

Заказчик: ООО «Авангард»

Договор № 108 от 17 августа 2016 г.

Проект планировки территории и проект межевания территории, включающей земельный участок с кадастровым номером 47:07:0506001:12, и расположенной в г. п. Токсово

муниципального образования Токсовское городское поселение

Всеволожского муниципального района Ленинградской области

Проект планировки территории

**Положение о характеристиках планируемого развития территории,**

**о характеристиках объектов капитального строительства,**

об очередности планируемого развития территории

Генеральный директор С. Д. Митягин

Главный инженер проекта Д. В. Морозов

Главный архитектор проекта С. А. Орешкова

Санкт-Петербург

2018

# Состав основной части проекта планировки территории

1. Текстовая часть

2. Графическая часть:

1. Чертеж планировки территории.

Территория проектирования находится в г. п. Токсово в северной части Токсовского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области и занимает земельный участок с кадастровым номером 47:07:0506001:12, 47:07:0506001:13 и часть участка 47:07:0502058:21.

Территория проектирования ограничена:

* на севере, юге и западе индивидуальной застройкой;
* на востоке – ул. Инженерной.

1. Характеристика планируемого развития территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Параметры | Единица измерения | Количество |
| 1 | Площадь в границах элементов планировочной структуры, в том числе: | га | 17,91 |
| 1.1 | квартала № 1, всего, в том числе | га | 15,30 |
| 1.1.1 | площадь элемента планировочной структуры, за исключением земель военных | га | 9,8 |
| 1.2 | элемента планировочной структуры, включающего улично-дорожную сеть | га | 2,61 |
| 2 | Плотность застройки: |  |  |
| 2.1 | квартала № 1 | кв. м общей площади / кв. м | 0,67 |
| 3 | Величина отступа от красных линий в границах кварталов | м | 3 |

2. Характеристика объектов капитального строительства и очередность планируемого развития территории

| № п/п | Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства | Условный номер образуемого земельного участка | Очередность\* | Функциональное назначение объектов капитального строительства | Площадь формируемого земельного участка, кв. м | Площадь застройки, кв. м | Общая площадь объекта,  кв. м | Общая площадь квартир, кв. м | Площадь встроенных нежилых помещений, кв. м | Этажность |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Квартал № 1 | | | | | | | | | | |
| 1 | 1 | 1 | I | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3970,59 | 1488,0 | 5952,00 | 4166,4 |  | 4 |
| 2 | 1 | 2 | I | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 2237,41 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 3 | 1 | 4 | I | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3904,61 | 1488,0 | 5952,00 | 3416,7 | 749,7 | 4 |
| 4 | 1 | 3 | I | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 2339,77 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 5 | 4 | 7 | II | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3517,22 | 1488,0 | 5952,00 | 4166,4 |  | 4 |
| 6 | 4 | 8 | II | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 1677,92 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 7 | 4 | 9 | II | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 1489,53 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 8 | 4 | 10 | II | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 4306,28 | 1488,0 | 5952,00 | 4166,4 |  | 4 |
| 9 | 4 | 11 | II | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3053,56 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 10 | 4 | 13 | II | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 2654,87 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 11 | 4 | 14 | II | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 2538,83 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 12 | 7 | 15 | III | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3387,76 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 13 | 7 | 16 | III | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 5745,16 | 1488,0 | 5952,00 | 4166,4 |  | 4 |
| 14 | 7 | 18 | III | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3377,58 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 15 | 7 | 19 | III | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 2665,79 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 16 | 7 | 22 | III | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 1888,57 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 17 | 7 | 20 | III | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 3877,66 | 545,0 | 2180,00 | 1526,0 |  | 4 |
| 18 | 7 | 23 | III | Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 4842,92 | 1488,0 | 5952,00 | 3416,7 | 749,7 | 4 |
| 19 | 5 | 12 | I | Дошкольная образовательная организация на 80 мест | 3631,44 | 600,0 | 1200,00 |  |  | 2 |
| 20 | 15 | 31 | IV | Магазин | 2172,06 | 447,0 | 447,00 |  |  | 1 |
| 21 | 10 | 25 | IV | Спортивно-досуговый комплекс | 3363,13 | 990,0 | 1980,00 |  |  | 2 |
| 22 | 11 | 26 | I | Котельная | 1683,70 | 120,0 | 120,00 |  |  | 1 |
| 23 | 6 | 17 | I | Трансформаторная подстанция | 135,87 | 15,0 | 25,00 |  |  | 1 |
| 24 | 8 | 22 | III | Трансформаторная подстанция | 92,05 | 15,0 | 15,00 |  |  | 1 |
| 25 | 14 | 30 | I | Локальные очистные сооружения дождевой канализации | 779,24 | 345,0 | 345,00 |  |  | 1 |
| 26 | 2 | 5 | I | Водозаборный узел | 2188,22 | 136,0 | 136,5 |  |  | 1 |
| 27 | 11 | 27 | I | Водозаборная скважина | 1108,84 | – | – |  |  | – |
| 28 | 13 | 29 | IV | Многоуровневая автостоянка | 5241,46 | 3060,0 | 9180,00 |  |  | 3 |
| 29 | 12 | 32 | I | Канализационная насосная станция | 49,27 | – | – |  |  | – |

\* Очередность планируемого развития территории планируется осуществлять в следующие сроки:

I очередь. IV квартал 2018 г. - IV квартал 2020 г.

II очередь. III квартал 2020 г. - III квартал 2022г.

III очередь. II квартал 2022 г. - II квартал 2024 г.

IV очередь. III квартал 2023 г. - IV квартал 2024 г.

3. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания территории.

На территории предусматривается размещение:

* дошкольной образовательной организации на 80 мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 5;
* спортивно-досугового комплекса в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 10;
* магазина в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 15.

4. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, а также размещение:

* открытые автостоянки на 10 парковочных мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1;
* открытые автостоянки на 46 парковочных мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3;
* открытые автостоянки на 26 парковочных мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 9;
* открытые автостоянки на 24 парковочных места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 10;
* открытые автостоянки на 92 парковочных места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 13;
* закрытые автостоянки на 300 парковочных мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 13;
* открытые автостоянки на 22 парковочных места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 15;
* открытые автостоянки на 122 парковочных места на внутриквартальной территории общего пользования;
* открытые автостоянки в границах улично-дорожной сети отсутствуют.

5. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение – 458,2 куб. м/сутки предусматривается от сетей централизованного водоснабжения (письмо ПМ ТЭКК № 198 от 08.05.2018). подключение к сетям водопровода осуществляется от водозаборной очистной станции (ВОС).

Водоотведение – 394,26 куб. м/сутки предусматривается в смотровой колодец на сети хозяйственно-бытовой коммунальной канализации по ул. Дорожников г.п. Токсово (письмо ПМ ТЭКК № 198 от 08.05.2018); для очистки поверхностного стока планируется строительство локальных очистных сооружений дождевой канализации производительностью 30,0 л/с с отводом очищенных сточных вод в р. Охта.

Газоснабжение – 997,0 куб. м/час предусматривается к проектируемому распределительному газопроводу среднего давления Ду 225 мм (письмо АО «Газпром газораспределение» № АА-20/2/1670/07 от 15.03.2017 года).

Теплоснабжение – 7,6 МВт предусматривается, от вновь возводимого источника (котельной). Централизованное обеспечение тепловой энергией объектов первого этапа строительства возможно осуществлять от котельной, расположенной в непосредственной близости на территории в/ч 33066, после проведения ее реконструкции (письмо № 370/У/2/ЖЭ(К)О№26/304 от 27.03.2018 г. Ж(Э)КО № 26 филиала ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России (по ЗВО)).

Электроснабжение – 1840 кВА предусматривается от электрических сетей АО «Оборонэнерго».

Связь – 957 номеров стационарной связи предусматривается от существующей АТС ПАО «Ростелеком».

На территории предусматривается размещение отдельно стоящих объектов:

* 2 объекта капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторные подстанции) в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 6, 8;
* 1 объект капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности поставки тепла (котельные) в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 11;
* 1 объекта капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности отвод канализационных стоков (насосная станция) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 16;
* 2 объекта капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности поставки воды в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2, 11;
* 1 объект капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности отвода канализационных стоков (локальные очистные сооружения дождевой канализации) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 14.

6. В красные линии вынесены улицы в жилой застройке в границах проектирования.

Привязка на местности осей улиц и проездов и проектируемых красных линий показана на Разбивочном чертеже красных линий с указанием координат, выполненном на территорию проектирования. Расчеты координат и элементов кривых выполнены в план-схеме в системе координат МСК-64. Ведомость координат поворотных точек красных линий представлена в таблице ниже.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер** | **Х** | **У** |
| 1 | 459998,68 | 2225093,27 |
| 2 | 460005,51 | 2225164,77 |
| 3 | 460009,82 | 2225209,94 |
| 4 | 460012,10 | 2225238,49 |
| 5 | 460014,15 | 2225264,13 |
| 6 | 460016,13 | 2225288,98 |
| 7 | 460016,23 | 2225290,23 |
| 8 | 459973,51 | 2225292,61 |
| 9 | 459927,29 | 2225294,08 |
| 10 | 459924,49 | 2225243,34 |
| 11 | 459922,89 | 2225214,38 |
| 12 | 459920,31 | 2225167,72 |
| 13 | 459918,35 | 2225132,29 |
| 14 | 459916,43 | 2225097,45 |
| 15 | 459988,34 | 2225093,42 |
| 16 | 459995,26 | 2225093,32 |
| 17 | 459900,23 | 2225098,36 |
| 18 | 459903,45 | 2225156,91 |
| 19 | 459905,52 | 2225194,47 |
| 20 | 459907,31 | 2225227,03 |
| 21 | 459864,62 | 2225229,39 |
| 22 | 459861,15 | 2225224,12 |
| 23 | 459855,63 | 2225224,41 |
| 24 | 459854,27 | 2225224,49 |
| 25 | 459850,63 | 2225224,69 |
| 26 | 459851,48 | 2225240,13 |
| 27 | 459874,88 | 2225238,83 |
| 28 | 459907,85 | 2225237,01 |
| 29 | 459910,92 | 2225292,82 |
| 30 | 459906,10 | 2225295,89 |
| 31 | 459875,44 | 2225315,36 |
| 32 | 459825,01 | 2225347,39 |
| 33 | 459813,48 | 2225354,71 |
| 34 | 459775,63 | 2225378,75 |
| 35 | 459773,10 | 2225380,36 |
| 36 | 459715,66 | 2225416,84 |
| 37 | 459696,09 | 2225429,28 |
| 38 | 459652,53 | 2225456,95 |
| 39 | 459631,01 | 2225427,93 |
| 40 | 459627,45 | 2225421,55 |
| 41 | 459624,34 | 2225412,96 |
| 42 | 459623,16 | 2225401,55 |
| 43 | 459624,19 | 2225395,67 |
| 44 | 459624,73 | 2225392,61 |
| 45 | 459628,00 | 2225385,18 |
| 46 | 459632,68 | 2225378,55 |
| 47 | 459635,53 | 2225374,53 |
| 48 | 459636,54 | 2225373,10 |
| 49 | 459641,16 | 2225366,56 |
| 50 | 459642,18 | 2225365,13 |
| 51 | 459671,18 | 2225324,11 |
| 52 | 459691,41 | 2225295,47 |
| 53 | 459692,00 | 2225294,64 |
| 54 | 459700,18 | 2225283,07 |
| 55 | 459725,01 | 2225247,96 |
| 56 | 459774,14 | 2225178,46 |
| 57 | 459791,61 | 2225190,81 |
| 58 | 459793,91 | 2225187,55 |
| 59 | 459794,66 | 2225186,48 |
| 60 | 459796,22 | 2225184,27 |
| 61 | 459778,76 | 2225171,92 |
| 62 | 459811,21 | 2225126,02 |
| 63 | 459812,95 | 2225123,57 |
| 64 | 459824,09 | 2225107,80 |
| 65 | 459827,75 | 2225104,80 |
| 66 | 459832,66 | 2225102,30 |
| 67 | 459836,97 | 2225101,91 |
| 68 | 459845,62 | 2225101,42 |
| 69 | 460017,49 | 2225306,12 |
| 70 | 460017,66 | 2225308,22 |
| 71 | 460022,69 | 2225362,20 |
| 72 | 460027,32 | 2225411,97 |
| 73 | 460035,89 | 2225453,72 |
| 74 | 460043,33 | 2225488,35 |
| 75 | 460008,53 | 2225521,75 |
| 76 | 460005,04 | 2225525,19 |
| 77 | 459948,75 | 2225579,59 |
| 78 | 459853,16 | 2225596,14 |
| 79 | 459851,55 | 2225589,96 |
| 80 | 459834,70 | 2225597,12 |
| 81 | 459828,81 | 2225598,16 |
| 82 | 459816,97 | 2225597,63 |
| 83 | 459775,15 | 2225604,20 |
| 84 | 459763,52 | 2225606,79 |
| 85 | 459756,98 | 2225603,57 |
| 86 | 459713,70 | 2225568,31 |
| 87 | 459709,31 | 2225564,81 |
| 88 | 459708,57 | 2225564,36 |
| 89 | 459705,70 | 2225561,56 |
| 90 | 459695,87 | 2225571,51 |
| 91 | 459685,91 | 2225569,90 |
| 92 | 459686,04 | 2225571,21 |
| 93 | 459686,54 | 2225576,20 |
| 94 | 459681,56 | 2225576,71 |
| 95 | 459679,79 | 2225576,97 |
| 96 | 459678,97 | 2225568,78 |
| 97 | 459684,44 | 2225551,46 |
| 98 | 459681,35 | 2225532,83 |
| 99 | 459673,33 | 2225503,49 |
| 100 | 459662,79 | 2225477,06 |
| 101 | 459700,25 | 2225453,28 |
| 102 | 459725,66 | 2225437,15 |
| 103 | 459841,29 | 2225363,70 |
| 104 | 459911,89 | 2225318,87 |
| 105 | 459923,15 | 2225315,23 |
| 106 | 459936,14 | 2225311,01 |
| 107 | 459948,71 | 2225310,32 |
| 108 | 459985,73 | 2225308,28 |
| 109 | 459990,86 | 2225307,93 |