

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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1. Проектные предложения

В границах проектирования планируется разместить 236 земельных участков для индивидуального жилищного строительства и три земельных участка для размещения объектов социального назначения. В рамках данного проекта установить элемент планировочной структуры – квартал.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории определены на основании анализа современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, состояния и нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры), проблем и возможных направлений развития, действующих норм и правил, положений Правил землепользования и застройки Тосненского городского поселения, утвержденных решением совета депутатов Тосненского городского поселения от 21 февраля 2012 года № 128.

В качестве основного вида застройки принята индивидуальная жилая застройка в целях достижения оптимального сочетания существующей и намечаемой застройки по этажности, плотности и характеру жилой среды.

Настоящим проектом планировки территории предлагается выделить земельные участки для организации улично-дорожной сети и территорий благоустройства (размещение детской площадки, спортивной площадки, магазина смешанного ассортимента, площадки для сбора мусора, парковки на территории магазина смешанного ассортимента).

Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории проектирования, за исключением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, настоящим проектом планировки территории не предусматривается.

Линиями регулирования застройки для целей настоящего проекта планировки территории следует считать линии отступа от красных линий проектируемых улиц в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства.

Минимальный отступ от красных линий улиц в целях определения места допустимого размещения индивидуальных жилых домов установлен Правилами землепользования и застройки применительно к населенным пунктам Тосненского городского поселения Тосненского района ЛО, и составляет для территориальной зоны (ОДЖ), в границах которой находится территория планировки, 5 метров.

Территория проектирования расположена в двух территориальных зонах: Ж-3 «зона индивидуальной жилой застройки со строениями для содержания животных» и ОДЖ «многофункциональная зона застройки смешанного типа».

Данная территориальная зона ОДЖ, согласно правилам землепользования и застройки Тосненского ГП, носит временный характер, изменение территориальной зоны (с внесением изменений в Правила) допускается с целью приведения в соответствие генеральному плану только на основании утвержденного проекта планировки территории.

На основании ст.79, ст.57 и ст.53 ПЗЗ после утвержденного проекта планировки территории статус территориальной зоны будет изменен с ОДЖ на Ж-3. Проектные решения вступят в силу после приведения в соответствие с проектными решениями ПЗЗ Тосненского ГП.

Соответственно градостроительные регламенты будут установлены для территориальной зоны Ж-3 «зона индивидуальной жилой застройки со строениями для содержания животных».

Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения не разрабатываются, с связи с тем, что размещение объектов капитального значения в таких зонах не планируется.

Территория в границах проектирования между существующей жилой застройкой и земельным участком с КН 47:26:0139001:67 будет

сформирована под благоустройство с пешеходной дорожкой, два земельных участка для въезда-выезда.

2.Сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Параметры застройки территории, устанавливаемые настоящим проектом планировки территории, определены исходя из анализа возможностей территории, в том числе – инфраструктурных, определенных в ходе подготовки обоснования настоящего проекта планировки территории, а также Правил землепользования и застройки Тосненского городского поселения, утвержденных решением Совета депутатов Тосненского городского поселения от 21 февраля 2012 года № 128.

Учитывая, что проект планировки территории разрабатывается для микрорайона индивидуальной жилой застройки, будут включены следующие показатели планируемого развития территории согласно таблице 1 и на основании п.1.9 Постановления № 227 от 20.05.2019 года «Об утверждении Порядка подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5-5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании решений органов местного самоуправления или органа исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченного Правительством Ленинградской области на осуществление полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности».

Показатели планируемого развития территории

Таблица 1

| № п/п | Наименование показателя | Значение |
|-------|--|---|
| 1 | Общая площадь территории в границах проектирования | 526 363,0 кв.м. |
| 2 | Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий | 526 363,0 кв.м. |
| 3 | Численность существующего населения | 102 человек |
| 4 | Численность планируемого населения исходя из семьи, состоящий из 3-х человек | 708 человека |
| 5 | Плотность населения | 15 чел./га |
| 6 | Дошкольное образовательное учреждение | 110 мест |
| 7 | Площадь благоустройства территории: - площадь озеленения территории - площадь инженерной подготовки территории | 39 006 кв.м./не нормируется 8640 кв.м. |
| 8 | Площадь под размещение улично-дорожной сети | 89 031,0 |
| 9 | Магазин смешанного ассортимента | 1500 кв.м. |
| 10 | Площадки: - спортивная - детская | 1620 кв.м. 567 кв.м. |
| 11 | Количество существующих индивидуальных земельных участков | 24 |
| 12 | Количество проектируемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства | 236 |
| 13 | Количество трансформаторных подстанций | 7 |

| | | |
|----|---|---------|
| 14 | Пожарный водоем | 7 |
| 15 | Требуемое количество мест в дошкольном образовательном учреждении | 20 |
| 16 | Требуемое количество мест в общеобразовательном учреждении | 49 |
| 17 | Гостевая автостоянка | 30 мест |

На основании Правил землепользования и застройки Госненского городского поселения для размещения индивидуального жилищного строительства:

- предельное количество этажей – 3;
- предельная допустимая высота - 12 м, 4 м для хозяйственных построек.

Для других объектов капитального строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
- минимальная площадь озеленения - 15 % земельного участка при площади участка менее 1 га.

Параметры застройки для размещения объектов капитального строительства (индивидуальное жилищное строительство и другие объекты капитального строительства) будут определены отдельным документом при установленных видах разрешенного использования после обращения в органы, уполномоченные на выдачу уведомлений о начале строительства.

Обеспеченность площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой на территории проектирования с учетом существующего населения (таблица 2):

Таблица 2

| Площадки | По нормативу, кв. м/чел. | По проекту, м ² | Всего по проекту, м ² |
|--|-----------------------------|-------------------------------|--|
| Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 567,0 | 600,0 | 2385,0 |
| Площадка для отдыха взрослого населения | 81,0 | 165,0 | |
| Площадка для занятий физкультурой | 1620,0 | 1620,0 | |

3. Сведения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

В настоящее время инфраструктура дер.Еглизи увязана с инфраструктурой деревни Новолисино.

В соответствии с проведенным анализом существующей и проектируемой территории был выявлен дефицит мест в детском саду № 33, расположенному в границах населенного пункта деревни Новолисино.

С учетом фактического населения в дер.Еглизи (102 человека) и планируемого количества жителей (708 человек) общая численность составит 810 человек.

В настоящее время дошкольное учреждение посещает 87 дошкольников. Резерв мест – 23 человек. Потребность размещения дошкольников составила 32 места, дефицит мест – 9.

Проектным решением выделен земельный участок общей площадью 1020 кв.м. согласно Местным нормативам градостроительного проектирования ЛО пункт 2.1.2. «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности дошкольными образовательными и общеобразовательными организациями и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований Ленинградской области» под размещение частного детского сада на 20 мест.

В радиусе обслуживания 5,5 км. (не более 30 минут (в одну сторону) транспортной доступности) учреждений образования расположена средняя школа «Новолисинская школа-интернат среднего (полного) общего образования» емкостью 400 мест с количеством учащихся 304 человека расположена в дер.Новолисино. В настоящее время учреждение посещает 304 ученика, то есть наполняемость составляет 76 % от проектной. Резерв мест – 96 человек. С учетом фактического населения в дер.Еглизи (102 человек) и планируемого количества жителей (708 человек) общая численность составит 810 человека. Потребность в местах в среднем школьном учреждении составляет 49.4 места, что обеспечено в существующем учреждении средняя школа «Новолисинская школа-интернат среднего (полного) общего образования».

Расчет проведен согласно Местным нормативам градостроительного проектирования ЛО пункт 2.1.2. «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности дошкольными образовательными и общеобразовательными организациями и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований Ленинградской области».

Планируемые к размещению объекты социальной инфраструктуры в границах проектирования территории (таблица 3).

Таблица 3

| Учреждения и предприятия обслуживания | Размещение объекта |
|--|--|
| Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (детская и спортивная площадки) № 250 |
| Площадка отдыха взрослого населения | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (детская и спортивная площадки) № 250 |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Площадка для занятий физкультурой | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (детская и спортивная площадки) № 250 |
| Магазин смешанной торговли | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения) № 236 |
| Частный детский сад | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения) № 229 |
| Школа | средняя школа «Новолисинская школа-интернат среднего (полного) общего образования» емкостью 400 мест расположена в дер.Новолисино, резерв мест 96. |
| Отдел связи | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения) № 236 |
| Аптека | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения) № 236 |
| Сберкасса | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения) № 236 |
| Площадка для мусоросборников | Земельный участок по обслуживанию жилой застройки (площадка для сбора бытовых отходов) № 232 |

4. Транспортная инфраструктура

Въезд транспорта на территорию в границах проекта планировки территории предполагается с автодороги «Поги-Новолисино», проходящей через дер.Еглизи.

Планируется два въезда-выезда на территорию проектирования с размещением полосы торможения и разгона в полосе отвода автодороги «Поги-Новолисино» (в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 и ТУ ГКУ «Ленавтодор» от 17.07.2019 г. № 19-235/2019-0-1). Вдоль проектируемых въезда-выезда планируется размещение пешеходных тротуаров шириной 1,0 метр и опор уличного освещения (ТУ ГКУ «Ленавтодор» от 17.07.2019 г. № 19-235/2019-0-1).

Ширина проектируемых улиц в красных линиях составляет 15.0 м.

Ширина проезжей части проектируемых улиц составляет 7.0 м.

Проезжая часть окаймляется бортовым камнем.

На тупиковых улицах предусмотрены разворотные площадки 15,0*15,0 м.

Вдоль проектируемых улиц планируется тротуар шириной 1.0 м.

Автостоянки: На проектируемой территории стоянки для размещения 1-2 машины на дом предусмотрены в границах проектируемых индивидуальных земельных участков.

Гостевая автостоянка: При въезде на территорию проектирования предусмотрена парковка в рамках земельного участка по обслуживанию жилой застройки (зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения) для размещения магазина смешанного ассортимента. Расчет парковочных мест согласно СП 42.13330.2016 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* составит 30 мест.

Формирование отдельной территории для размещения гостевой автостоянка в границах проектирования не целесообразно.

Иные объекты транспортной инфраструктуры не входят в границы территории проекта планировки территории.

5. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Проектом предусмотрено оборудование автономной индивидуальной локальной скважины на каждом индивидуальном земельном участке.

Расчёт нагрузок водоснабжения

| №п/п | Степень благоустройства районов жилой застройки | Удельное хозяйственно-питьевое водопотребление в населенных пунктах на одного жителя среднесуточное (за год), л/сут. | Количество жителей, чел. | Нагрузка водоснабжения, м3/сут. |
|------|---|--|--------------------------|---------------------------------|
| 1 | Индивидуальные жилые дома, с ваннами и местными водонагревателями | 160 | 810 | 121 |

Согласно СНиП 2.04.03-85 " Канализация. Наружные сети и сооружения." п.2.1 нагрузки хозяйственно-бытового водоотведения принимаются равными нагрузкам водоснабжения.

См. раздел «Исходные данные»

Канализация бытовая

Проектом предусмотрено оборудование автономной индивидуальной локальной бытовой канализации на каждом индивидуальном земельном участке, путем установки накопительных емкостей с использованием септиков.

Электроснабжение

Проектом предусмотрено размещение трассы ЛЭП 0.4 кВ вдоль проектируемых улиц с возможностью подключения индивидуальных жилых домов, а также устройство уличного освещения.

Место размещение ТП предусмотрено в пределах земельного участка под коммунальную зону (№ 231).

Расчёт нагрузок электроснабжения

| №№ | Количество | Количество | Руст., ед.кВт.. |
|----|---|------------|-----------------|
| 1 | Индивидуальные жилые дома, с ваннами и местными водонагревателями | 288 | 15,0 |
| 2 | Наружное освещение (светодиодные светильники) | 170 | 0,075 |

См. раздел «Исходные данные»

Газоснабжение

Проектом предусмотрена территория для размещения проектируемой трассы подводящего газопровода среднего давления от трассы газопровода высокого давления II категории.

Распределительный газопровод низкого давления намечается подземным способом в пределах красных линий на землях общего пользования (вдоль проектируемых улиц). Место размещения ГРПШ предусмотрено в пределах земельного участка под коммунальную зону (№ 232).

Расчёт нагрузок газоснабжения

Общий часовой расход природного газа, м³/час

$$G_{от} + G_{гвс} + G_{плиты} = 193,3 + 104,3 + 67,4 = 365,0 \text{ м}^3/\text{час}$$

Общий годовой расход природного газа, млн.м³/год

$$G_{от} + G_{гвс} + G_{плиты} = 0,495 + 0,196 + 0,120 = 0,811 \text{ млн.м}^3/\text{год}$$

Полный расчет представлен в разделе «Исходные данные».

Теплоснабжение

Сети централизованного теплоснабжения проектом не предусмотрены. Теплоснабжение будет обеспечено как печным отоплением, так и с использованием электричества, а в последующем времени и с помощью газа.

Слаботочные сети (телефон, радио, телевидение, сигнализация, диспетчерская связь)

Слаботочные сети на территории проектируемого квартала малоэтажной (индивидуальной) жилой застройки не предусмотрены.

Ливневая канализация

Проектом предусмотрена система ливневой канализации, которая представлена сетью канав, дренажных труб шириной 150 мм. и глубиной залегания 0.4 м. (глубина залегания дренажной трубы соответствует СНиП 2.04.03-85 СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА КАНАЛИЗАЦИЯ. НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ) и дождеприемниками, установленными вдоль проектируемой проезжей части. Это позволит обеспечить сбор поверхностных вод и отвод их в тринадцать накопительных фильтрующих колодца с масло-бензоуловителем - сооружение для механической очистки поверхностных ливневых вод, применяемое для удаления нерастворённых грубодисперсных примесей из отходов с присутствием масел и продуктов сгорания топлива с последующей откачкой (см.схему вертикальной планировки

территории) или фильтр-патроны, предназначенные для очистки поверхностных (талых и ливневых) вод с автодорог селитебных территорий.

В границах проектируемой территории расположены канавы и трубы дренажной канализации, по которым осуществляется сток поверхностных вод в существующие канавы. Существующие трубы дренажной канализации предусматривается извлечь.

Движение вод будет достигнуто путем планировки дорожного покрытия, что обеспечит соответствующий уклон рельефа для нормального самотека ливневых вод.

Проектом планировки территории предусмотрены придорожные канавы, по которым и будет осуществляться сток поверхностных вод в существующие канавы и противопожарные водоемы. При этом существующие канавы остаются в неизменном виде, только в местах прохождения асфальтированной дорогой проектом запроектированы водопропускные трубы.

Дальнейший водоотвод очищенных ливневых вод через существующие канавы будет осуществляться путем сброса в водоприемник р.Саблинка участок «Новолисино 1» (кадастровый номер объекта 47:26:0139001:101).

Предполагается провести благоустройство вдоль существующих канав с целью сохранения оттока поверхностных вод.

6. Мероприятия по санитарной очистке территории

Проектом предусматривается сменно-контейнерная система сбора и вывоза отходов (пищевых и бытовых), регулярно образующихся в процессе функционирования квартала малоэтажной (индивидуальной) жилой застройки. Площадка для размещения контейнеров для сбора мусора отведена на земельном участке под коммунальную зону (№ 232).

Мусор доставляется непосредственно населением на площадку для сбора мусора, откуда вывозится на полигон, расположенный у дер.Куньголово. Согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам производится расчет ТБО для жилого дома следующим образом: число жителей умножают на норму образования мусора для 1 человека. Получившейся результат делят на 365. Таким образом, получают уровень твердого сырья, образующегося за сутки. В данном проекте берутся усредненные показатели $(810 * 1,4 / 365) = 3,1$ контейнера.

Удаление отходов и размещение их на полигоне ТБО планируется осуществлять силами специализированной организации на основании договора на вывоз мусора.

7. Озеленение и благоустройство территории.

На территории проекта планировки территории предусмотрены работы, связанные с благоустройством.

Проектом планировки территории предусматриваются мероприятия по сохранению и последующему использованию растительного грунта для зеленого строительства.

Элементы благоустройства должны стать композиционными средствами для зрительного объединения отдельных участков открытых пространств.

Зеленые насаждения используются для функционального разделения территорий: выделение спортивных площадок, детских площадок, оформления основных направлений движения пешеходов.

Между территорией проектирования и существующей жилой зоной планируются работы по организации зеленой зоны, включающие обустройство газонов, пешеходной дорожки и зеленых насаждений.

При застройке рассматриваемой территории предусматриваются следующие мероприятия по комплексному благоустройству:

- устройство поверхностных газонов;
- устройство поверхностных газонов с посадкой зеленых насаждений (кустарники, деревья и т.п.);
- устройство разворотных площадок (покрытие – асфальт);
- устройство бортового камня;
- устройство дорожного покрытия (асфальт);
- устройство тротуара (асфальт);
- устройство спортивной площадки (покрытие - крошка каменная, кирпичная и шлаковая с фракцией размером не менее 2 мм и не более 5 мм. Может использоваться также песок с модулем крупности не менее 2,5.), предусмотрен защитный щит от дренажной канавы;
- устройство детской площадки (покрытие – крошка каменная, кирпичная и шлаковая с фракцией размером не менее 2 мм и не более 5 мм. Может использоваться также песок с модулем крупности не менее 2,5. Также предусмотрено ограждение по периметру с двумя входами на дет.площадку);
- устройство хоз.площадки для мусорных контейнеров (покрытие бетон);
- устройство уличного освещения – количество опор уличного освещения будет определено проектом на освещение сетевой организацией;
- устройство водопропускных труб (диаметр – 60 см.);
- устройство водопропускных труб через канавы общим количеством 7 (семь) штук и благоустройством вдоль канав (озеленение – газон, защитные ограждения).