

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки 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

1. Характеристика планируемого развития территории

Таблица 1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Показатели
1	2	3	4
1	Общая площадь территории в границах проектирования	га	20,72
2.1	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 1	га	1,88
2.2	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 2	га	5,03
2.3	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 3	га	0,97
2.4	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 4	га	0,66
2.5	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 5	га	2,40
2.6	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 6	га	2,67
2.7	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 7	га	0,69
2.8	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 8	га	0,90
2.9	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий. Квартал 9	га	1,82
3.1	Численность существующего населения в границах проектирования	человек	142
3.2	Численность планируемого населения в границах проектирования	человек	340
3.3	Плотность населения в границах проектирования	человек/га	23
4	Плотность застройки		
4.1	Квартал 1	кв. м. общей площади/га	2074,468
4.2	Квартал 2	кв. м. общей площади/га	1922,068
4.3	Квартал 3	кв. м. общей площади/га	1546,392

4.4	Квартал 4	кв. м. общей площади/га	2272,727
4.5	Квартал 5	кв. м. общей площади/га	2750,00
4.6	Квартал 6	кв. м. общей площади/га	2899,628
4.7	Квартал 7	кв. м. общей площади/га	2307,692
4.8	Квартал 8	кв. м. общей площади/га	3000,00
4.9	Квартал 9	кв. м. общей площади/га	2152,747
5.	Величина отступа от красных линий Улиц в жилой застройке, основных проездов	м	3
6.	Площадь земель общего пользования	га	4,26
7.	Озелененные территории	га	2,18
8.	Количество мест для хранения автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения	м/м	18 2
9.	Максимальный процент застройки для индивидуального жилищного строительства	%	50
10.	Максимальный процент застройки для общественных зданий (магазин, объект общественного питания)	%	50
11.	Этажность для индивидуального жилищного строительства	этажи	3
12.	Максимальная этажность для общественных зданий (магазин, объект общественного питания)	этажи	1
13.	Максимальная высота для индивидуального жилищного строительства	м	12
14.	Максимальная высота для общественных зданий (магазин, объект общественного питания)	м	4

2. Характеристики объектов капитального строительства

Таблица 2

№ п/п	№ зоны размещения объектов кап. строительства	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Высота объектов кап. строительства, м	Количество этажей, этаж	Общая площадь объектов капитального строительства, кв. м
1	2	3	4	5	6
1	1	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
2	2	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
3	3	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
4	4	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
5	5	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
6	6	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
7	7	Индивидуальный жилой дом	12	3	300

58	58	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
59	59	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
60	60	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
61	61	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
62	62	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
63	63	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
64	64	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
65	65	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
66	66	Объект капитального строительства, предназначенный для торгово-бытового обслуживания	4	1	300
67	67	Объект капитального строительства в целях устройства мест общественного питания, рассчитанный на малый поток посетителей	4	1	300
68	68	Размещение объектов, обеспечивающих пожаротушение (пожарный водоем)	-	-	-
69	69	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (очистные сооружения)	-	-	-
70	70	Размещение объектов, обеспечивающих пожаротушение (пожарный водоем)	-	-	-
71	71	Размещение объектов, обеспечивающих пожаротушение (пожарный водоем)	-	-	-
72	72	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция)	4	1	18
73	73	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества	4	1	18

		(трансформаторная подстанция)			
74	74	Объект коммунально-транспортной инфраструктуры (улично-дорожная сеть)	-	-	-
75	75	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
76	76	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
77	77	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
78	78	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
79	79	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
80	80	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
81	81	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
82	82	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
83	83	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
84	84	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
85	85	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
86	86	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
87	87	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
88	88	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
89	89	Индивидуальный жилой дом	12	3	300
90	90	Индивидуальный жилой дом	12	3	300

4. Характеристика планируемого развития объектов социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

На территории не предусматривается размещение объектов образования, здравоохранения. Обеспечение жителей планируемого жилого квартала объектами общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций, амбулаторно-поликлинических учреждений планируется за счет существующих объектов, расположенных в Тосненском городском поселении.

На территории планируется размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров (предприятия торговли по продаже продовольственных товаров – не менее 55 кв. м, предприятия торговли по продаже непродовольственных товаров – не менее 125 кв. м) в границах земельного участка 66, планируется организация помещения бытового обслуживания на 3 рабочих места, площадью не менее 18 кв.м , а также организация помещения аптеки, площадью не менее 25 кв.м в здании планируемого объекта торговли в границах земельного участка 66.

На территории планируется размещение объекта капитального строительства в целях устройства мест общественного питания на 20 посадочных мест, общая площадь которого составляет не менее 36 кв. м в границах земельного участка 67.

На территориях, не относящихся к зонам планируемого размещения объектов капитального строительства, планируется размещение объектов благоустройства:

– площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 330 кв. м;

– площадки для отдыха взрослого населения – 50 кв. м;

– площадки для занятий физкультурой – 930 кв. м;

Обеспеченный уровень территориальной доступности:

– объектов торгово-бытового обслуживания – 500 м;

– аптеки – 500 м.

5. Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

На территории предусматривается организация улично-дорожной сети.

Проектируемая система улиц в пределах рассматриваемой территории, согласно положениям п. 11.6 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", подразделяется на следующие категории:

Местные улицы:

Местные улицы обеспечивают связь жилой застройки с основными улицами. Местные улицы планируются со следующими параметрами:

ширина улиц в красных линиях, м – 8,5 – 15;

ширина полосы движения, м – 1,75 – 3,0;

число полос движения – 2;

расчетная скорость движения – 40 км/ч;

ширина пешеходной части тротуара, м – 2,0.

Проезды:

Проезды обеспечивают непосредственный подъезд к участкам жилой, производственной и общественной застройки. Проезды планируются со следующими параметрами:

ширина проездов в красных линиях, м – 10 – 12;

ширина полосы движения, м – 1,75 – 2,75;

число полос движения – 1 – 2;

расчетная скорость движения – 30 км/ч;

ширина пешеходной части тротуара, м – 2,0.

В условиях сложившейся застройки, отсутствует возможность расширение улицы в жилой застройке до требуемых параметров.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 66 предусматривается размещение открытых автостоянок не менее чем на 13 парковочных мест.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 67 предусматривается размещение открытых автостоянок не менее чем на 5 парковочных мест.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 66 и 70, выделено 2 машино-место для маломобильных групп населения согласно требованию Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (10 % машино-мест от общего количества, в том числе и 30% от мест МГН специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске размером 3,6 x 6,0 м с обозначением знаками, принятыми в международной практике, на площадке для временного хранения автомобилей).

Для связи планируемой территории с автомобильной дорогой общего пользования регионального значения «Поги-Новолисино», получены технические условия на строительство примыканий к автомобильной дороге общего пользования регионального значения «Поги-Новолисино» III технической категории для

обеспечения доступа к земельным участкам для целей индивидуального жилищного строительства № 19-605/2020-0-1 и справка о дорожной ситуации, содержащая технические характеристики №15-392/2020-0-1.

6. Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории.

Водоснабжение:

Проектом предусмотрено водоснабжение от частных колодцев с вводом в дом трубопроводов с системой доочистки на каждом индивидуальном участке.

Планируется организация трех противопожарных водоемов, тк не рассматриваемой территории отсутствует возможность организации централизованного водоснабжения. Пожарные резервуары располагаются с условием обслуживания зданий в радиусе 200 м, поэтому рассматриваемая территория должна быть оборудована автонасосами.

Суммарное водопотребление планируемого жилого массива составит 207,73 куб. м/сут.

Материалами Генерального плана Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области предусматривается строительство артезианской скважины на I очередь, а также, предусмотрено проектирование и строительство централизованных систем водоснабжения, строительство водопроводной сети.

Для реализации мероприятий Генерального плана Тосненского городского поселения по подключению планируемой застройки к централизованной системе водоснабжения, в поперечных профилях проектируемых улиц и проездов зарезервированы коридоры для прохождения водопроводных сетей.

Водоотведение:

Хозяйственно-бытовая канализация – автономная. Автономная система канализации должна обеспечивать сбор сточных вод от выпуска из дома, их отведение к сооружениям для очистки или к сооружению для сбора, хранения и вывоза (система без очистки сточных вод). Дальнейшая утилизация сточных

вод происходит на канализационных очистных сооружениях в дер. Новолисино на расстоянии 1,1 км. Мероприятиями Генерального плана Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденный Решением Совета Депутатов второго созыва Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области «Об утверждении генерального плана Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» от 02.12.2013 № 218 (с внесенными в него изменениями Постановлением правительства Ленинградской области «О внесении изменений в Генеральный план Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области» от 17.07.2017 № 273), предусматривается реконструкция КОС в дер. Новолисиноа также, строительство централизованной системы водоотведения с подачей стоков на существующие очистные сооружения.

Для реализации мероприятий Генерального плана Тосненского городского поселения по подключению д. Новолисино к централизованной системе водоотведения, в поперечных профилях проектируемых улиц и проездов зарезервированы коридоры для прохождения канализационных сетей.

Ливневая канализация - предусматривается открытого и закрытого типа. По канавам обеспечивается приём ливневых стоков и талых вод с поверхности дорог. С помощью закрытой системы ливневой канализации обеспечивается сток ливневых вод в тех местах, где канав недостаточно. С одной стороны дорог планируется организация дренажных канав для сбора дождевых стоков с последующим отводом воды на очистные сооружения ливневого стока. Расход ливневых стоков с территории общего пользования $Q_{г} = 37,104$ л/с. Расчет ливневых стоков представлен в материалах по обоснованию.

Проектом предусмотрена организация земельного участка 69 под очистные сооружения поверхностного стока с устанавливаемой санитарно-защитной зоной, равной 50 метрам. На дальнейших стадиях рекомендуется разработка проекта сокращения санитарно-защитной зоны.

На дальнейших стадиях проектирования, для реализации строительства очистных сооружений, с отводом очищенных сточных вод в водный объект ручей (канава) Галашевка, расположенный на расстоянии 885 м от земельного участка, формируемого под очистные сооружения поверхностного стока, необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- выполнить гидрологическое обоснование точки сброса, с выводами о возможности водного объекта служить приемником сточных вод;

- предоставить сведения о наличии узлов учета сброса сточных вод;

- получить заключение коммунальных служб района о невозможности подключения к коммунальным сетям для отведения заявленных объемов сточных вод;

- выполнить расчеты объемов ливневых сточных вод, планируемых к отведению, выполненные в соответствии с СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- предоставить пояснительную записку с описанием технологической схемы очистки сточных вод, а также сертификаты соответствия выбранных очистных сооружений Единым санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям;

- оформить решение о предоставлении водного объекта в пользование с целью организации сброса сточных (поверхностных) вод в водный объект.

Теплоснабжение – за счет установки индивидуальных газовых котельных и водонагревателей, использования электрических термоблоков в каждом доме.

Электроснабжение – 882 кВт предусматривается от системы централизованного электроснабжения. На территории предусматривается размещение двух объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторной подстанции) в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 72, 73.

Газоснабжение – согласно Письму АО «Газпром газораспределения ЛО», техническая возможность газоснабжения природным газом проектируемого объекта

имеется от сетей газораспределения высокого и низкого давления. Подключение планируемых потребителей планируется осуществить от газопровода, проходящего по территории существующей жилой застройки. Необходимый расход газа для планируемой территории (ориентировочный): 193,90 м³/ч.