«МАСТЕР ПЛАН»
Свидетельство о допуске СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»
№ 1027-2013-7810541561-02 от 19.04.2016 г.

Изменения в проект планировки и межевания территории микрорайона № 5 г. Тосно Ленинградской области, утвержденный распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 28.01.2016 № 6

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ

Санкт-Петербург
2022 г.

«МАСТЕР ПЛАН»
Свидетельство о допуске СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»
№ 1027-2013-7810541561-02 от 19.04.2016 г.

Изменения в проект планировки и межевания территории микрорайона № 5 г. Тосно Ленинградской области, утвержденный распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 28.01.2016 № 6

ТОМ 1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный директор
Главный архитектор проекта М.В. Коок

Главный инженер проекта **М.В. Грозин**

Санкт-Петербург
2022 г.

Положение о характеристиках планируемого развития 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

Участок проектирования расположен в северной части г. Тосно Ленинградской области.

Участок ограничен:

С запада – участком № 47:26:0606002:19, где расположен 5-ти этажный жилой дом.

С северо-востока – ул. Промышленной.

С юго-востока – у. Чехова.

С юго-запада – ул. Некрасова.

Площадь территории проектирования составляет 7,98 га.

1. Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единицы измерения	Количество
1	Площадь территории в границах проектирования	га	7,98
1.1	Площадь территории в границах МКР №5	га	25,62
2	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий, всего	га	6,88
3	Численность существующего/планируемого населения, всего	чел.	320/1700 2020
3.1	Численность существующего/планируемого населения, всего по МКР №5	чел.	3640/1700 5340
4	Плотность населения в границах элемента планировочной структуры	чел./га	268
4.1	Плотность населения в границах МКР №5	чел./га	208
5	Плотность жилого фонда в границах элемента планировочной структуры	кв.м/га	8805
5.2	Плотность жилого фонда в границах МКР №5	кв.м/га	5199
6	Общая площадь жилых помещений в границах элемента планировочной структуры (общая площадь квартир), существующая/проектируемая, всего	кв.м.	9580/51000 60580
6.1	Общая площадь жилых помещений в границах МКР №5 (общая площадь квартир), существующая/проектируемая, всего	кв.м.	82208/51000 133208
7	Площадь здания, определенная как сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен в границах элемента планировочной структуры	кв.м.	113890
8	Максимальное количество этажей застройки и максимальная высота зданий	ед./м	12/42
9	Площадь нормируемых элементов дворовой территории (для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных	кв. м	3450*

	целей)		
10	Площадь озелененной территории микрорайона	кв. м	3018**
11	Количество мест для хранения автомобилей, в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения	мест	721
12	Площадь земель общего пользования	кв. м	16952
15	Площадь внутриквартальных проездов	кв. м	12252

* С учетом организации физкультурно-оздоровительного комплекса на группу жилых домов и объединения площадок на группу жилых домов.

**В границах внесения изменений в проект планировки территории, утвержденный распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 28.01.2016 № 6, объекты благоустройства и озеленения микрорайона отсутствовали.

2. Характеристика объектов капитального строительства и благоустройства с указанием этапов строительства.

поз. по ГП	Наименование объекта	Условный номер уч.	Предельное количество этажей	Площадь участка, кв. м	Площадь застройки кв. м	Максимальная площадь здания, кв. м	Объем здания, куб. м
1	2	3	4	5	6	7	8
	1 этап						
1	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	1	12	4672	857	6480	30860
-	Проезд Жукова	15	-	2200	-	-	-
ТП 1	Трансформаторная подстанция	20	-	100	-	-	-
8	Открытая наземная стоянка	8	-	1682	-	-	-
	2 этап						
2	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	2	12	2293	500	3780	18000
9	Торговый центр	9	2	1217	640	800	7680
	Магазины торговой площадью 270 кв. м.					500	
	Кабинет первичной медицинской помощи					200	
	Аптека					100	
18	Микрорайонный физкультурно-оздоровительный комплекс	18	-	1196	-	-	-
-	Улица Маяковского	16	-	2254	-	-	-
	3 этап						
3	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой	3	12	3649	970	7020	34920

поз. по ГП	Наименование объекта	Условный номер уч.	Предельное количество этажей	Площадь участка, кв. м	Площадь застройки кв. м	Максимальная площадь здания, кв. м	Объем здания, куб. м
1	2	3	4	5	6	7	8
	территории						
3.1	Магазины торговой площадью 160 кв. м. (встроенные)		-			320	
10	Микрорайонный физкультурно-оздоровительный комплекс	10	-	1822	-	-	-
	4 этап						
4	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	4	12	3868	970	6940	34920
4.1	Магазины торговой площадью 200 кв. м. (встроенные)		-			400	
	5 этап						
5	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	5	12	7101	1771	13060	63720
5.1	Магазины торговой площадью 160 кв. м. (встроенные)		-			320	
-	Улица Некрасова (реконструкция)	14	-	7798	-	-	-
ТП-2	Трансформаторная подстанция	19	-	100	-	-	-
11	Многофункциональное общественное здание, всего	11	3	3961	2383	5050	22130
	Магазин автозапчастей и автотоваров		1			150	4760
	Спортивные залы: два 12х24 м. и 9х18 м.					940	
	СПА комплекс					100	
	Паркинг на 198 м/мест		2			3860	17370 не отапл.
	6 этап						
6	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	6	12	4106	970	6940	34920
6.1	Помещения для работы с молодежью (встроенные)		-			150	
	Офисные помещения (встроенные)		-			100	
	Предприятие бытового обслуживания (встроенные)		-			50	
	7 этап						

поз. по ГП	Наименование объекта	Условный номер уч.	Предельное количество этажей	Площадь участка, кв. м	Площадь застройки кв. м	Максимальная площадь здания, кв. м	Объем здания, куб. м
1	2	3	4	5	6	7	8
7	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	7	12	4004	970	6780	34920
7.1	Предприятие общественного питания (встроенное)		-			200	
	Магазины торговой площадью 180 кв. м. (встроенные)		-			360	

3. Положение об очередности планируемого развития территории

№ п/п	Условный номер образуемого Земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Этап строительства
1	1	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	1
2	2	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории	2
3	3	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории Магазины торговой площадью 160 кв. м.	3
4	4	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории Магазины торговой площадью 200 кв. м.	4
5	5	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории Магазины торговой площадью 160 кв. м.	5
6	6	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории Помещения для работы с молодежью Офисные помещения Предприятие бытового обслуживания	6
7	7	Многоквартирный жилой дом, благоустройство придомовой территории Предприятие общественного питания на 100 посадочных мест Магазины торговой площадью 180 кв. м.	7
8	8	Открытый паркинг	1
9	9	Торговый центр Магазины торговой площадью 270 кв. м. Кабинет первичной медицинской помощи	2

№ п/п	Условный номер образуемого Земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Этап строительства
		Аптека	
10	10	Микрорайонный физкультурно-оздоровительный комплекс	3
11	11	Многофункциональное общественное здание СПА комплекс Магазин автозапчастей Спортивные залы: два 12х24 м и 9х18 м Паркинг (2 эт.) на 198 м/мест	5
14	14	Улица Некрасова (реконструкция)	5
15	15	Проезд Жукова	1
16	16	Улица Маяковского	2
18	18	Микрорайонный физкультурно-оздоровительный комплекс	2
19	19	Трансформаторная подстанция	5
20	20	Трансформаторная подстанция	1

Проектом планировки территории предусмотрена одна очередь, включающая в себя семь этапов, а именно:

- 1 этап – 2022 - 2023 годы;
- 2, 3 этапы – 2024 - 2025 годы;
- 4, 5 этапы – 2026-2027 годы;
- 6, 7 этапы - 2028-2029 годы.

4. Характеристика объектов социальной инфраструктуры.

На территории предусматривается размещение:

- 4-х встроенных магазинов смешанной торговли.
- Торгового центра, включающего в себя магазины смешанной торговли, аптеку и кабинет первичной медицинской помощи.
- Встроенных офисных помещений, помещений для работы с молодежью, предприятия бытового обслуживания.
- Многофункционального общественного здания, включающего три спортивных зала, СПА-комплекс, магазин автозапчастей и автотоваров, двухэтажный паркинг на 198 м/мест.

5. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры.

Предусматривается изменение трассировки жилых улиц - улицы Маяковского и проезда Жукова, реконструкция ул. Некрасова.

Остановки общественного транспорта (существующие) находятся на нормативном расстоянии от жилой застройки и расположены на ул. Промышленной и ул. Чехова.

Проект предполагает дворы «без машин», хранение транспортных средств будет осуществляться вне жилых дворов.

В границах элемента планировочной структуры и вдоль прилегающих улиц на нормативном расстоянии предусмотрено 721 м/место, из них 523 – на открытых наземных стоянках и 198 – в крытом паркинге. Всего предусматривается 721 м/место (при потребности 419 м/мест для жилой застройки и 151 м/места для общественных зданий, всего 570 м/мест).

Парковочные места предусмотрены как для жителей многоквартирных домов, в том числе, существующего жилого дома поз. 12 - 17 м/мест в крытом паркинге, так и для встроенных и отдельно стоящих общественных зданий и учреждений.

Их размещение предполагается не далее 800 м от проектируемой застройки.

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры.

Теплоснабжение

Расчетная тепловая нагрузка для отопления, вентиляции и горячего водоснабжения проектируемых объектов составит 4,5 Гкал/ч (5,23 МВт).

Теплоснабжение проектируемых объектов жилой и общественной застройки, предусматривается от существующей тепловой сети микрорайона №5 г. Тосно (исходные данные АО «Тепловые сети» № 3673 от 09.11.2021г. приведены в исходно-разрешительной документации).

Водоснабжение

Водоснабжение проектируемых объектов жилой и общественной застройки объемом 479,3 м^3/сут, предусматривается от существующей кольцевой наружной сети объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения микрорайона №5 г. Тосно.

Головной источник инженерного обеспечения по водоснабжению для территории проектирования – водонапорная станция второго подъема г. Тосно.

Точки подключения:

– Существующая сеть водоснабжения диаметром 300 мм, проложенная вдоль ул. Промышленная.

– Существующая сеть водоснабжения диаметром 225 мм по ул. Чехова.

Канализация

Отведение хозяйственно-бытовых стоков от проектируемых объектов жилой и общественной застройки объемом 394,1 м^3/сут, предусматривается в существующие сети бытовой канализации микрорайона №5 г. Тосно.

Головной источник инженерного обеспечения по водоотведению для территории проектирования – биологические очистные сооружения г. Тосно.

Точка подключения:

– Существующая сеть бытовой канализации диаметром 300-500 мм по ул. Чехова.

Организация системы дождевой канализации

В проекте предусматривается раздельная система канализования.

Полный объем дождевого стока, отводимого на очистку - 143 л/с (годовой объем поверхностного стока 18189,5 м^3/год).

Отвод поверхностных вод с территории проектирования предусматривается в существующие сети дождевой канализации микрорайона №5 г. Тосно (письмо АО «ЛОКС» № 2634 от 20.12.2021 г).

Электроснабжение

Подключение объектов капитального строительства максимальной мощностью 1960 кВт принципиально предусматривается путем строительства распределительных сетей 10/0,4 кВ АО «ЛОЭСК» от ПС 110 кВ Тосно (ПС № 483).

Необходимые мероприятия:

– строительство ТП 10 кВ № 1 (участок № 20 площадью 100 кв.м) с установкой двух силовых трансформаторов напряжением 10/0,4 кВ мощностью 2х1250 кВ·А;

– строительство ТП 10 кВ № 2 (участок № 19 площадью 100 кв.м) с установкой двух силовых трансформаторов напряжением 10/0,4 кВ мощностью 2х1000 кВ·А;

– строительство двух КЛ 10 кВ для присоединения ТП 10 кВ № 1 к ПС 110 кВ Тосно (ПС № 483);

– строительство двух КЛ 10 кВ для присоединения ТП 10 кВ № 2 к ПС 110 кВ Тосно (ПС № 483);

– строительство двух кабельных линий 10 кВ между ТП 10 кВ № 1 и ТП 10 кВ № 2;

– строительство распределительной сети 0,4 кВ от ТП 10 кВ № и ТП 10 кВ № 2.

Связь

На основании технического заключения ПАО «Ростелеком» филиал «Северо-Запад» (письмо исх. № 02/05/26335/21 от 18.11.2021), присоединение к сети связи ПАО «Ростелеком» территории проектирования в микрорайоне №5 г. Тосно Ленинградской области имеется.

Услуги будут предоставлены по технологии GPON, которая обеспечивает предоставление услуг по волоконно-оптическому кабелю.

– Телефония - цифровая телефонная связь по оптической линии.

– Высокоскоростной доступ в интернет - надежная стабильная связь по оптической линии на скорости 200 Мбит/с.

– Цифровое телевидение (IP TV) – интерактивное цифровое телевидение, более 150 каналов различной тематики в цифровом качестве, в том числе Общероссийские обязательные общедоступные каналы.

– Радиофикация с возможностью передачи сигналов ГО и ЧС.

– Организация wi-fi зоны на внутридворовой территории объекта.

– Монтаж и обслуживание системы IP домофонии.

– Организация системы видео наблюдения – обеспечение надежной системой безопасности, видеоконтроль и видеоохрана территорий жилых групп.

– СКУД – развертывание программно-аппаратных технических средств безопасности для ограничения и регистрации входа - выхода на территорию объекта.

– Счетчики телеметрии – сбор учета данных индивидуальных и общедомовых приборов учета.

7. Благоустройство и озеленение

Проектом планировки предусмотрено формирование двух микрорайонных игровых физкультурно-оздоровительных комплексов на площади 3018 кв. м.

Расчетные параметры объектов благоустройства придомовой территории

№ п/п	Наименование показателя	МНГП п. 2.6.10	ППТ	Примечание
	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	707	900	С учетом физкультурно-оздоровительного комплекса на группу жилых домов и объединения площадок на группу жилых домов
	Площадки для отдыха взрослого населения	101	110	
	Площадки для занятий физкультурой	2020	2020	
	Площадки для хозяйственных целей	202	210	
	Площадки для выгула собак	202	210	
	Озелененные территории	7070	7522	

Для сбора мусора и крупногабаритных отходов территория обеспечивается оборудованными площадками или устройствами, находящимися в ведении местных жилищных организаций. Расстояние от этих объектов до окон жилых зданий и иных нормируемых объектов должно определяться в соответствии с действующими санитарными нормами на расстоянии не более 100 м от подъездов жилых домов. Санитарный разрыв до окон зданий определяется в соответствии с принятой на следующих стадиях проектирования конструкцией площадки (устройства).