Приложение № 4

к приказу Комитета градостроительной

политики Ленинградской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_

**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.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели планируемого развития территории.** | | | | |
| **№пп** | **Наименование показателя** | **Ед. изм.** | **Кол-во** | |
| 1 | Общая площадь территории в границах проектирования | га | 51,33 | |
| 2 | Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий (общая площадь кварталов), в том числе: | га | 21,57 | |
| 2.1. | Квартал №1 | га | 6,91 | |
| 2.2. | Квартал №2 | га | 7,84 | |
| 2.3. | Квартал №3 | га | 4,16 | |
| 2.4. | Квартал №4 | га | 2,66 | |
| 3 | Численность существующего и планируемого населения, в том числе: | чел. | существующих-594 чел. | плани-руемых-5313чел. |
| 3.1. | Квартал №1 | чел. | 214 | 1939 |
| 3.2. | Квартал №2 | чел. | 26 | 2096 |
| 3.3. | Квартал №3 | чел. | 181 | 537 |
| 3.4. | Квартал №4 | чел. | 173 | 741 |
| 4 | Плотность населения по кварталам, в том числе: | чел./га |  | |
| 4.1. | Квартал №1 | чел./га | 281 | |
| 4.2. | Квартал №2 | чел./га | 280 | |
| 4.3. | Квартал №3 | чел./га | 129 | |
| 4.4. | Квартал №4 | чел./га | 279 | |
| 5 | Плотность жилого фонда по кварталам (расчет в соответствии с РНГП), в том числе: | кв.м./га |  | |
| 5.1. | Квартал №1 | кв.м./га | 8978 | |
| 5.2. | Квартал №2 | кв.м./га | 8555 | |
| 5.3. | Квартал №3 | кв.м./га | 4134 | |
| 5.4. | Квартал №4 | кв.м./га | 8909 | |
| 6 | Дошкольные образовательные организации, в составе: |  |  | |
| 6.1. | квартал №1, земельный участок №10 |  |  | |
| 6.1.1. | Вместимость | чел. | 280 | |
| 6.1.2. | Площадь земельного участка | кв.м. | 10 854 | |
| 6.1.3. | Площадь под зданиями и сооружениями | кв.м. | 2 048 | |
| 6.2. | квартал №4 земельный участок №14.1 |  |  | |
| 6.2.1. | Вместимость | чел. | 103 | |
| 6.2.2. | Площадь земельного участка | кв.м. | 3914 | |
| 6.2.3. | Площадь под зданиями и сооружениями | кв.м. | 650 | |
| 7 | Образовательные организации (квартал №3) |  |  | |
| 7.1. | Вместимость | чел. | 610 | |
| 7.2. | Площадь земельного участка | кв.м. | 27 598 | |
| 7.3. | Площадь под зданиями и сооружениями | кв.м. | 3 968 | |
| 8 | Организация здравоохранения, кабинет врача общей практики. |  |  | |
| 8.1. | Количество | шт | 3 | |
| 8.2. | Общая площадь кабинетов | кв.м. | 150 | |
| 8.3. | Размещение на земельном участке | №№ земельных участках. | 1, 12, 15 | |
| 9 | Максимальная общая площадь квартир, в том числе по кварталам: | кв.м. | 170 000 | |
| 9.1. | Квартал №1 | кв.м. | 62 036 | |
| 9.2. | Квартал №2 | кв.м. | 67 069 | |
| 9.3. | Квартал №3 | кв.м. | 17 198 | |
| 9.4. | Квартал №4 | кв.м. | 23 697 | |
| 10 | Максимальная площадь зданий, в том числе по кварталам: | кв.м. | 300143 | |
| 10.1. | Квартал №1 | кв.м. | 100081 | |
| 10.2. | Квартал №2 | кв.м. | 105762 | |
| 10.3. | Квартал №3 | кв.м. | 34690 | |
| 10.4. | Квартал №4 | кв.м. | 59610 | |
| 11 | Площадь озелененной территории, в том числе по кварталам: | кв.м. | 67729 | |
| 11.1. | Квартал №1 | кв.м. | 21406 | |
| 11.2. | Квартал №2 | кв.м. | 19671 | |
| 11.3. | Квартал №3 | кв.м. | 20737 | |
| 11.4. | Квартал №4 | кв.м. | 5915 | |
| 12 | Количество мест для хранения автомобилей, размещенных в границах элемента планировочной структуры, в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения, в составе: | машиномест | всего – 1299 | в том числе для МГН- 167 |
| 12.1. | Квартал №1 | машиномест | 381 | 38 |
| 12.2. | Квартал №2, в том числе: | машиномест | 698 | 74 |
| 12.2.1. | Многоярусный закрытый паркинг на 330 м/м, расположенный на земельном участке №42 в квартале №2 | машиномест | 330 | 33 |
| 12.3. | Квартал №3 | машиномест | 37 | 4 |
| 12.4. | Квартал №4 | машиномест | 183 | 18 |
| 13 | Стоянка (парковка) транспортных средств являющаяся элементом благоустройства автомобильных дорог. | машиномест | 926 | 93 |
| 14 | Площадь земель общего пользования, в том числе: | кв.м. | 64187 | |
| 14.1 | Улично-дорожная сеть земельный участок №25 | кв.м. | 42785 | |
| 14.2 | Улично-дорожная сеть земельный участок №29 | кв.м. | 5155 | |
| 14.3 | Улично-дорожная сеть земельный участок №33 | кв.м. | 5920 | |
| 14.4 | Улично-дорожная сеть земельный участок №45 | кв.м. | 6940 | |
| 14.5 | Площадь внутриквартальных проездов | кв.м. | 3387 | |
| 15 | Площадь застройки многоквартирными домами, в том числе по кварталам: | кв.м. | 35854 | |
| 15.1. | Квартал №1 | кв.м. | 13226 | |
| 15.2. | Квартал №2 | кв.м. | 12388 | |
| 15.3. | Квартал №3 | кв.м. | 2700 | |
| 15.4. | Квартал №4 | кв.м. | 7540 | |

1. **Характеристика объектов капитального строительства**

**Таблица 2.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер з.у.** | **Функциональное назначение объектов капитального строительства** | **Площадь образуемого з.у., кв.м.** | **Максимальная общая площадь здания, кв.м.** | **Количество этажей** | **Максимальная общая площадь квартир, кв.м.** | **Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений** |
| **Квартал № 1** | | | | | | |
| 1 | среднеэтажная жилая застройка | 8 642 | 16 482 | 8 | 12 476 | аптечный пункт 50кв.м., кабинет врача общей практики 50кв.м., объект торговли с площадью торгового зала 300кв.м. |
| 2 | среднеэтажная жилая застройка | 10 046 | 23 823 | 8 | 12 033 | Всего не более 200кв.м: Предприятие общественного питания 100кв.м., аптечный пункт 50кв.м., мастерская по ремонту обуви 50кв.м. |
| 3 | многоквартирный жилой дом ДОС-1. Существующий. | 2 378 | 2 972 | 4 | 2 250 |  |
| 4 | среднеэтажная жилая застройка | 8 056 | 20 668 | 8 | 13 646 | Всего не более 200кв.м: Прачечная-самообслуживания 100кв.м., предприятие торговли 100кв.м. |
| 5 | среднеэтажная жилая застройка | 19 100 | 31 482 | 8 | 21 631 | Всего не более 200кв.м:  аптечный пункт 50кв.м., парикмахерская 80кв.м., предприятие торговли 70кв.м. |
| 6 | спортивная площадка | 1 567 |  |  |  |  |
| 7 | баня МОРФ. Существующая. | 1 895 | 938 | 1 |  |  |
| 8 | котельная МОРФ. Существующая. | 1 299 | 866 | 2 |  |  |
| 9.1. | спортивная площадка | 4 051 |  |  |  |  |
| 10 | дошкольная образовательная организация (ДОО) на 280 мест | 10 854 | 2 850 | 2 |  |  |
| 34 | внутриквартальный проезд | 628 |  |  |  |  |
| 35 | внутриквартальный проезд | 579 |  |  |  |  |
| **Квартал № 2** | | | | | | |
| 15 | среднеэтажная жилая застройка | 6 649 | 14 278 | 8 | 9 708 | Всего не более 200кв.м: аптечный пункт 50кв.м., кабинет врача общей практики 50кв.м., парикмахерская 100кв.м. |
| 16 | среднеэтажная жилая застройка | 7 205 | 15 371 | 8 | 11 386 | Всего не более 200кв.м:  учреждение по делам работы с молодежью 150кв.м., предприятие торговли 50кв.м. |
| 17 | среднеэтажная жилая застройка | 7 776 | 15 766 | 8 | 11 684 | Всего не более 200кв.м: аптечный пункт 50кв.м., Предприятие общественного питания 100кв.м., мастерская по ремонту обуви 50кв.м. |
| 18 | среднеэтажная жилая застройка | 10 160 | 23 183 | 8 | 16 449 | объект торговли с площадью торгового зала 300кв.м., гостиница 240кв.м. |
| 19 | насосная станция 2 подъема ВНС №8. Существующая. | 6 785 | 81 | 1 |  |  |
| 20 | объекты делового управления. Существующие. | 9 420 | 479 | 1 |  |  |
| 21 | размещения здания для предоставления коммунальных услуг | 2 655 | 2 760 | 2 |  |  |
| 22 | среднеэтажная жилая застройка | 12 425 | 23 570 | 8 | 17 842 | Всего не более 200кв.м:  предприятие бытового обслуживания населения, оздоровительный комплекс 200кв.м. |
| 24 | магазин | 4 150 | 2900 | 2 |  |  |
| 26 | благоустройство территории | 36 |  |  |  |  |
| 36 | внутриквартальный проезд | 809 |  |  |  |  |
| 37 | внутриквартальный проезд | 1 371 |  |  |  |  |
| 38 | газовая котельная | 1 922 | 382 | 1 |  |  |
| 39 | существующие участки индивидуальных жилых домов | 2040 |  |  |  |  |
| 40 | существующие участки индивидуальных жилых домов | 1320 |  |  |  |  |
| 41 | существующие участки индивидуальных жилых домов | 300 |  |  |  |  |
| 42 | закрытый многоярусный паркинг на 330 машино-мест | 3 366 | 6 992 | 5 |  |  |
| **Квартал № 3** | | | | | | |
| 9.2. | спортивная площадка | 5 965 |  |  |  |  |
| 11 | образовательная организация (ОО) на 610 мест | 27 598 | 14 602 | 4 |  |  |
| 12 | среднеэтажная жилая застройка | 8 024 | 20 088 | 8 | 17 198 | Всего не более 200кв.м: Предприятие общественного питания 100кв.м., аптечный пункт 50кв.м., кабинет врача общей практики 50кв.м. |
| **Квартал № 4** | | | | | | |
| 13 | среднеэтажная жилая застройка | 11 706 | 34 001 | 8 | 13 739 | Всего 6800 кв.м. Спортивный зал 2100кв.м. и плавательный бассейн с площадью зеркала 450кв.м. |
| 14 | среднеэтажная жилая застройка | 7 543 | 21 909 | 8 | 9 958 |  |
| 14.1 | Пристроенная дошкольная образовательная организация (ДОО) на 103 места | 3 914 | 1 300 | 2 | - |  |
| 23 | магазин | 3 216 | 2 250 | 2 |  |  |
| 30 | трансформаторная подстанция ТП1 | 311 | 150 | 1 |  |  |
| **Образуемые земельные участки примыкающие к кварталам** | | | | | | |
| 31 | трансформаторная подстанция ТП2 | 198 | 100 | 1 |  |  |

1. **Характеристика планируемого развития системы социальной инфраструктуры**

**Таблица 3.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Расчетные показатели объектов социальной инфраструктуры.** | | | |
| **№пп** | **Количество проживающих в квартале на расчётный срок: 5313 чел.** | | | **Размещение и транспортная доступность объекта социальной инфраструктуры** |
| **Наименование объектов социальной инфраструктуры** | **Нормативный показатель по нормам** | **по проекту** |
| 1. | Объекты образования | |  |  |
| 1.1. | Дошкольные образовательные организации, мест | 319 | 280  103 | земельный участок №10, доступность менее 400 м  пристроенный на земельном участке №14.1, доступность менее 400 м |
| 1.2. | Общеобразовательные организации, мест | 483 | 610 | земельный участок №11, доступность менее 500 м |
| 2. | Объекты здравоохранения: | |  |  |
| 2.1. | Кабинеты врача общей практики (не менее 50кв.м каждое) всего 3 кабинета | 150кв.м. | 150 | земельные участки №1, 12, 15, доступность менее 300 м |
| 2.2. | Аптеки | 265,65 | 300 | земельные участки №1, №2, №17, №5, №12, №15 по 50 кв.м. доступность менее 500 м |
| 3. | Объекты физической культуры и спорта | | |  |
| 3.1. | Плоскостные спортивные сооружения | 1950 кв.м на 1000 жит.  10360,35 кв.м. | 11583 | на земельных участках 6, 9.1, 9.2 доступность менее 300 м |
| 3.2. | Спортивные залы | 350 кв. м на 1000 жителей  1859,55 | 2100 | земельный участок №13, доступность менее 800 м. |
| 3.3. | Плавательные бассейны | 75 кв. м зеркала воды на 1000 жит.  398,48 кв.м. | 450 | земельный участок №13 доступность менее 800 м. |
| 4. | Торговые объекты: | |  | Объекты расположены в отдельно стоящих объектах на земельных участках №23, 24, а также во встроенных, встроенно-пристроенных помещений |
| 4.1. | по продаже продовольственных товаров | 1541,83 | 2320 |  |
| 4.2. | по продаже не продовольственных товаров | 3509,77 | 3600 |  |
| 5 | Учреждения органов по делам молодежи | 132,83 | 150 кв. м. общей площади | земельный участок №1 |

1. **Характеристика планируемого развития транспортной инфраструктуры**

Таблица 4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Показатели планируемого развития территории** | |  |  |
| **№пп** | **Наименование показателя** | **Ед. изм** | **Кол-во** | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Количество мест для хранения автомобилей, размещенных в границах элемента планировочной структуры, в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения, в составе: | Машино  мест | всего – 1299 | в том числе для МГН- 167 |
| 1.1. | Квартал №1 | Машино  мест | 381 | 38 |
| 1.2. | Квартал №2, в том числе: | машиномест | 698 | 74 |
| 1.2.1 | Многоярусный закрытый паркинг на 330 м/м, расположенный на земельном участке №42 в квартале №2 | машиномест | 330 | 33 |
| 1.3. | Квартал №3 | Машино  мест | 37 | 4 |
| 1.4. | Квартал №4 | Машино  мест | 183 | 18 |
| 2 | Стоянка (парковка) транспортных средств являющаяся элементом благоустройства автомобильных дорог | Машино  мест | 926 | 93 |
| 3 | Максимально допустимый уровень территориальной доступности автостоянок от места проживания автовладельцев | м | 800 | 100 |
| 4 | Остановка общественного транспорта | шт | 2, доступность и кол-во определено Генеральным планом МО «Сертолово» | |

**Планируемые мероприятия по благоустройству и озеленению придомовой территории и территории общего пользования.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер з.у.** | **Озеленение всего по проекту кв.м., в том числе:** | **Объекты благоустройства, кв.м.** | | | | | | **Открытые наземные стоянки (парковки) легкового автотранспорта, с учетом примечания \*\*\* к п 2.6.10 МНГП** |
| **Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста** | **Площадки для отдыха взрослого населения** | **Площадки для занятий физкультурой** | **Площадки для хозяйственных целей** | **Площадки для выгула собак** | **Озелененные территории** |
| 1 | 2869 | 273 | 39 | 780 | 78 | 39 | 1661 | 1708 |
| 2 | 2768 | 263 | 38 | 752 | 75 | 38 | 1602 | 1647 |
| 3 | 517 | 49 | 7 | 141 | 14 | 7 | 300 | 308 |
| 4 | 3139 | 298 | 43 | 853 | 85 | 43 | 1817 | 1868 |
| 5 | 4975 | 473 | 68 | 1352 | 135 | 68 | 2880 | 2961 |
| 15 | 2233 | 212 | 30 | 607 | 61 | 30 | 1292 | 1329 |
| 16 | 2619 | 249 | 36 | 712 | 71 | 36 | 1516 | 1558 |
| 17 | 2687 | 256 | 37 | 730 | 73 | 37 | 1555 | 1599 |
| 18 | 3783 | 360 | 51 | 1028 | 103 | 51 | 2190 | 2251 |
| 22 | 4104 | 390 | 56 | 1115 | 112 | 56 | 2375 | 2442 |
| 12 | 3956 | 376 | 54 | 1075 | 107 | 54 | 2290 | 2354 |
| 13 | 3160 | 301 | 43 | 859 | 86 | 43 | 1829 | 1880 |
| 14 | 2290 | 218 | 31 | 622 | 62 | 31 | 1326 | 1363 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Параметры озеленения территории в соответствии с МНГП** | | | |
| № пп | Наименование территорий внутри границ элементов планировочной структуры. | Площадь озеленения по проекту | Площадь озеленения по МНГП |
| 1 | Квартал №1 | 21 406 | 9 693 |
| 2 | Квартал №2 | 19 671 | 10 480 |
| 3 | Квартал №3 | 20 737 | 2 687 |
| 4 | Квартал №4 | 5 915 | 3 703 |

1. **Характеристика планируемого развития системы коммунальной инфраструктуры**

Характерной особенностью инженерных сетей является то, что строительство инженерных сетей в мкр. Сертолово -2 будет проходить в 5 этапов в соответствии со строительством жилого комплекса в 5 очередей.

Нулевым этапом будет этап подготовки объекта строительства, так как строительство первой очереди данного мкр. будет вестись на условиях сохранения жизнеобеспечения имеющихся в данном мкр. жилых домов и прилагающей к нему воинской части. Первый этап строительства инженерных сетей предусматривает вынос инженерных сетей из пятна застройки для возможности строительства первой очереди жилого комплекса, проектируемого мкр., необходимой для переселения жителей, проживающих в ветхих домах существующего мкр.

Строительством первого этапа предусмотрена полная замена (от точек подключения) сетей канализации и водопровода на новые. Вынос сетей электроснабжения и сетей связи. Ремонт и вынос теплотрассы находящейся в аварийной состоянии во временные сети с последующей подземной прокладкой и строительством котельной на земельном участке №38 мощностью 20МВт необходимой для обеспечения теплом и горячей водой существующих объектов и объектов будущего квартала № 1 и №2.

Замена старых сетей на новые будет производиться с учетом требований проекта, для жизнеобеспечения вновь построенного жилья и социальных объектов всего мкр.

Второй, третий и все остальные этапы строительства инженерных сетей будут производиться согласно очередям строительства жилого мкр., для того чтобы с вводом жилья одновременно были построенные сети для обеспечения жизнедеятельности определенной (сдаваемой в эксплуатацию) очереди.

**Водоснабжение.** Для водоснабжения планируемой территории используется централизованные сети, с учетом перекладки всех амортизированных трубопроводов. Норма расхода воды (в том числе горячей) 300 л/на 1 жителя в сутки. Общая потребность составляет 2500м3/сут.

**Канализация.**  Физически и морально устаревшие существующие сети водоотведения демонтируется и в соответствии с разработанным планировочным решением определены трассы магистральных канализационных сетей, в том числе и ливневых, все это образует единую сеть водоотведения. Общий расход по системе водоотведения составляет 2500м3/сут.

**Теплоснабжение.** Теплоснабжение зданий на планируемой территории будет осуществляться от проектируемых газовых котельных на 35 МВт общей мощностью. Источником газа, является проходящий магистральный газопровод высокого давления с югозападной стороны планируемой территории.

**Электроснабжение.**  Обеспеченность населения планируемой территории объектами электроснабжения будет осуществляться от двух трансформаторных подстанций, расположенных в северной и южной частях квартала. Максимальная расчетная электрическая нагрузка и годовое электропотребление, рассчитывается с учетом укрупненных показателей электропотребления (удельного расхода электроэнергии) исходя из 2750 кВтч/чел. в год. Приведенные укрупненные показатели предусматривают электропотребление жилыми и общественными зданиями, предприятиями коммунально-бытового обслуживания, объектами транспортного обслуживания, наружным освещением. Общая потребность составляет 16,0 МВт.