

Положение о характеристиках планируемого развития территории
положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

Таблица 1. Характеристики планируемого развития территории

№№	Наименование показателей	Единица измерения	2032 г.
1	2	3	4
1	Территории		
1.1.	Общая площадь территории в границах проектирования	га	16,5
1.2.	Площадь элементов планировочной структуры	га	18,2
1.2.1.	площадь территории квартала в границах комплексного развития территории, ограниченной ул. Академика Александрова, ул. Парковая, ул. Красных Фортов, ул. Коблицкого	га	16,5
1.3.	Площадь озеленённой территории	га	6,9
1.4	Площадь внутриквартальных проездов	га	2,5
2	Параметры застройки		
2.1.	Максимальная площадь застройки, в том числе:	м ²	20536
2.1.1.	многоквартирных многоэтажных жилых домов	м ²	13257
2.2.	Коэффициент застройки в границах элемента планировочной структуры (максимально допустимое значение)	%	40
2.3.	Коэффициент плотности застройки (максимально допустимое значение)	б/р	1,2
2.4.	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства	кв.м	177200
2.5.	Предельное количество этажей здания	этаж	12
2.6.	Предельная высота здания	м	40
3	Население		
3.1.	Численность планируемого населения	чел.	2246

1	2	3	4
3.2.	Плотность планируемого населения	чел/га	123
4	Жилищный фонд		
4.1.	Максимальная общая площадь квартир	кв. м	79535
4.2.	Плотность жилого фонда (общая площадь квартир на 1 га территории элемента планировочной структуры)	кв. м общей площади квартир/ площади квартала	4370
5	Социальная инфраструктура		
5.1.	Дошкольные образовательные организации	объект место	1 объект, общей вместимостью - 195 мест (совмещённый с общеобразовательной организацией)
5.2.	Общеобразовательные организации	объект место	1 объект 300 мест
5.3.	Предприятия розничной торговли, всего	кв. м торговой площади	1138
5.3.1.	- продовольственными товарами	кв. м торговой площади	347
5.3.2.	- непродовольственными товарами	кв. м торговой площади	791
5.4.	Предприятия общественного питания	посадочное место	163
5.5.	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	11
5.6.	Аптеки	кв. м площади	150
5.7.	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1
5.8.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв. м площади пола	200
5.9.	Плоскостные спортивные сооружения	кв. м	1906
5.10	Площадки для занятий физической культурой	кв. м	4504
6	Транспортная инфраструктура		
6.1.	Протяжённость проездов		
6.1.1.	основные внутриквартальные проезды	км	2,0
6.1.2.	проезды на стоянках	км	1,44
6.1.3.	пожарные проезды шириной 3,5 м	км	0,81
6.1.4.	пожарные проезды шириной 4,2 м	км	0,49
6.2.	Общее количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей жителей многоквартирных жилых домов, в том числе:	машино-мест	998
6.2.1.	на наземных открытых автостоянках	машино-мест	798

1	2	3	4
6.2.1.1.	из них для МГН	машино-мест	96
6.2.2.	в надземных многоуровневых паркингах	машино-мест	200
7	Инженерная инфраструктура		
7.1.	Электроснабжение		
7.1.1.	Трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ 2x1250 кВА	ед.	4
7.1.2	Общая мощность трансформаторов, подлежащих установке на территории квартала	кВт	7000
7.1.3	Планируемая потребность в электроснабжении	кВт	3868,25
7.2.	Теплоснабжение		
	Мощность котельной	МВт	12,6
7.3	Водоснабжение и водоотведение		
7.3.1	Планируемый объем водоснабжения, в том числе на полив территории	куб. м/сут.	894,93
		куб. м/сут.	266,48
7.3.2	Планируемый объем отведения хозяйственно-бытовых стоков	куб. м/сут.	557,80
7.3.3	Планируемый объем отведения дождевых стоков с квартала	куб. м/сут.	222,34

2. Характеристика объектов капитального строительства

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Характеристика объекта капитального строительства	Единица изменения	Значение
1	2	3	4	5
1.1.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения*	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	12
		Предельная высота здания	м	40
		Максимальная площадь здания	кв. м	7 950,00
		Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	кв. м	4 220,00
		Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	<p>Предприятия общественного питания, количество мест: 25</p> <p>Торговые объекты (продовольственные товары), площадь торг. зала: 50 кв. м</p> <p>Торговые объекты (непродовольственные товары), площадь торг. зала: 65 кв. м</p> <p>Объекты комм.-бытового обслуживания: 3 раб.м.</p>
		Общая площадь встроенных помещений	кв. м	410
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.1
		Площадь земельного участка	кв. м	8 697
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	1.2

1	2	3	4	5
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	8 697
1.2.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения*	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	12
		Предельная высота здания	м	40
		Максимальная площадь здания	кв. м	25 000,00
		Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	кв. м	14 500,00
		Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты (непродовольственные товары), площадь торг. зала: 85 кв. м Аптека, общая площадь: 70 кв. м
		Общая площадь встроенных помещений	кв. м	205
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.2
		Площадь земельного участка	кв. м	11 465
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	4.1
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	11 465
1.3.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	12
		Предельная высота здания	м	40
		Максимальная площадь здания	кв. м	25 000,00
		Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	кв. м	14 500,00
		Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Торговые объекты (непродовольственные товары), общая торг. зала: 90 кв. м.

1	2	3	4	5
				Объекты коммерческого назначения (офис жилищно-эксплуатирующей компании), общая площадь: 100 кв. м
		Общая площадь встроенных помещений	кв. м	205
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.3
		Площадь земельного участка	кв. м	10 762
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	3.1
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	10 762
1.4.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	12
		Предельная высота здания	м	40
		Максимальная площадь здания	кв. м	25 000,00
		Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	кв. м	13 680,00
		Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	<p>Предприятия общественного питания, количество мест: 13</p> <p>Торговые объекты (продовольственные товары), площадь торг. зала: 107 кв. м.</p> <p>Торговые объекты (непродовольственные товары), площадь торг. зала: 271 кв. м.</p>

1	2	3	4	5
				Помещения физкультурно- оздоровительных занятий, площадь зала: 200,00 кв. м
		Общая площадь встроенных помещений	кв. м	1020
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.4
		Площадь земельного участка	кв. м	12 798
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	3.2
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	12 798
1.5.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	12
		Предельная высота здания	м	40
		Максимальная площадь здания	кв. м	25 000,00
		Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	кв. м	13 635,00
		Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	Предприятия общественного питания, количество мест: 100 Торговые объекты (продовольственные товары), площадь торг. зала: 130 кв. м Торговые объекты (непродовольственные товары), площадь торг. зала: 140 кв. м

1	2	3	4	5
				Объекты комм.-бытового обслуживания: 3 раб.м.
		Общая площадь встроенных помещений	кв. м	1050
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.5
		Площадь земельного участка	кв. м	15 679
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	1.1
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	15 679
1.6.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	12
		Предельная высота здания	м	40
		Максимальная площадь здания	кв. м	25 000,00
		Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	кв. м	14 500,00
		Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	<p>Торговые объекты (непродовольственные товары), площадь торг. зала: 65 кв. м</p> <p>Аптека, общая площадь: 80 кв. м</p> <p>Объекты комм.-бытового обслуживания: 2 раб.м.</p>
		Общая площадь встроенных помещений	кв. м	205
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.6
		Площадь земельного участка	кв. м	12 814
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	2.1
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	12 814

1	2	3	4	5
1.7.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	12
		Предельная высота здания	м	40
		Максимальная площадь здания	кв. м	8 200,00
		Максимальная площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	кв. м	4 500,00
		Функциональное назначение и характеристика встроенных помещений	-	<p>Предприятия общественного питания, количество мест: 25</p> <p>Торговые объекты (продовольственные товары), площадь торг. зала: 60 кв. м</p> <p>Торговые объекты (непродовольственные товары), площадь торг. зала: 75 кв. м</p> <p>Объекты комм.-бытового обслуживания: 3 раб.м.</p>
		Общая площадь встроенных помещений	кв. м	425
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.7
		Площадь земельного участка	кв. м	7 866
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	2.2
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	7 866
1.8	Дошкольная образовательная организация с общеобразовательной организацией	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	3
		Максимальная площадь здания	кв. м	18 500,00
		Количество мест (ДОО / ОО)	место	195 / 300

1	2	3	4	5
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ14
		Площадь земельного участка	кв. м	30 843
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	2.3
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	30 843
1.9	Котельная	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	1
		Максимальная площадь здания	кв. м	250
		Мощность котельной	МВт/ Гкал/ч	12,6 /10,834
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.8
		Площадь земельного участка	кв. м	1203
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	1.3
1.10	Трансформаторная подстанция 1	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	1
		Максимальная площадь здания	кв. м	100,00
		Максимальная общая мощность трансформаторов	МВА	2,5
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.9
		Площадь земельного участка	кв. м	217
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	1.4
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	217
1.11	Трансформаторная подстанция 4	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	1
		Максимальная площадь здания	кв. м	100,00
		Максимальная общая мощность трансформаторов	МВА	2,5
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.10

1	2	3	4	5
		Площадь земельного участка	кв. м	161
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	3.3
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	161
1.12	Трансформаторная подстанция 2	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	1
		Максимальная площадь здания	кв. м	100,00
		Максимальная общая мощность трансформаторов	МВА	2,5
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.11
		Площадь земельного участка	кв. м	161
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	1.5
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	161
1.13	Трансформаторная подстанция 3	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	1
		Максимальная площадь здания	кв. м	100,00
		Максимальная общая мощность трансформаторов	МВА	2,5
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.12
		Площадь земельного участка	кв. м	124
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	2.5
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	124
1.14	Закрытый многоуровневый паркинг общей вместимостью до 200 м/мест	Предельное количество надземных этажей здания	этаж	7
		Максимальная площадь здания	кв. м	13600,00
		Обозначение земельного участка	-	ЗУ.13
		Площадь земельного участка	кв. м	4834

1	2	3	4	5
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	2.4
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	4834
1.15	Элементы благоустройства территории	Обозначение земельного участка	-	ЗУ.16
		Площадь земельного участка	кв. м	21238
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	-
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	21238
1.16	Элементы благоустройства территории	Обозначение земельного участка	-	ЗУ.17
		Площадь земельного участка	кв. м	6752
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	-
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	6752
1.17	Элементы благоустройства территории	Обозначение земельного участка	-	ЗУ.18
		Площадь земельного участка	кв. м	1273
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	-
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	1273
1.18	Улично-дорожная сеть	Обозначение земельного участка	-	ЗУ.15
		Площадь земельного участка	кв. м	17658
		Код зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	-	-
		Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	кв. м	17658

* - строительство указанных многоквартирных жилых домов возможно после получения заключения о сокращении санитарно-защитной зоны от планируемой котельной

3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Схема организации транспортного обслуживания проектируемого квартала принята с учетом решений по Генеральному плану муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, утвержденному постановлением Правительства Ленинградской области от 10.06.2019 №261.

В проекте предлагается создание в границах работ сети проездов, обеспечивающих подъезд ко всем планируемыми зданиям и сооружениям. Сформированный таким образом транспортный каркас обеспечивает решение следующих задач:

- распределение транспорта по территории проектирования;
- обеспечение транспортной связи участков между собой и с уличной сетью города;
- обеспечение планировочного решения проектируемой территории, отвечающего требованиям очередности его освоения;
- обеспечение удобного въезда-выезда к каждому объекту в процессе строительства.

Ширина проезжей части основных проездов 6,0 м (по одной полосе движения в каждую сторону), ширина тротуаров – не менее 1,5 м.

Протяженность основных проездов, обеспечивающих подъезд транспортных средств к жилым зданиям, общественным учреждениям и другим объектам внутри микрорайона, составит 2,0 км.

Все проектные решения разработаны в увязке с утвержденным генеральным планом.

Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 №83 общее расчетное количество мест постоянного хранения легковых автомобилей для обеспечения жителей квартала должно быть 998 машино-мест.

В границах квартала предусмотрено размещение 998 машино-мест, из них на наземных открытых автостоянках - 798 машино-места. В северо-западной части квартала на территории земельного участка 13 проектом предусматривается устройство многоуровневого паркинга общей вместимостью до 200 машино-мест для жителей квартала.

Таблица 3. Расчет потребности в машино-местах для хранения индивидуальных автомобилей населением

№ п/п	Объекты	Население	Количество автомобилей	Обеспеченность стоянками	Количество машино-мест
1	2	3	4		5
1.	Хранение индивидуальных автомобилей в границах элемента планировочной структуры и прилегающих к	2246	926	70%	998

1	2	3	4	5
	нему элементам благоустройства улично-дорожной сети			
	Итого			998

Сведения о размещении стоянок на территории квартала 6 представлены в таблице 4.

Таблица 4. Размещение стоянок автомобилей на земельных участках

№ п/п	Обозначение земельного участка	Наименование элемента благоустройства	Единица изменения	Количество
1	2	3	4	5
1.	ЗУ.5	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	126 (14)
		Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	38 (4)
2.	ЗУ.1	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	42 (4)
		Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	14 (1)
3.	ЗУ.6	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	116 (15)
		Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	8 (1)
4.	ЗУ.7	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	36 (4)
		Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	16 (2)
5.	ЗУ.3	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного	машино-место	112 (14)

1	2	3	4	5
		транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)		
		Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	8 (1)
6.	ЗУ.4	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	99 (13)
		Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	30 (3)
7.	ЗУ.2	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	126 (14)
		Машино-места на гостевых стоянках для посетителей встроенных помещений (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	7 (1)
7.	ЗУ.13	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения)	машино-место	до 200 *
12.	ЗУ.15	Машино-места для хранения индивидуального автомобильного транспорта на открытых наземных стоянках (в том числе для маломобильных групп населения) для обеспечения потребностей участка ЗУ.14 (ДОО и СОШ)	машино-место	15 (5)

* - максимальное количество м/мест (может быть скорректировано (уменьшено) с учетом реальной потребности в недостающих м/местах квартала).

Предусмотрено создание условий для обеспечения маломобильных групп населения транспортными услугами, в том числе:

- выделение для маломобильных групп населения 10 % машино-мест от общего количества габаритами 3,6 м x 6,0 м с обозначением знаками, принятыми в международной практике, на площадках для постоянного и временного хранения автомобилей, расположенных на расстоянии от наиболее удаленных входов в здания 30 м;

- обеспечение продольного уклона тротуаров вдоль зданий не более 4 %, поперечного уклон от 0,5 % до 2 %;

- обеспечение высоты бортового камня по краям пешеходных путей на тротуарах не менее 0,05 м; высоты бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью не более 0,015 м.

Проектом предусматривается обеспечение доступности остановок общественного транспорта в соответствии с п. 3.1.1 распоряжения Министерства транспорта Российской Федерации от 31.01.2017 № НА-19-р «Об утверждении социального стандарта транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом».

4. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

4.1. Теплоснабжение

1. Теплоснабжение проектируемых объектов жилой и общественной застройки предусматривается от планируемой блок модульной газовой котельной, располагаемой на земельном участке ЗУ8.

Установленная мощность проектируемой котельной суммируется из предполагаемых нагрузок потребителей на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения и составит - 12,6 МВт.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (актуализированная редакция), размер нормативной санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта согласно предварительным расчётам - 50 м:

- котельная мощностью 12,6 МВт/10,834 Гкал/ч (глава VII, таб. 7.1, раздел 10, п. 10.4., IV класс, пп.10.4.1 «ТЭЦ и районные котельные тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе».

На основании произведенных расчетов (представлены в составе тома исходно-разрешительной документации, шифр ДП-23-67-2.3), для рассматриваемого участка, на котором планируется строительство котельной, согласно п. 1 «Правила установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018г. №222 (в редакции Постановления Правительства РФ от 31.05.2018г. №635) - установление санитарно-защитной зоны не требуется, поскольку за контурами объекта (включая часть прилегающей к зданию территории, не выходящей за границы земельного участка котельной) приземные концентрации и уровни шума не превышают санитарно-гигиенические нормативы.

Размещение объекта на данном участке возможно.

2. Выполнение мероприятий по развитию системы теплоснабжения, в том числе:

- строительство блок-модульной газовой котельной теплопроизводительностью 12,6 МВт/10,834 Гкал/ч;

- двухконтурная схема теплоснабжения от котельной с замкнутым первым контуром и теплообменниками в индивидуальных тепловых пунктах для отопления проектируемой застройки и подготовки горячей воды;

- подключение зданий общественной застройки через свои индивидуальные тепловые пункты – ИТП.

4.2. Водоснабжение

1. Водоснабжение территории проектирования возможно осуществить из системы коммунального водоснабжения СМУП «Водоканал».

2. Выполнение мероприятий по развитию системы водоснабжения, в том числе:

- для обеспечения надёжного и бесперебойного водоснабжения на территории проектирования планируется объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод;

- внутриплощадочная сеть водопровода предусматривается кольцевой с установкой на ней ремонтных задвижек и пожарных гидрантов;

- наружное пожаротушение 40,0 л/с обеспечивается от пожарных гидрантов, устанавливаемых на сетях водопровода.

3. Централизованное водоснабжение организовывается в соответствии со схемой водоснабжения и водоотведения Муниципального образования Сосновоборского городского округа от сетей ГУП «ВОДОКАНАЛ» на основании договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

Планируемый объем водоснабжения составляет 894,93 куб. м/сут, в том числе 266,48 куб. м/сут. на полив территории.

4.3. Водоотведение

1. Отведение хозяйственно-бытовых стоков с проектируемой территории, возможно осуществить в канализационную систему ГУП «Водоканал г. Сосновый Бор».

2. Выполнение мероприятий по развитию системы водоотведения, в том числе:

- проектирование и строительство хозяйственно-бытовой канализационной сети;

- проектирование и строительство сети ливневой канализации с отводом поверхностных стоков в городские сети дождевой канализации;

- проектирование и устройство на территории автостоянок дождеприемных колодцев с фильтр-патронами.

3. Централизованное водоотведение хозяйственно-бытовых стоков организовывается в соответствии со схемой водоснабжения и водоотведения Муниципального образования Сосновоборского городского округа от сетей «ВОДОКАНАЛА» на основании договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

Планируемый объем отведения хозяйственно-бытовых стоков с квартала 6 составляет 557,80 куб. м/сут.

4. Централизованное водоотведение дождевых стоков организовывается в соответствии со схемой водоснабжения и водоотведения Муниципального образования Сосновоборского городского округа от сетей «ВОДОКАНАЛА» на

основании договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения поверхностных сточных вод.

Планируемый объем отведения дождевых стоков с квартала 6 составляет 222,34 куб. м/сут.

4.4. Электроснабжение

1. В соответствии с Договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, заключенным с АО «ЛЮЭСК» головным источником электроснабжения территории является ПС 110 кВ № 533.

2. Выполнение мероприятий по развитию системы электроснабжения, в том числе:

- проектирование и строительство кабельных линии 10 кВ от ПС 110/10 кВ № 533 до территории проектирования;

- проектирование и строительство четырех ТП 10/0,4 кВ;

- проектирование и строительство распределительной сети 0,4 кВ от проектных ТП 10/0,4 кВ.

3. Категория надежности электроснабжения – 1-я, 2-я.

4. Планируемая потребность в электроснабжении составляет: 3 868,25 кВт.

Общая мощность трансформаторов, подлежащих установке на территории квартала, составляет 7000 кВт.

4.5. Газоснабжение

1. Использование природного газа в проектируемой жилой и общественной застройке предусматривается как вид основного топлива для блок модульной газовой котельной.

2. Выполнение мероприятий по развитию системы газоснабжения, в том числе:

- проектирование и строительство стального газопровода высокого давления, от места врезки до проектируемой ГРП.

5. Характеристики объектов социальной инфраструктуры

5.1. Объекты образования

Предусматривается строительство объектов образования местного значения Сосновоборского городского округа:

- дошкольная образовательная организация на 195 мест с общеобразовательной организацией на 300 мест на земельном участке ЗУ14.

5.2. Объекты здравоохранения

1. Создание условий для размещения объектов здравоохранения местного значения: аптеки - 2 объекта во встроенно-пристроенных помещениях многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на земельных участках ЗУ2, ЗУ6.

2. Территория комплексного развития обеспечивается объектами здравоохранения за счет существующей поликлиники ФГБУЗ ЦМСЧ №38 ФМБА России, расположенной по адресу: ул. Больничный городок, 3/13 (фактический радиус доступности поликлиники – не более 3,0 км).

Для всех жилых домов, располагаемых в границах комплексного развития территории, выполняется условие обеспеченности объектами здравоохранения, а также условие их доступности - в пределах 15 минутной транспортной доступности, фактическая транспортная доступность городской поликлиники составляет 8 минут.

5.3. Объекты торгово-бытового обслуживания

1. Обеспечение размещения предприятий розничной торговли – 1138 кв. м площади торговых залов, в том числе: продовольственными товарами – 347 кв. м торговой площади путем организации во встроенно-пристроенных помещениях многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на земельных участках ЗУ1, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ7, непродовольственными товарами – 791 кв. м торговой площади (на земельных участках ЗУ1-ЗУ7).

Территория комплексного развития обеспечена существующими торговыми центрами в пределах фактического радиуса доступности 1,5 км:

- ТЦ по адресу: ул. Парковая, 8;
- ТЦ по адресу: ул. Героев, 49А корп. 4;
- ТЦ по адресу: пр. Героев, 78;
- ТЦ по адресу: пр. Липовский, 25;
- ТЦ по адресу: ул. Красных Фортов, 10А.

2. Обеспечение размещения предприятиями общественного питания и бытового обслуживания: предприятия общественного питания - всего 163 посадочных места во встроенно-пристроенных помещениях многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на земельных участках ЗУ1, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ7; предприятия бытового обслуживания – не менее 11 рабочих мест во встроенно-пристроенных помещениях на земельных участках ЗУ1, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7.

5.4. Объекты физической культуры и спорта

1. Строительство объектов физической культуры и спорта микрорайонного уровня, в том числе: плоскостные спортивные сооружения - спортивные площадки на земельном участке ЗУ17 общей площадью 1906 кв. м.

Организация площадок для занятий физической культурой общей площадью 4504,0 кв. м (в том числе 2982 кв. м – площадки на придомовых территориях, расположенных на земельных участках ЗУ1-ЗУ7, и 1522 кв. м – единый игровой физкультурно-оздоровительный комплекс на земельном участке ЗУ16).

Также территория обеспечена открытыми плоскостными спортивными сооружениями за счет спортивных площадок, расположенных на расстоянии менее 1500 м на территории прилегающих кварталов (спортплощадки на территории микрорайонов 4, 8, 10А).

2. Строительство спортивных залов площадью 200 кв. м во встроенных помещениях многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на земельном участке ЗУ4.

Территория комплексного развития территории также обеспечена спортивными залами за счет существующих физкультурно-оздоровительных центров, расположенных на расстоянии менее 1500 м, а также планируемыми сооружениями: По Генплану планируемые спортивные залы (без учета спортивных залов общеобразовательных организаций) - входят в радиус доступности менее 1500 м и размещены в кварталах:

- ограниченном ул. Коблицкого, ул. Красных фортов, ул. Академика Александрова;

- ограниченном ул. Коблицкого, ул. Красных фортов, ул. Семыкина, ул. Парковая.

3. Территория комплексного развития территории обеспечена бассейнами за счёт предусмотренного в соответствии с Генпланом строительства 50-метрового плавательного бассейна (район, ограниченный ул. Парковой, ул. Молодежной, ул. Красных Фортов и пр. Александра Невского) - входит в радиус доступности менее 1500 м и транспортной доступности 30 минут.

5.5. Обслуживание жилищного фонда (объекты местного значения)

Устройство конторы жилищно-эксплуатационной службы во встроенных помещениях многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными и/или пристроенными помещениями коммерческого назначения на земельном участке ЗУ2 – 1 объект.

5.6. Объекты культуры (объекты местного значения)

Территория комплексного развития обеспечена культурно-досуговыми центрами и объектами молодёжной политики, расположенными в МАУК «Дворец культуры «Строитель» по адресу: ул. Солнечная, 19. Фактический радиус доступности объекта не превышает 2,2 км.

Обслуживание населения библиотеками осуществляется объектами МБУ «Сосновоборская городская публичная библиотека»:

- отдел семейного чтения – ул. Солнечная, 23А;
- отдел детской и юношеской литературы – пр. Героев, 5;
- отдел молодежного чтения – ул. Ленинградская, 62;
- отдел универсальной литературы – ул. Ленинградская, 46.

Радиус фактической доступности всех объектов МБУ «Сосновоборская городская публичная библиотека» составляет 2,3 км.

5.7 Время прибытия экстренных служб

Время прибытия экстренной медицинской помощи составляет 20 мин (Приказ Минздрава России от 22.01.2016 № 33н).

Фактическое время прибытия скорой помощи составляет 8 минут (Отделение скорой медицинской помощи расположено по адресу: ул. Космонавтов, 22).

Нормативное время прибытия полиции составляет 15-20 мин (ст. 12 Закона «О полиции» от 7 февраля 2011 г. № 3-ФЗ).

Время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут (Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

Фактическое время прибытия полиции от ближайших пунктов охраны правопорядка ОМВД России по городу Сосновый Бор Ленинградской области составляет:

- для пункта охраны правопорядка, расположенного по адресу: ул. Молодёжная, 12А – 4 минуты,
- для пункта охраны правопорядка, расположенного по адресу: ул. Красных Фортиков, 15 – 5 минут.

Согласно техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»), дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут.

Фактическое время прибытия первого подразделения пожарной охраны 71 Пожарно-спасательной части 37 отряда ФПС ГПС ГУ МЧС России по Ленинградской области, расположенной по адресу - пр. Александра Невского, 49, - не превышает 5 минут.

6. Благоустройство и озеленение территории

Площадь озелененных территорий общего пользования в границах населенных пунктов устанавливается в размере 13 кв. м на человека в соответствии с п. 2.6.1. МНГП ЛО, утверждённых Постановлением Правительства ЛО от 4 декабря 2017 г. № 525.

Общая площадь озеленённых территорий в границах КРТ на придомовой территории и территориях общего пользования составит 69418 кв. м. Минимально необходимая нормативная обеспеченность территории квартала зелёными насаждениями общего пользования 29198 кв. м. Площадь озеленённых территорий общего пользования составит 36338 кв. м (фактическая обеспеченность 16 кв.м/чел).

Озеленённые территории общего пользования представлены зелёными насаждениями и сквером на земельном участке ЗУ.16, а также зелёными насаждениями, расположенными в зоне объектов благоустройства территории на земельных участках ЗУ.17, ЗУ.18, зоне планируемого размещения объектов улично-дорожной сети на земельном участке ЗУ15.

Таблица 5

Расчет потребности озелененных территорий общего пользования

Население, чел	2246
Общая площадь озеленённых территорий в границах КРТ	69416
Норматив площади озелененных территорий общего пользования, кв. м/чел.	13
Минимальная площадь озеленённых территорий общего пользования, кв. м	29198
Планируемая площадь озеленённых территорий общего пользования, кв. м	36338
в том числе сквер на территории земельного участка ЗУ16, кв. м	6859

В границах придомовой территории многоэтажных многоквартирных жилых домов и на прилегающих земельных участках предусмотрено размещение:

- площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- площадок для отдыха взрослого населения и площадок для занятий физической культурой,
- площадок для хозяйственных целей и площадок для выгула собак;
- озеленённых территорий.

Расчет потребности в площадках для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадках для отдыха взрослого населения, площадках для занятий физической культурой, площадках для хозяйственных целей и площадках для выгула собак произведён в соответствии с п. 2.6.10 МНГП ЛО и представлен в таблице 6.

Расчет потребности территории в элементах благоустройства

Показатель	Обеспеченность на 1 чел.	Население	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста*	0,7 кв. м на 1 чел.	2 246	1572,2	Предусмотрено формирование единого игрового и физкультурно-оздоровительного комплекса на группу жилых домов.
Площадки для отдыха взрослого населения*	0,1 кв. м на 1 чел.	2 246	224,6	
Площадки для занятий физической культурой*	2 кв. м на 1 чел.	2 246	4 492,0	Предусмотрено формирование единого игрового и физкультурно-оздоровительного комплекса на группу жилых домов.
Площадки для хозяйственных целей*	0,1 кв. м на 1 чел.	2 246	224,6	
Площадки для выгула собак*	0,1 кв. м на 1 чел.	2 246	618	Предусмотрено объединение площадок на группу жилых домов, на ЗУ.15.
Озелененные территории*	3,5 кв. м на 1 чел.	2 246	7 861,0	
На 1 этапе	5 кв. м на 1 чел.**	525	2 625	

* – размещение всех площадок осуществляется на придомовой территории и территориях общего пользования.

** - на первом этапе показатель придомовых озеленённых территорий 5 кв.м/чел., на втором и последующих этапах при размещении сквера применяется показатель 3,5 кв.м/чел.

На территории квартала в границах придомовой территории и на территориях общего пользования предусмотрено размещение:

- площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста общей площадью 1 628,0 кв. м (в том числе 320 кв. м – единый игровой комплекс на ЗУ.16),

- площадок для занятий физической культурой общей площадью 4 504,0 кв. м (в том числе 1 522 кв. м – единый игровой физкультурно-оздоровительный комплекс на ЗУ.16).

Придомовая (дворовая) территория многоквартирных жилых домов обеспечивается озеленёнными территориями исходя из показателя 3,5 кв. м на 1 чел. Норматив озеленённой территории придомовой (дворовой) территории

многоквартирных жилых домов 3,5 кв. м./чел. (согласно примечанию (***) к п. 2.6.10 МНГП ЛО) обусловлен наличием в пешеходной доступности (500 м) планируемого сквера на земельном участке ЗУ16.

Минимально необходимая нормативная обеспеченность территории на придомовой (дворовой) территории многоквартирных жилых домов зелёными насаждениями 7861 кв. м при нормативе 3,5 кв. м/чел. Площадь озеленённых территорий на придомовой (дворовой) территории многоквартирных жилых домов составит 30347 кв. м (фактическая обеспеченность 13 кв. м/чел).

В таблице 7 представлена характеристика благоустройства земельных участков.

Таблица 7

Характеристика благоустройства земельных участков нового строительства

№ п/п	Обозначение земельного участка	Наименование элемента благоустройства	Единица изменения	Количество
1	2	3	4	5
1.	ЗУ.1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	169
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	30
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	263
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	32
		Площадки для выгула собак	кв. м	0
2.	ЗУ.2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	167*
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	42
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	414*
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	64*
		Площадки для выгула собак	кв. м	0
3.	ЗУ.3	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	167*
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	42
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	414*
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	64*
		Площадки для выгула собак	кв. м	0

1	2	3	4	5
4.	ЗУ.4	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	167*
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	42
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	414*
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	64*
		Площадки для выгула собак	кв. м	0
5.	ЗУ.5	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	376
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	42
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	807
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	64*
		Площадки для выгула собак	кв. м	0
6.	ЗУ.6	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	167*
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	42
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	414*
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	45*
		Площадки для выгула собак	кв. м	0
7.	ЗУ.7	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	95
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	20
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	256
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	32
		Площадки для выгула собак	кв. м	0
8.	ЗУ.15	Площадки для выгула собак	кв. м	618
9.	ЗУ.16	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	320**
		Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	0
		Площадки для занятий физической культурой	кв. м	1 522***

1	2	3	4	5
		Площадки для хозяйственных целей	кв. м	0
		Площадки для выгула собак	кв. м	0

1. * учтена возможность сокращения нормативной площади площадок различного функционального назначения согласно примечанию к п. 2.6.10 «Местных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области».
2. ** дефицит площадок игр детей дошкольного и младшего школьного возраста в размере 320 кв. м компенсирован в границах земельного участка 16.
3. *** дефицит площадок для занятий физкультурой в размере 1522 кв. м компенсирован в границах земельного участка 16.
4. В границах проектирования сформирована территории благоустройства и озеленения (земельные участки территорий общего пользования 15, 16).
5. Площадки для выгула собак проектом предусмотрены в границах земельного участка 15 в полном объеме общей площадью 618 кв. м с учетом нормативных параметров по размещению.