно-оздоровительные. Правила проектирования".

#### 1.5.5. Объекты торгово-бытового обслуживания

Предусмотрено размещение в границах квартала I и квартала II объектов торгово-бытового обслуживания во встроенных и пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях:

Квартал I. Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров общей площадью 5751 кв.м и торговые объекты по продаже продовольственных товаров, общей площадью 2375.5 кв.м. Общая площадь 8126.5 кв.м.

Квартал II. Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров общей площадью 2135 кв.м и торговые объекты по продаже продовольственных товаров, общей площадью 1780 кв.м. Общая площадь 3915 кв.м.

### 1.6. ПЛАНИРУЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ И ОЗЕЛЕНЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Территория обеспечивается озелененными территориями общего пользования в границах квартала исходя из показателя 5 кв.м на 1 чел., в том числе 3,5 кв. м на 1 чел в границах придомовой территории и прилегающих земельных участков. Общая площадь озелененных территорий составляет 143256 кв. м.

На территории квартала I обеспеченность элементами благоустройства придомовой территории реализована за счет проектируемых элементов. Площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадок для отдыха взрослого населения и площадок для занятий физической культурой, площадок для хозяйственных целей составляет 10330.6 кв. м. Площадь площадок для выгула собак составляет 561.4 кв. м.

На территории квартала II обеспеченность элементами благоустройства придомовой территории реализована за счет проектируемых элементов. Площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадок для отдыха взрослого населения и площадок для занятий физической культурой, площадок для хозяйственных целей составляет 9797.1 кв. м. Площадь площадок для выгула собак составляет 616.8 кв. м.

Таблица 4. Характеристика объектов благоустройства

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение земельного участка	Показатель	Единица измерения	Значение
<b>Квартал I</b>					



1.1	1	Детские игровые площадки, площадки для отдыха и занятий физкультурой взрослого населения и элементы благоустройства территории	Площадь земельного участка	кв.м	8184
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ1
			код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-1-1
			Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв.м	8184
<b>Квартал II</b>					
2.1	39	Парк	Площадь земельного участка	кв.м	10803
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ39
			Площадь зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	кв.м	10803
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-39
2.2	41	Благоустройство территории	Площадь земельного участка	кв.м	932
			Обозначение земельного участка	-	ЗУ41
			Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	ПР-2-41

Таблица 5. Обеспеченность площадками общего пользования различного назначения

№ п/п	Обозначение земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома	Наименование элемента благоустройства	Единица изменения	Площадь
1		2	3	4
<b>Квартал I</b>				

1	ЗУ2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	2780,9
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	5158,6
2	ЗУ3	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	1828,1
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	5158
3	ЗУ4	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	1882,4
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	4224
4	ЗУ5	Площадки для игр детей	кв.м	1740



		дошкольного и младшего школьного возраста		
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	4135
5	ЗУ6	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	2099,2
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	6632
<b>Квартал II</b>				
6	ЗУ22	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	1820,8
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	4187
7	ЗУ23	Площадки для игр детей	кв.м	1764

		дошкольного и младшего школьного возраста		
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	4051,4
8	ЗУ24	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	2297,1
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	5827
9	ЗУ25	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	2379,7
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	5680
10	ЗУ26	Площадки для игр детей	кв.м	993,5

		дошкольного и младшего школьного возраста		
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	4107
11	ЗУ28	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв.м	542
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв.м	
		Площадки для занятий физкультурой	кв.м	
		Площадки для хозяйственных целей	кв.м	
		Площадки для выгула собак	кв.м	0
		Озелененные территории	кв.м	2190

Площадки для выгула собак обеспечены на территории парков.



Приложение № 4  
к приказу Комитета  
градостроительной политики  
Ленинградской области  
от 23.08.2023 № 124

## ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Обозначение зоны планируемого размещения	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
<b>Квартал II</b>			
1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями.	ПР-2-24	первый этап строительства
2	Котельная	ПР-2-31	
3	Канализационная насосная станция дождевых стоков, локальные очистные сооружения, накопительный резервуар	ПР-2-38	
4	Канализационная насосная станция бытовых стоков	ПР-2-30	
5	Техническое здание с автостоянкой на 500 машино-мест	ПР-2-29	
6	Проезд и элементы благоустройства	ПР-2-37	
7	Дошкольная образовательная организация на 385 мест	ПР-2-27	
8	Проезд и элементы благоустройства	ПР-2-36	
9	Распределительная трансформаторная	ПР-2-34	

	подстанция-1 (РТП-1)		
10	Проезд и элементы благоустройства	ПР-2-40	
11	Трансформаторная подстанция (ТП-1.1)	ПР-2-43	
12	Трансформаторная подстанция (ТП-1.2)	ПР-2-35	
13	Трансформаторная подстанция (ТП-1.3)	ПР-2-35	
14	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	ПР-2-25	второй этап строительства
15	Трансформаторная подстанция (ТП-1.4)	ПР-2-33	
16	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	ПР-2-26	третий этап строительства
17	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями	ПР-2-23	четвертый этап строительства
18	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	ПР-2-28	пятый этап строительства
19	Трансформаторная подстанция (ТП-1.5)	ПР-2-32	
20	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями	ПР-2-22	шестой этап строительства
21	Благоустройство территории	ПР-2-41	
22	Парк	ПР-2-39	
<b>Квартал I</b>			
23	Общеобразовательная организация на 1200 мест	ПР-1-7	третий этап строительства
24	Улица Центральная и элементы благоустройства	ПР-1-20	
25	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	ПР-1-5	седьмой этап строительства
26	Проезд и элементы благоустройства	ПР-1-18	

27	Распределительная подстанция (РТП-2)	ПР-1-13	
28	Трансформаторная подстанция (ТП-2.1)	ПР-1-12	
29	Автостоянка на 400 машино-мест	ПР-1-16	
30	Дошкольная образовательная организация на 385 мест	ПР-1-8	
31	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	ПР-1-6	восьмой этап строительства
32	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	ПР-1-4	девятый этап строительства
33	Трансформаторная подстанция (ТП-2.2)	ПР-1-11	
34	Автостоянка на 400 машино-мест	ПР-1-15	
35	Проезд и элементы благоустройства	ПР-1-17	
36	Проезд боковой	ПР-1-21	
37	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	ПР-1-3	десятый этап строительства
38	Открытая парковка и элементы благоустройства	ПР-1-19	
39	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями.	ПР-1-2	одиннадцатый этап строительства
40	Трансформаторная подстанция (ТП-2.3)	ПР-1-10	
41	Трансформаторная подстанция (ТП-2.4)	ПР-1-10	
42	Автостоянка на 300 машино-мест	ПР-1-14	
43	Площадки для занятий спортом и элементы благоустройства территории	ПР-1-1	
44	Физкультурно-оздоровительный комплекс с универсальным спортивным	ПР-1-9	



	залом и плавательным бассейном		
--	--------------------------------	--	--