Обоснование необходимости

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

объектов капитального строительства в части предельной этажности многоквартирных жилых домов

в отношении земельных участков с кадастровыми номерами

47:14:0603001:18513, 47:14:0603001:18524, 47:14:0603001:18535, 47:14:0603001:18546, 47:14:0603001:18557, 47:14:0603001:18564

Оглавление

[1. Общая информация 3](#_Toc147407615)

[2. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования 4](#_Toc147407616)

[3. Соглашение с лицом, принявшим на себя обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ 5](#_Toc147407617)

[4. Документация по планировке территории 6](#_Toc147407618)

[5. Испрашиваемые отклонения 7](#_Toc147407619)

[6. Общая информация о планируемом строительстве: 8](#_Toc147407620)

[6.1. Характеристика природно-климатических условий (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории) 8](#_Toc147407621)

[6.1.1. Характеристика климатических условий 8](#_Toc147407622)

[6.1.2. Характеристика рельефа 9](#_Toc147407623)

[6.1.3. Характеристика геологических условий 9](#_Toc147407624)

[6.1.4. Характеристика гидрографической сети 11](#_Toc147407625)

[6.1.5. Характеристика лесных ресурсов 11](#_Toc147407626)

[6.1.6. Животный мир 11](#_Toc147407627)

[6.2. Существующее использование прилегающих территорий (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории) 13](#_Toc147407628)

[6.3. Зоны с особыми условиями использования территории. Иные планировочные ограничения (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории) 15](#_Toc147407629)

[6.3.1. Охранные зоны инженерных сетей и сооружений 15](#_Toc147407630)

[6.3.2. Санитарно-защитные 16](#_Toc147407631)

[6.3.3. Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) 16](#_Toc147407632)

[6.3.4. Иные планировочные ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации 17](#_Toc147407633)

[6.3.5. Объекты культурного наследия 20](#_Toc147407634)

[6.4. Параметры планируемого развития территории (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории) 22](#_Toc147407635)

[6.4.1. Показатели планируемого развития территории 22](#_Toc147407636)

[6.4.2. Параметры планируемого жилищного строительства 33](#_Toc147407637)

[6.4.3. Параметры планируемых объектов социальной инфраструктуры 33](#_Toc147407638)

[6.4.4.  Решения по развитию системы транспортного обслуживания территории 52](#_Toc147407639)

[6.5. Решения по инженерно-техническому обеспечению территории. Параметры планируемых объектов инженерного обеспечения (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории) 63](#_Toc147407640)

[6.5.1. Водоснабжение 63](#_Toc147407641)

[6.5.2. Водоотведение 64](#_Toc147407642)

[6.5.3. Теплоснабжение 65](#_Toc147407643)

[6.5.4. Газоснабжение 66](#_Toc147407644)

[6.5.5. Электроснабжение 66](#_Toc147407645)

[6.6. Очередность планируемого строительства (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории) 69](#_Toc147407646)

[6.7. Основные технико-экономические показатели (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории) 72](#_Toc147407647)

[7. Соглашения о реализации проекта 74](#_Toc147407648)

[8. Приложение 75](#_Toc147407649)

# 1. Общая информация

Земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0603001:18513, 47:14:0603001:18524, 47:14:0603001:18535, 47:14:0603001:18546, 47:14:0603001:18557, 47:14:0603001:18564 образованы из земельных участков с кадастровыми номерами 47:14:0603001:6982, 47:14:0603001:6981, 47:14:0603001:6985, 47:14:0603001:164, 47:14:0603001:34, 47:14:0603001:5028, 47:14:0603001:45, 47:14:0603001:46, 47:14:0603001:43, 47:14:0603001:101, 47:14:0603001:31 в соответствии с проектом межевания в составе ППТ и ПМТ, утвержденным Приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 25.04.2023 № 62 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0603001:31, 47:14:0603001:34, 47:14:0603001:43, 47:14:0603001:45, 47:14:0603001:46, 47:14:0603001:101, 47:14:0603001:102, 47:14:0603001:103, 47:14:0603001:164, 47:14:0603001:165, 47:14:0603001:166, 47:14:0603001:5028, 47:14:0603001:5029, 47:14:0603001:6980, 47:14:0603001:6981, 47:14:0603001:6982, 47:14:0603001:6983, 47:14:0603001:6984, 47:14:0603001:6985, и расположенной в пос. Новогорелово Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области».

В настоящем обосновании рассматривается земельный участок с кадастровым номером 47:14:0603001:18546, принадлежащий обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Таллинское» (далее – ООО «СЗ «Самолет-Таллинское») на праве собственности.

# 2. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 27.02.2012 г. № 15, земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0603001:18513, 47:14:0603001:18524, 47:14:0603001:18535, 47:14:0603001:18546, 47:14:0603001:18557, 47:14:0603001:18564 расположены в границах функциональной зоны: «Ж4-1 – зоны многоэтажной многоквартирной жилой застройки».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Виллозское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 09.07.2012 г № 47, с изменениями, внесенными решением совета депутатов муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 30.12.2014 г. № 49, с изменениями, внесенными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 24.11.2017 г. № 72, с изменениями, внесенными приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 25.09.2023 г. № 133 земельные участки с кадастровыми номерами 47:14:0603001:18513, 47:14:0603001:18524, 47:14:0603001:18535, 47:14:0603001:18546, 47:14:0603001:18557, 47:14:0603001:18564 расположены в границах территориальной зоны ТЖ 4-1 – «Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки».

В границах территориальной зоны ТЖ 4-1 допускается размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов. Градостроительным регламентом территориальной зоны установлен параметры разрешенного строительства «Предельная этажность» равный 9 этажам.

# 3. Соглашение с лицом, принявшим на себя обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ

Между Правительством Ленинградской области, администрацией Всеволожского муниципального района Ленинградской области, администрацией Свердловского городского поселения, администрацией Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, администрацией Виллозского городского поселения, автономной некоммерческой организацией «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области», обществом с ограниченной ответственностью «Петрострой», обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Самолет-Реновация 2» заключено соглашение «О взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов всех жилых комплексов, возводимых ООО «Петрострой» от 18.08.22021.

Согласно указанному Соглашению ООО «СЗ «Самолет-Таллинское» приняло на себя обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в единый реестр проблемных объектов, а именно: ЖК «Северный вальс», ЖК «Материк», ЖК «Чистый ручей».

В соответствии с указанным Соглашением органы исполнительной власти и органы местного самоуправления Ленинградской области оказывают содействие ООО «СЗ «Самолет-Таллинское» в реализации проекта по строительству многоквартирных жилых домов, расположенных на территории, в границах которой на момент заключения соглашения были сформированы земельные участки с кадастровыми номерами: 47:14:0603001:6982, 47:14:0603001:6981, 47:14:0603001:6985, 47:14:0603001:164, 47:14:0603001:34, 47:14:0603001:5028, 47:14:0603001:45, 47:14:0603001:46, 47:14:0603001:43, 47:14:0603001:101, 47:14:0603001:31. Соглашением определены ориентировочные технико-экономические показатели Объектов, планируемых к размещению в границах указанной территории:

* минимальный объем кв. м квартир и нежилых помещений – 222 670 кв. м;
* 12–15-этажные здания (примерная этажность в жилых зонах в пропорциях: 12-этажные здания – 76 %; 15-этажные здания – не более – 24 %).

# 4. Документация по планировке территории

В отношении рассматриваемой территории утверждены приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 25.04.2023 № 62 утверждены проект планировки территории и проект межевания территории.

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории земельный участок с кадастровым номером 47:14:0603001:18546 расположен в границах зоны планируемого размещения объекта с кодовым обозначением П-4, в его границах предусмотрено размещение многоэтажного жилого дома со следующими характеристиками:

* очередность строительства: четвертая очередь,
* предельное количество этажей: 12,
* этажность: 11 этажей,
* максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий): 24 182,95 кв. м,
* функциональное назначение встроенных помещений и характеристика встроенных помещений: аптека – 134,50 кв. м; торговые помещения по продаже продовольственных товаров – 83,10 кв. м; торговые помещения по продаже непродовольственных товаров – 189,16 кв. м, помещения предприятий общественного питания – 107,52 кв. м, помещения предприятий бытового обслуживания – 21,50 кв. м, прочие коммерческие помещения – 352,68 кв. м.

# 5. Испрашиваемые отклонения

В целях реализации проекта строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 47:14:0603001:18546 необходимо получение разрешения на отклонение от предельного параметра разрешенного строительства «Предельная этажность» равного 9 этажам и установленного правилами землепользования и застройки Виллозского городского поселения, с учетом положений п. 3.1.9 РНГП ЛО, до параметра «Предельная этажность» равного 11 этажам.

При этом предоставление отклонения от предельных параметров разрешенного строительства **не влечет за собой увеличение общей площади квартир**, установленной действующей документацией по планировке территории.

# 6. Общая информация о планируемом строительстве:

## 6.1. Характеристика природно-климатических условий (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории)

### 6.1.1. Характеристика климатических условий

Сведения о характеристиках климатических условий представлены в отчете по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий, подготовленном Обществом с ограниченной ответственностью «ВИЗ Фронт».

Климат описываемой части Ленинградской области относится к зоне умеренного климата, переходного от океанического к континентальному, с умеренно мягкой зимой и умеренно теплым летом. Основной особенностью климата здесь является непостоянство погоды, обусловленное частой сменой воздушных масс, которые, в зависимости от района формирования, подразделяются на морские, континентальные и арктические. Морские воздушные массы поступают с запада, юго-запада или северо-запада при перемещении через северо-западные районы России атлантических циклонов. Циклоны приносят пасмурную, ветреную погоду и осадки. Зимой они являются причиной резких потеплений, а летом, наоборот, несут прохладу. С востока, юга или юго-востока входит сухой континентальный воздух. В антициклонах, сформировавшихся в этих воздушных массах, устанавливается малооблачная и сухая погода, летом жаркая, а зимой холодная. С севера и северо-востока, главным образом со стороны Карского моря, приходит сухой и всегда очень холодный арктический воздух, формирующийся надо льдом. Вторжения арктических воздушных масс сопровождаются наступлением ясной погоды и резким понижением температуры воздуха. В областях повышенного давления, сформировавшихся в этих воздушных массах, даже летом наблюдаются заморозки, а зимой – наиболее сильные морозы.

Разнообразие синоптических процессов и частая смена воздушных масс являются причиной больших междусуточных колебаний метеопараметров. Перепады температуры воздуха, обусловленные сменой воздушных масс, могут значительно превышать амплитуду суточных колебаний и нередко достигают ± 20° и более.

Зима продолжительная, неустойчивого характера, с частыми оттепелями. В отдельные дни температура воздуха при оттепелях достигает положительных значений, что вызывает интенсивное таяние снега. Во время продолжительных оттепелей снег на полях может совсем сойти, что при последующем похолодании приводит к образованию ледяной корки. За зиму отмечается до 25 дней с оттепелью. Наиболее мягкой и неустойчивой бывает первая половина зимы.

Весна и осень носят затяжной характер. Теплый период (период с положительной среднесуточной температурой) начинается в первой декаде апреля и длится до конца октября-начала ноября, в среднем 205-220 дней. Однако заморозки возможны до конца мая. В отдельные годы интенсивные (-2, -4°С.) заморозки в воздухе наблюдаются до середины июня, а слабые заморозки бывают в течение всего июня. Даты начала заморозков из года в год сильно колеблются.

Лето умеренно-теплое. Самым жарким месяцем года является июль со средней температурой воздуха 17,9 °С. В отдельные годы средняя температура июля существенно отличается от средних многолетних значений: в холодные годы она составляет 13-14 °С, в наиболее жаркие годы бывает более 20 °С. Средняя температура воздуха в самом жарком за период наблюдений июле 2010 г. была 22,7 °С, а абсолютный максимум температуры воздуха 35,3 °С. Самый холодный месяц года – январь, средняя температура воздуха минус 8,3 °С в холодные зимы, до минус 1 °С в тёплые зимы. Минимальные температуры воздуха до минус 35,6 °С. Летние месяцы характеризуются большой продолжительностью солнечного сияния, равной 280-300 часов в июне и 200-240 часов в августе, что соответствует примерно половине возможной продолжительности. Летний день длится от 18,5 часов в июне (на 15-е число) до 16 часов в августе.

### 6.1.2. Характеристика рельефа

Территория Ленинградской области расположена на северо-западе Русской плиты, в пределах южного склона Балтийского щита и западной окраины Московской синеклизы.

Территория района проведения работ расположена в пределах низменности южного берега Финского залива и части Ижорской возвышенности. Обе эти части разделяет уступ, состоящий из нескольких плоских террас, поднимающихся вверх. На одной из террас, возвышаемой примерно на 100 метров над уровнем моря, находится Красное Село, а также Дудергофская и Кирхгофская возвышенности. На Ижорской возвышенности распространены карстовые формы рельефа.

Рельеф территории Виллозского городского поселения холмисто-моренный, развит карст. Северный и западный склоны крутые (высота 50-80 м), являются частью Балтийско-Ладожского уступа (глинта). Территория района работ – равнина, с незначительными высотами, высоты над уровнем моря достигают 23-40 метров.

Растительный покров представлен, в основном, луговой и древесно-кустарниковой растительностью, с высотой деревьев не более 5-7 м.

### 6.1.3. Характеристика геологических условий

Сведения о характеристиках геологических условий представлены в отчете по результатам инженерно-геологических изысканий, подготовленном Обществом с ограниченной ответственностью «ВИЗ Фронт», представленном в томе исходно-разрешительной документации.

По сложности изучения исследуемой территории территория проектирования, согласно СП 11-105-97 (приложение Б), имеет II категорию сложности инженерно-геологических условий.

В геологическом строении участка в пределах глубины бурения 5.0 м принимают участие Почвенно-растительный слой, Озерно-ледниковые отложения (lg III) и Ледниковые отложения (g III).

В соответствии с геолого-литологическим строением и физико-механическими свойствами грунтов, с учетом возраста, генезиса, текстурно-структурных особенностей и номенклатурного вида грунтов по ГОСТ 25100-2020 в пределах исследуемых глубин выделено 3 инженерно-геологических элемента (ИГЭ).

Почвенно-растительный слой развит на всем исследуемом участке, залегает с поверхности. Вскрытая мощность отложений составляет от 0.1 до 0.3 м, их подошва пересечена на глубинах от 0,1 до 0,3 м.

Озерно-ледниковые отложения представлены песками крупными коричневыми средней плотности влажные и насыщенные водой (ИГЭ 1) и песками пылеватыми серыми средней плотности влажные и насыщенные водой (ИГЭ 2). Вскрытая мощность отложений составляет от 0,8 до 2,6 м, их подошва пересечена на глубинах от 1,0 до 2,8 м.

Ледниковые отложения представлены суглинками легкими пылеватыми серыми с гравием, галькой до 5 % полутвердой консистенции (ИГЭ 3). Вскрытая мощность отложений составляет от 2,2 до 4,0 м.

Коррозионная агрессивность грунтов:

* по отношению к бетону нормальной проницаемости грунты неагрессивны;
* по отношению к арматуре в железобетонных конструкциях неагрессивны.

Грунты характеризуются высокой коррозионной агрессивностью по отношению к свинцовой оболочке кабеля, высокой коррозионной агрессивностью по отношению к алюминиевой оболочке кабеля, средней коррозионной агрессивностью по отношению к стали.

Нормативная глубина промерзания грунтов для песков – 1,20 м (с учетом абсолютных значений среднемесячных отрицательных температур за год, принятых по Санкт-Петербургу).

По относительной деформации пучения с учетом сезонного переувлажнения, грунты, залегающие на глубине сезонного промерзания:

* пески ИГЭ 1 относятся к слабопучинистым;
* пески ИГЭ 2 относятся к сильнопучинистым.

На момент проведения полевых инженерно-геологических работ (ноябрь 2021 г.) на участке работ встречен один водоносный горизонт грунтовых вод – грунтовые воды со свободной поверхностью. Водовмещающими породами являются пески ИГЭ 1, 2.

Питание грунтовых вод происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка грунтовых вод происходит местную гидрографическую сеть.

Горизонт грунтовых вод зафиксирован на глубинах от 0,5 до 1,5 м.

Зафиксированный уровень близок к среднегодовому. Максимально положение уровня подземных вод следует ожидать на глубинах от 0,0 до 0,5 м.

По отношению к бетону нормальной проницаемости грунтовые воды среднеагрессивны.

Грунтовые воды характеризуются высокой коррозионной агрессивностью по отношению к свинцовой и алюминиевой оболочкам кабеля,

К неблагоприятным факторам строительства относятся:

* пучпнистость грунтов основания:
* высокое положение грунтовых вод;
* тиксотропные п плывунные свойства грунтов;
* агрессивные п коррозионные свойства грунтов п грунтовых вод.

Территория проектирования относится к ограниченно благоприятной для строительства.

### 6.1.4. Характеристика гидрографической сети

В границах территории и на близ расположенной прилегающей территории водные объекты, входящие в государственном водном реестре, отсутствуют.

Согласно письму ФГБУ «Управление «Ленмелиоводхоз» № 1034 от 03.11.2021 в соответствии с материалами инвентаризации мелиоративных систем, данными мелиоративного кадастра и натурного обследования установлено, что территория, предназначенная для разработки проекта планировки и проекта межевания расположена в границах мелиоративной системы сельхозназначения «Сосновка» общей площадью 165 га, построенной в 1959 году, состоящей из открытых каналов, коллекторно-дренажных сетей и естественных водотоков-ручьёв. По границам территории на протяжении 2500 м проходят трассы каналов государственной межхозяйственной осушительной сети МК-2, Пр-2, НГ-1 общей протяжённостью 2500 м, отнесённых к водным объектам и находящихся на балансе ГКУ «Ленводхоз». В границах территории расположены коллекторные системы общей протяжённостью более 8500 м, расположенные на глубине 0,9-1,5 м и внутрихозяйственные открытые каналы общей протяжённостью более 600 м. Дренажные стоки по коллекторам и каналам сбрасываются в зону водоотведения естественных водотоков (ручьёв), каналов МК-2 и ПР-2 и далее на протяжении 1800 м транспортируются в зону отведения КАД и в реку Дудергофка.

Участок проектирования расположен за границами водоохранных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос водных объектов.

Ближайший водный объект р. Дудергофка находится за пределами территории изысканий (0,67 км) и непосредственного прямого влияния на проектируемую территорию не оказывают. Территория участка проектирования никогда не подвергалась затоплению. Между проектируемым объектом и р. Дудергофка расположены объекты капитального и некапитального строительства: многоквартирные дома, коммерческие и административные здания и элементы городской инфраструктуры.

Граница водоохранной зоны реки Дудергофка, согласно Водному кодексу Российской Федерации, составляет 100 м.

### 6.1.5. Характеристика лесных ресурсов

Леса и земли лесного фонда в границах рассматриваемой территории отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории в границах рассматриваемой территории отсутствуют.

### 6.1.6. Животный мир

Объекты растительного, животного мира и водных биологических ресурсов, занесенных в Красные книги Российской Федерации и Ленинградской области на территории проектирования, отсутствуют. Миграционные потоки объектов животного мира на территории проектирования, отсутствуют.

## 6.2. Существующее использование прилегающих территорий (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории)

Территория проектирования свободна от застройки, за исключением территории следующих земельных участков:

* 47:14:0603001:166 (торговый комплекс «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское»);
* 47:14:0603001:5031 (АЗС « Teboil»);
* 47:14:0603001:5029 (СТО «Bear Motors»);
* 47:14:0603001:102 (Объекты торговли ООО «БИТАВТО» (продажа автомобилей и запчастей, складские объекты), объекты дорожного сервиса (СТО, мойка).

Сведения о существующих сохраняемых объектах представлены в таблице 1. Объекты капитального строительства, предлагаемые к сносу, отсутствуют.

Таблица . Сводная информация

о существующих объектах капитального строительства

| № | Объект | Параметры | Адрес | Характеристика земельного участка | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Форма собственности | Статус |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Существующие сохраняемые объекты | | | | | | | |
| 1 | Автозаправочная станция «Teboil» | 1 этаж | ЗАО «Предпортовый», участок Сосновка-1 поле 1 овощного севооборота, квартал 1, участок 4 | 47:14:0603001:5031 | 4300 | Частная | Учтенный |
| 3 | Станция технического обслуживания «Bear Motors» | 1 этаж | ЗАО «Предпортовый», участок Сосновка-1 поле 1 овощного севооборота, квартал 1, участок 2 | 47:14:0603001:5029 | 1260 | Частная | Учтенный |
| 3 | Торговый комплекс «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское» | 1 этаж | п. Новогорелово, Красносельское шоссе, участок 59 | 47:14:0603001:166 | 123796 | Частная | Учтенный |
| 4 | Объекты торговли ООО «БитАвто» (продажа автомобилей и запчастей, складские объекты), объекты дорожного сервиса (СТО, мойка) | 1 этаж, 3 этажа | Виллозское сельское поселение, общественно-торговая зона вдоль Таллинского шоссе, д. 5 | 47:14:0603001:102 | 10316 | - | Ранее учтенный |

## 6.3. Зоны с особыми условиями использования территории. Иные планировочные ограничения (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории)

При размещении планируемых объектов учтены зоны с особыми условиями использования территорий. Виды зон с особыми условиями использования территорий установлены в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации. В соответствии с частью 24 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с частью 2 статьи 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Реестру населённых пунктов Ленинградской области, попадающих в зону затопления (подтопления), вызванного различными гидрологическими, гидродинамическими явлениями и процессами, риску весеннего половодья (обусловленного снеготаянием и заторами), утвержденному решением Комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности Правительства Ленинградской области от 15.05.2014 (протокол № 3) с изменениями от 13.11.2014 (протокол № 7), территория проектирования в границах п. Новогорелово не попадает в зоны затопления (подтопления).

На территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

* охранные зоны объектов электроэнергетики;
* охранные зоны трубопроводов (газопроводов);
* охранные зоны линий и сооружений связи,
* санитарно-защитная зона от торгового комплекса «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское» (решение об установлении санитарно-защитной зоны Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области № 47-00-02/45-5363-2019 от 24.10.2019);
* приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) (утверждена приказом Росавиации от 23.12.2021 № 985-П).

### 6.3.1. Охранные зоны инженерных сетей и сооружений

В границах проектирования расположены охранные зоны объектов электроэнергетики, охранные зоны трубопроводов (газопроводов), охранные зоны линий и сооружений связи, сведения о которых внесены в ЕГРН. Также в границах проектирования расположена охранная зона канализационных сетей, сведения о которой в ЕГРН не содержаться. Иные виды зон с особыми условиями использования территорий от инженерных сетей и сооружений в границах проектирования отсутствуют.

По территории проектирования (в северной части) проходят воздушные линии электропередачи 110 кВ и 35 кВ. Охранные зоны устанавливаются во избежание повреждения инженерных сетей и сооружений. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

### 6.3.2. Санитарно-защитные

На территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства. Содержание указанного режима определено в соответствии с Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ. СЗЗ устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее в разделе 1.4.2 – объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в ее границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

В границах проектирования в настоящее время сведения о санитарно-защитных зонах в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

### 6.3.3. Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)

Приаэродромная территория аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) утверждена приказом Росавиации приказом Росавиации от 23.12.2021 № 985-П. В соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории, на которой могут выделяться различные подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

Для территории Виллозского городского поселения устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности. В том числе в границах трех подзон устанавливаются ограничения застройки, которые необходимо учитывать в связи с размещением планируемых объектов в границах проектирования:

* в границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты застройки, абсолютная максимальная высота размещаемых объектов в границах территории проектирования установлена от 74,07 м до 124,07 м (высота ограничения застройки);
* на территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов, запрещено размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами радиотехнического обеспечения полетов (РТОП) и авиационной электросвязи аэродрома. Максимальная высота (абсолютная) ограничения застройки в границах территории проектирования установлена на уровне 59 м, 67 м и 69 м (земельные участки, предназначенные для размещения планируемых многоэтажных жилых домов расположены в зоне ограничения застройки в 67 м и 69 м);
* на территории пятой подзоны устанавливается запрет на размещение опасных производственных объектов 1-2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС, запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу;
* на территории шестой подзоны устанавливается запрет на размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Учитывая указанные ограничения застройки по высоте на территории приаэродромной территории, в зависимости от зоны ограничения застройки, в границах проектирования возможно строительство многоэтажных жилых домов высотой 39,4 м (11 этажей) и 42,4 м (12 этажей). В случае проведения соответствующих мероприятий по вертикальной планировки на отдельных участках возможно возведение здания высотой до 42,4 м (13 этажей).

### 6.3.4. Иные планировочные ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации

К иным планировочным ограничениям отнесены территории, на которых в соответствии с действующим законодательством установлены особые требования для градостроительной и хозяйственной деятельности, но не включенные в общий перечень видов зон с особыми условиями использования территорий, установленных статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Особо охраняемые природные территории**

Рассматриваемая территория в границах проектирования не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

**Санитарные разрывы от объектов транспортной и инженерной инфраструктуры**

С целью уменьшения химического биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха с учетом Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и санитарно-эпидемиологических норм и правил действующими нормативами градостроительного проектирования устанавливаются требования к учету санитарных разрывов.

Требования к санитарным разрывам от объектов автомобильного и железнодорожного транспорта установлены СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*), местными нормативами градостроительного проектирования, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в том числе установлены следующие требования по соблюдению разрывов до объектов застройки:

1) в зависимости от количества машино-мест в соответствии с пунктом 2.3.30 местных нормативов градостроительного проектирования разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до жилых и общественных зданий могут составлять от 10 до 50 метров, до территории дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, детских площадок, площадок отдыха, игр и спорта, мест отдыха населения могут составлять от 25 до 50 метров;

2) в соответствии с пунктом 8.20 СП 42.13330.2016 жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарным разрывом, значение которого определяется расчетом с учетом санитарных требований.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи; не менее 50 % ширины санитарно-защитной зоны должно иметь зеленые насаждения.

Вдоль северо-западной границы рассматриваемой территории проходит участок линии железнодорожного транспорта Октябрьской железной дороги Филиала ОАО «РЖД». Нормативный санитарный разрыв от железной дороги составляет 100 м.

В настоящее время разработан проект обоснования санитарного разрыва для участка линии ж/д транспорта Октябрьской железной дороги – филиала ОАО «РЖД» в кадастровом квартале 78:40:0008660 на перегоне Лигово-Горелово в сторону перспективной жилой застройки, обосновывающий санитарный разрыв для рассматриваемого участка железнодорожной линии в восточном и юго-восточном направлении (в направлении перспективной жилой застройки) в 50 м от крайнего железнодорожного пути.

Согласно экспертному заключению № 78-20-27.000.Т.29580 от 10.08.2021 органа инспекции ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург» указанный проект обоснования санитарного разрыва соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», Федеральному закону от 30.03.1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (гл. III, ст. 12).

**Санитарно-защитная полоса водоводов**

На территории проектирования частично проходит санитарно-защитная полоса водоводов диаметром до 1000 мм.

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» не допускается нахождение источников загрязнения почвы и грунтовых вод в месте пролегания водоводов в пределах 10 метров от водовода по обе его стороны.

Противопожарные расстояния

В соответствии с главой 16 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», с учетом СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (рекомендуемые нормативы к применению на добровольной основе в соответствии с Перечнем документов в области стандартизации, утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14.07.2020 № 1190) устанавливаются противопожарные расстояния – нормированное расстояние между зданиями, строениями, устанавливаемые для предотвращения распространения пожара.

Противопожарные требования и иные планировочные ограничения учтены при установлении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

### 6.3.5. Объекты культурного наследия

В границах проектирования объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют. Иные ограничения, связанные с охраной объектов культурного наследия (зоны охраны, защитные зоны) в границах проектирования отсутствуют.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В случае, если комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области не располагает сведениями об отсутствии на рассматриваемой территории проектирования объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в том числе археологического), до начала проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в соответствии со ст. 5.1, 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ необходимо:

* обеспечить проведение и финансирование государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, путем археологической разведки, в порядке, установленном ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
* предоставить в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области документацию, подготовленную на основе археологических полевых работ, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия (в том числе археологического), на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, а также заключение государственной историко-культурной экспертизы указанной документации (либо земельного участка).

В случае обнаружения в границе земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (в том числе археологического), и после принятия комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области решения о включении данного объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия:

* разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проект обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на выявленный объект культурного наследия (далее - документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия);
* получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия, заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области на согласование;
* обеспечить реализацию согласованной комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия.

Порядок организации, проведения и рассмотрения заключения государственной историко-культурной экспертизы определен Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (далее - Положение).

В соответствии с п. 28 Положения необходимо предоставить в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области заключение государственной историко-культурной экспертизы, подписанное усиленной квалификационной электронной подписью согласно п. 22 Положения, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

## 6.4. Параметры планируемого развития территории (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории)

### 6.4.1. Показатели планируемого развития территории

Сведения о показателях планируемого развития территории представлены в таблице 2.

Сведения о параметрах планируемых объектов в соответствии с проектом представлены в таблице 3. Сведения о выделении нежилых помещений в многоквартирных домах, необходимых для осуществления полномочий органов государственной власти Ленинградской области, органов местного самоуправления предусмотрены с учетом генерального плана Виллозского городского поселения, предложений по внесению изменений в документы территориального планирования Ломоносовского муниципального района и предложений по внесению изменений в документы территориального планирования Ленинградской области на основании нормативов градостроительного проектирования. Выделение нежилых помещений в многоквартирных домах, необходимых для осуществления полномочий федеральных органов государственной власти, не предусмотрено.

Таблица . Показатели планируемого развития территории

| № | Параметры развития территории | Значение |
| --- | --- | --- |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| 1 | Общая площадь территории в границах проектирования | 41,92 га |
| 2 | Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий | 40,70 га |
| 3 | Численность существующего населения | 0 человек |
| 4 | Численность планируемого населения | 5373 человек |
| 5 | Плотность населения | 132 человек/га |
| 6 | Плотность жилого фонда (принято в проекте) | 4617 кв. м квартир/га |
| 7 | Параметры планируемых объектов социальной инфраструктуры в границах проектирования (в границах элемента планировочной структуры): | |
| 7.1 | Дошкольная образовательная организация, вместимость | 180 мест |
| Площадь земельного участка | 6844 кв. м |
| 7.2 | Дошкольная образовательная организация, вместимость | 160 мест |
| Площадь земельного участка | 7600 кв. м |
| 7.3 | Общеобразовательная организация, вместимость | 525 мест |
| Площадь земельного участка | 28875 кв. м |
| 8 | Максимальная общая площадь квартир | 187877,19 кв. м |
| 9 | Площадь застройки многоквартирными домами | 27654 кв. м |
| 10 | Площадь озелененной территории | 1,88 га (в границах земельных участков многоквартирных жилых домов);  0,81 га (в границах территории общего пользования) |
| 11 | Количество мест для хранения личных автомобилей, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, всего | 2210 машиномест |
| 11.1 | в том числе мест для хранения автомобилей для маломобильных групп населения | 221 машиноместо |
| 12 | Площадь внутриквартальных проездов | |
| 12.1 | - площадь территории | 1,55 га |
| 13 | Улично-дорожная сеть (без учета внутриквартальных проездов) | |
| 13.1 | - площадь территории | 6,63 га |
| 14 | Площадь земель общего пользования (территории общего пользования) | 10,70 га |
| 15 | Максимальная площадь зданий | 389748 кв. м |

Таблица . Сведения о параметрах планируемых объектов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № на чертеже планировочных решений | Наименование объекта капитального строительства | Характеристика объекта капитального строительства | Единица изменения | Значение |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **1** | Многоэтажный жилой дом | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-1 |
| Предельное количество этажей | этаж | 13 |
| Этажность | этаж | 1; 12 |
| Площадь застройки | кв. м | 2088 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 7841 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 16500 |
| Максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | кв. м | 11138,38 |
| Функциональное назначение встроенных помещений и характеристика встроенных помещений | - / кв. м | Торговые помещения по продаже продовольственных товаров / 44,45 |
| Торговые помещения по продаже непродовольственных товаров / 101,18 |
| Помещения предприятий общественного питания / 57,51 |
| Помещения предприятий бытового обслуживания / 11,50 |
| Прочие коммерческие помещения / 1298,72 |
| 2 | 2 | Многоэтажный жилой дом[[1]](#footnote-1) | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-2 |
| Предельное количество этажей | этаж | 14 |
| Этажность | этаж | 12; 13 |
| Площадь застройки | кв. м | 7414 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 31936 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 84000 |
| Максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | кв. м | 56549,77 |
| Функциональное назначение встроенных помещений и характеристика встроенных помещений | - / кв. м | Аптека / 134,50 |
| Торговые помещения по продаже продовольственных товаров / 211,98 |
| Торговые помещения по продаже непродовольственных товаров / 482,56 |
| Помещения предприятий общественного питания / 274,28 |
| Помещения предприятий бытового обслуживания / 54,86 |
| Клуб с помещениями для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности / 200,00 |
| Библиотека / 200,00 |
| Орган по делам молодежи / 85,00 |
| Прочие коммерческие помещения / 3696,76 |
| 3 | **3** | Многоэтажный жилой дом | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-3 |
| Предельное количество этажей | этаж | 13 |
| Этажность | этаж | 1; 12 |
| Площадь застройки | кв. м | 5298 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 21557 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 51000 |
| Максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | кв. м | 35822,27 |
| Функциональное назначение встроенных помещений и характеристика встроенных помещений | - / кв. м | Амбулатория (центр врачебной практики (семейной медицины)) / 300,00 |
| Торговые помещения по продаже продовольственных товаров / 126,61 |
| Торговые помещения по продаже непродовольственных товаров / 288,22 |
| Помещения предприятий общественного питания / 163,82 |
| Помещения предприятий бытового обслуживания / 32,76 |
| Прочие коммерческие помещения / 2562,64 |
| 4 | **4** | Многоэтажный жилой дом | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-4 |
| Предельное количество этажей | этаж | 12 |
| Этажность | этаж | 11 |
| Площадь застройки | кв. м | 3450 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 15794 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32500 |
| Максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | кв. м | 24182,95 |
| Функциональное назначение встроенных помещений и характеристика встроенных помещений | - / кв. м | Аптека / 134,50 |
| Торговые помещения по продаже продовольственных товаров / 83,10 |
| Торговые помещения по продаже непродовольственных товаров / 189,16 |
| Помещения предприятий общественного питания / 107,52 |
| Помещения предприятий бытового обслуживания / 21,50 |
| Прочие коммерческие помещения / 352,68 |
| 5 | **5** | Многоэтажный жилой дом | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-5 |
| Предельное количество этажей | этаж | 12 |
| Этажность | этаж | 1; 11 |
| Площадь застройки | кв. м | 4110 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 11574 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 38500 |
| Максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | кв. м | 24653,00 |
| Функциональное назначение встроенных помещений и характеристика встроенных помещений | - / кв. м | Торговые помещения по продаже продовольственных товаров / 82,42 |
| Торговые помещения по продаже непродовольственных товаров / 187,63 |
| Помещения предприятий общественного питания / 106,65 |
| Помещения предприятий бытового обслуживания / 21,33 |
| Прочие коммерческие помещения / 2325,94 |
| 6 | **6** | Многоэтажный жилой дом[[2]](#footnote-2) | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-6 |
| Предельное количество этажей | этаж | 12 |
| Этажность | этаж | 11 |
| Площадь застройки | кв. м | 5295 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 23049 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 51500 |
| Максимальная общая площадь квартир (без учета балконов и лоджий) | кв. м | 35530,82 |
| Функциональное назначение встроенных помещений и характеристика встроенных помещений | - / кв. м | Клуб с помещениями для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности / 200,00 |
| Библиотека / 200,00 |
| Орган по делам молодежи / 85,00 |
| Торговые помещения по продаже продовольственных товаров / 116,60 |
| Торговые помещения по продаже непродовольственных товаров / 263,41 |
| Помещения предприятий общественного питания / 149,66 |
| Помещения предприятий бытового обслуживания / 29,93 |
| Прочие коммерческие помещения / 1997,35 |
| 7 | **7** | Дошкольная образовательная организация | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-7 |
| Предельное количество этажей | этаж | 4 |
| Площадь застройки | кв. м | 1256 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 4000 |
| Количество мест | место | 180 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 6844 |
| 8 | **8** | Дошкольная образовательная организация | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-8 |
| Предельное количество этажей | этаж | 4 |
| Площадь застройки | кв. м | 1256 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 4000 |
| Количество мест | место | 160 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 7600 |
| 9 | **9** | Общеобразовательная организация | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-9 |
| Предельное количество этажей | этаж | 5 |
| Площадь застройки | кв. м | 5330 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 17000 |
| Количество мест | место | 525 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 28874 |
| 10 | **10** | Многоэтажный отдельно стоящий закрытый гараж | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-10 |
| Предельное количество этажей | этаж | 5 |
| Площадь застройки | кв. м | 2004 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 3010 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 9500 |
| Количество машино-мест | место | 300 |
| Максимальное значение размера санитарного разрыва | м | В границах земельного участка |
| 11 | **11** | Многоэтажный отдельно стоящий открытый гараж | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-11 |
| Предельное количество этажей | этаж | 6 |
| Площадь застройки | кв. м | 2004 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 3199 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 9500 |
| Количество машино-мест | место | 300 |
| Максимальное значение размера санитарного разрыва | м | 50 |
| 12 | **12** | Многоэтажный отдельно стоящий открытый гараж | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-12 |
| Предельное количество этажей | этаж | 6 |
| Площадь застройки | кв. м | 2004 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 3228 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 9500 |
| Количество машино-мест | место | 300 |
| Максимальное значение размера санитарного разрыва | м | 50 |
| 13 | **13** | Распределительный пункт | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-13 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 44 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 114 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 40 |
| Напряжение | кВ | 10 |
| 14 | **14** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-14 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 113 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 15 | **15** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-15 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 115 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 16 | **16** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-16 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 115 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 17 | **17** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-17 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 100 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 18 | **18** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-18 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 115 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 19 | **19** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-19 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 115 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 20 | **20** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-20 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 144 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 21 | **21** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-21 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 125 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 22 | **22** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-22 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 135 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 23 | **23** | Трансформаторная подстанция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-23 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 36 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 101 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 32 |
| Максимальная общая мощность трансформаторов | кВА | 3200 |
| 24 | **24** | Очистные сооружения ливневых стоков | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-24 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 1364 |
| Производительность | м3/сут | 489,3 |
| 25 | **25** | Котельная | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-25 |
| Предельное количество этажей | этаж | 2 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 998 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 650 |
| Максимальная площадь здания |  | 1000 |
| Мощность | ГКал/ч | 12,67 |
| 26 | **26** | Автомобильная заправочная станция | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-26 |
| Предельное количество этажей | этаж | 1 |
| Площадь застройки | кв. м | 650 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 4820 |
| Количество топливно-раздаточных колонок | шт. | 585 |
| 27 | **27** | Административно-торговое здание | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-27 |
| Предельное количество этажей | этаж | 4 |
| Площадь застройки | кв. м | 2290 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 8734 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 6000 |
| 28 | **28** | Административно-торговое здание | Код зоны планируемого размещения объекта | - | П-28 |
| Предельное количество этажей | этаж | 4 |
| Площадь застройки | кв. м | 3716 |
| Площадь земельного участка | кв. м | 11698 |
| Максимальная площадь здания | кв. м | 9500 |

Примечание: цветом выделен рассматриваемый земельный участок.

### 6.4.2. Параметры планируемого жилищного строительства

В настоящее время в границах территории проектирования отсутствуют объекты капитального строительства жилого назначения. С учетом планируемого строительства многоквартирных жилых домов прогнозируется рост численности населения, проживающего в границах проектирования.

Планируемый уровень жилищной обеспеченности на одного жителя для определения обеспеченности объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры принят в проекте с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области (для населенных пунктов, расположенных в зоне А) и очередности планируемого развития территории.

Таблица . Уровень жилищной обеспеченности

на одного жителя для определения обеспеченности объектами

социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Очередь планируемого развития территории | Год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию | Уровень жилищной обеспеченности (общей площадью квартир) на одного жителя, кв. м/чел. |
| 1 | 2025 | 31 |
| 2 | 2027 | 33 |
| 3 | 2033 | 35 |
| 4 | 2036 | 36 |
| 5 | 2039 | 37 |
| 6 | 2042 | 38 |

С учетом региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и местных нормативов градостроительного проектирования максимальная общая площадь квартир в границах элемента планировочной структуры может составлять до 369180 кв. м.

В соответствии с основным вариантом планировочных решений застройки территории общая площадь квартир в проекте составляет 187877,19 кв. м. С учетом уровня жилищной обеспеченности на 1 человека по очередям планируемого развития территории общая численность населения в границах проектирования составит 5373 человека.

Реализация мероприятий по жилищному строительству планируется в шесть этапов. Всего этапов строительства – семь.

### 6.4.3. Параметры планируемых объектов социальной инфраструктуры

В границах территории проектирования отсутствуют объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания.

В связи с размещением многоквартирных жилых домов в границах проектирования выполнены расчеты потребности развития объектов социальной инфраструктуры. В настоящее время население на территории проектирования отсутствует. В соответствии с проектом планируемая численность населения составит 5373 чел.

Расчет параметров минимально допустимого уровня обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания населения выполнен для планируемой численности населения с учетом допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения (таблица 5.

Таблица . Оценка нормативной вместимости учреждений и предприятий обслуживания населения

| № | Вид учреждений и предприятий | Параметры учреждений и предприятий обслуживания | Норматив | Требуется на 5,373 тыс. чел | Принято в проекте |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Объекты образования** | | | | |
| 1.1 | Общеобразовательная организация | Минимально допустимый уровень обеспеченности | 91 место на 1000 человек постоянного населения | 489 мест | Минимально допустимая расчетная вместимость вновь строящихся образовательных организаций общедоступного и бесплатного дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования в зоне А: общеобразовательных организаций – 525 мест, дошкольных образовательных организаций – 100 мест.  Проектом планируется размещение общеобразовательной организации на 525 мест и двух дошкольных образовательных организаций на 180 мест и на 160 мест.  Планируется организация перевозки муниципальным транспортом школьников многоквартирных домов 1 и 2 очередей строительства (на основании п. 2.1.2 СП 2.4.36468 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» и письма администрации Ломоносовского муниципального района от 08.02.2023 № 02и-962/2023 о подтверждении обеспечения подвоза обучающихся) |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности (для сельских населенных пунктов, расположенных в зоне А) | Общеобразовательные организации I и II ступеней обучения - 400 м;  общеобразовательные организации III ступени обучения - 500 м | Частично не соответствует |
| 1.2 | Дошкольные образовательные организации | Минимально допустимый уровень обеспеченности | 60 мест на 1000 человек постоянного населения | 323 места |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности (для сельских населенных пунктов, расположенных в зоне А) | Многоэтажная жилая застройка – 300 м | Соответствует |
| **2** | **Объекты физической культуры и спорта** | | | | |
| 2.1 | Спортивные залы | Минимально допустимый уровень обеспеченности | 350 кв. м на 1000 жителей | 1881 кв. м | Требуемая общая площадь спортивных залов обеспечивается:  - существующими спортивными залами (спортивные залы фитнесс-клуба общей площадью 1475 кв. м по адресу Таллинское шоссе, дом 25)  - спортивными залами планируемого к строительству на ул. Современников в пос. Новогорелово физкультурно-оздоровительного комплекса.  Расстояние от границ образуемых земельных участков многоквартирных домов до существующих спортивных залов по адресу Таллинское шоссе, дом 25 составляет от 400 м до 1000 м. Расстояние от границ образуемых земельных участков многоквартирных домов до спортивных залов в составе планируемого физкультурно-оздоровительного комплекса на ул. Современников в пос. Новогорелово составляет от 1000 м до 1500 м. |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности | 1500 м | Соответствует |
| 2.2 | Плоскостные спортивные сооружения | Минимально допустимый уровень обеспеченности | 1950 кв. м на 1000 жителей | 10478 кв. м | Размещение спортивных плоскостных сооружений общей площадью не менее 3913 кв. м предусмотрено в границах озелененных территорий общего пользования (в соответствии с пунктом 2.6.2 местных нормативов градостроительного проектирования– до 30 % от озелененных территорий общего пользования) без учета спортивных площадок на придомовой территории многоквартирных домов. Нормативом учитываются плоскостные спортивные сооружения планируемого на территории проектирования общеобразовательного учреждения общей площадью 6565 кв. м.  Расстояние от границ образуемых земельных участков многоквартирных домов до плоскостных спортивных сооружений на территории общего пользования в границах проектирования составляет от 50 м до 150 м |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности | 1500 м | Соответствует |
| Плавательные бассейны, минимально допустимый уровень обеспеченности | 75 кв. м зеркала воды на 1000 жителей | 403 кв. м зеркала воды | Требуемая общая площадь зеркала воды обеспечивается существующим бассейном площадью зеркала воды 450 кв. м по адресу Таллинское шоссе, дом 25, а также бассейном в планируемом к строительству в пос. Новогорелово физкультурно-оздоровительном комплексе.  Расстояние от границ образуемых земельных участков многоквартирных домов до существующего бассейна по адресу Таллинское шоссе, дом 25 составляет от 400 м до 1000 м. Расстояние от границ образуемых земельных участков многоквартирных домов до бассейна в составе планируемого физкультурно-оздоровительного комплекса на ул. Современников в пос. Новогорелово составляет от 1000 м до 1500 м. |
| Плавательные бассейны, максимально допустимый уровень территориальной доступности | 1500 м | Соответствует |
| **3** | **Объекты здравоохранения** | | | | |
| 3.1 | Амбулатория (центр врачебной практики (семейной медицины)) | Минимально допустимый уровень обеспеченности | 1 объект на 10 тыс. жителей (18,5 посещений в смену на 1000 жителей) | 100 посещений в смену | Генеральным планом Виллозского городского поселения предусмотрено размещение амбулатории на 120 посещений в смену, совмещенная со станцией скорой помощи на 1 машину. Документом территориального планирования Ленинградской области не предусмотрено размещение объектов здравоохранения. Проектом предусмотрено размещение амбулатории (центра врачебной практики (семейной медицины)) на 100 посещений в смену во встроенных помещениях многоквартирного жилого дома |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности | Не нормируется | - |
| 3.2 | Аптека | Минимально допустимый уровень обеспеченности | 50 кв. м общей площади на 1000 человек населения (для городских поселений) | 269 кв. м общей площади | Проектом предусмотрено выделение нежилых помещений, встроенных в многоквартирные жилые дома, для размещения аптек |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности | при многоэтажной, среднеэтажной жилой застройке - 500 м | Соответствует |
| **4** | **Объекты культуры и объекты для работы с детьми и молодежью** | | | | |
| 4.1 | Городской дом культуры | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 1 объект на 25 тыс. человек  (6-8 мест в зале в расчете на 1000 жителей) | 1 объект на 41-55 мест | Проектом предусмотрено размещение объектов, планируемых к размещению Генеральным планом Виллозского городского поселения:  - клуб на 165 мест с помещениями для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности площадью 200 кв. м, библиотекой на 17 тыс. единиц хранения, помещениями для размещения органов по делам молодежи площадью 85 кв. м и 8 рабочими местами;  - клуб на 165 мест с помещениями для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности площадью 200 кв. м, библиотекой на 17 тыс. единиц хранения, помещениями для размещения органов по делам молодежи площадью 85 кв. м и 8 рабочими местами |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности | Транспортная доступность 15-30 минут | Соответствует |
| 4.2 | Общедоступная библиотека с детским отделением | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 1 объект на 10 тыс. человек | 2 объекта в составе клубов |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности | Рекомендуемая шаговая доступность 15-30 мин. | Соответствует |
| 4.3 | Учреждение органов по делам молодежи | Минимально допустимый уровень обеспеченности | 25 кв. м общей площади, 2 рабочих места – на 1000 жителей | 134 кв. м / 11 рабочих мест |
| Максимально допустимый уровень территориальной доступности | Не нормируется | - |
| **5** | **Торговые объекты** | | | | |
| 5.1 | Торговые объекты по продаже продовольственных и непродовольственных товаров | Минимальная обеспеченность населения муниципальных образований площадью торговых объектов | 405,3 кв. м торговой площади (123,7 кв. м торговой площади по продаже продовольственных товаров и 281,6 кв. м торговой площади по продаже непродовольственных товаров) на 1000 человек | 2179 кв. м  (665 кв. м торговой площади по продаже продовольственных товаров и 1514 кв. м торговой площади по продаже непродовольственных товаров) | Проектом предусмотрено размещение торговых объектов по продаже продовольственных и непродовольственных товаров во встроенных нежилых помещениях многоквартирных жилых домов |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| **6** | **Объекты торгово-бытового обслуживания** | | | | |
| 6.1 | Предприятия общественного питания | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности населения предприятиями общественного питания | 40 посадочных мест на 1000 чел. | 215 посадочных мест | Проектом предусмотрено размещение предприятий общественного питания и предприятий бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях многоквартирных жилых домов |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.2 | Предприятия бытового обслуживания населения | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности населения | 5 рабочих мест на 1000 чел. для городских поселений | 27 рабочих мест |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.3 | Рынки | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 24 кв. м торговой площади на 1000 чел. | 129 торговой площади | Проектом размещение рынка в границах проектирования не предусматривается. Генеральным планом Виллозского городского поселения размещение рынка не предусмотрено |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | - |
| 6.4 | Временные площадки для организации ярмарочной торговли сельскохозяйственной продукцией | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 3 кв. м на 1000 чел. | 16,1 кв. м | Проектом размещение временных площадок для организации ярмарочной торговли сельскохозяйственной продукцией в границах проектирования не предусматривается. Генеральным планом Виллозского городского поселения размещение временных площадок для организации ярмарочной торговли сельскохозяйственной продукцией не предусмотрено |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | - |
| 6.5 | Производственное предприятие бытового обслуживания малой мощности централизованного выполнения заказов | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 4 рабочих места на 1000 чел. | 22 рабочих места | Существующие и планируемые производственные предприятий бытового обслуживания малой мощности централизованного выполнения заказов размещаются в границах Виллозского городского поселения, в том числе в границах пос. Новогорелово (в том числе в помещениях гипермаркетов «О'КЕЙ» и «Маяк», расположенных к северу от границы территории проекта планировки, а также в помещениях общественно-деловых объектов и встроенных помещениях многоквартирных жилых домов существующих кварталов жилой застройки пос. Новогорелово) |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.6 | Предприятие по стирке белья (фабрика-прачечная) | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 110 кг/смену на 1000 чел. | 591 кг/смену | Существующие и планируемые предприятия по стирке белья (фабрика-прачечная) размещаются в границах Виллозского городского поселения, в том числе в границах пос. Новогорелово (в том числе в помещениях гипермаркетов «О'КЕЙ» и «Маяк», расположенных к северу от границы территории проекта планировки, а также в помещениях общественно-деловых объектов и встроенных помещениях многоквартирных жилых домов существующих кварталов жилой застройки пос. Новогорелово) |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.7 | Прачечная самообслуживания, мини-прачечная | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 10 кг/смену на 1000 чел. | 53,7 кг/смену | Существующие и планируемые прачечные самообслуживания, и мини-прачечные размещаются в границах Виллозского городского поселения, в том числе в границах пос. Новогорелово (в том числе в помещениях гипермаркетов «О'КЕЙ» и «Маяк», расположенных к северу от границы территории проекта планировки, а также в помещениях общественно-деловых объектов и встроенных помещениях многоквартирных жилых домов существующих кварталов жилой застройки пос. Новогорелово) |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.8 | Предприятия по химчистке | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 4 кг/смену на 1000 чел. | 21,5 кг/смену | Существующие и планируемые предприятия по химчистке размещаются в границах Виллозского городского поселения, в том числе в границах пос. Новогорелово (в том числе в помещениях гипермаркетов «О'КЕЙ» и «Маяк», расположенных к северу от границы территории проекта планировки, а также в помещениях общественно-деловых объектов и встроенных помещениях многоквартирных жилых домов существующих кварталов жилой застройки пос. Новогорелово) |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.9 | Фабрики-химчистки | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 7,4 кг/смену на 1000 чел. | 39,8 кг/смену |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.10 | Химчистка самообслуживания, мини-химчистка | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 4 кг/смену на 1000 чел. | 21,5 кг/смену |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.11 | Банно-оздоровительный комплекс | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 5 помывочных мест  на 1000 чел. | 27 помывочных мест | Проектом размещение банно-оздоровительного комплекса в границах проектирования не предусматривается. Генеральным планом Виллозского городского поселения размещение банно-оздоровительного комплекса не предусмотрено |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | - |
| 6.12 | Гостиница | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 6 мест на 1000 чел. | 33 мест | Проектом размещение гостиницы не предусматривается. Генеральным планом Виллозского городского поселения размещение гостиницы не предусмотрено |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | - |
| 6.13 | Общественный туалет | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 1 прибор на 1000 чел. | 6 приборов | Существующие и планируемые общественные туалеты размещаются в границах пос. Новогорелово (в том числе в помещениях гипермаркетов «О'КЕЙ» и «Маяк», расположенных к северу от границы территории проекта планировки, а также в помещениях общественно-деловых объектов кварталов жилой застройки пос. Новогорелово) |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |
| 6.14 | Пункт приема вторичного сырья | Показатель минимально допустимого уровня обеспеченности | 1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. человек | 1 объект | Существующие и планируемые пункты приема вторичного сырья размещаются в границах Виллозского городского поселения (в том числе в помещениях гипермаркетов «О'КЕЙ» и «Маяк», расположенных к северу от границы территории проекта планировки, а также в помещениях общественно-деловых объектов и встроенных помещениях многоквартирных жилых домов существующих кварталов жилой застройки пос. Новогорелово) |
| Максимально допустимый уровень доступности для населения | 500 м | Соответствует |

**Объекты образования**

Дошкольные образовательные организации

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области минимально допустимый уровень обеспеченности дошкольными образовательными организациями сельских населенных пунктов, расположенных в зоне А, составляет 60 мест на 1000 чел. при максимально допустимом уровне территориальной доступности 300 м для многоэтажной жилой застройки. Минимальная расчетная вместимость дошкольных образовательных организаций составляет 100 мест. Минимально допустимый размер земельного участка дошкольных образовательных организаций свыше 100 мест составляет 38 кв. м на 1 место. Дошкольные образовательные организации в кварталах, микрорайонах, расположенных на вновь осваиваемых территориях, должны размещаться в отдельно стоящих зданиях. Размеры земельных участков могут быть уменьшены в соответствии с таблицей Д.1 приложения Д СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Проектом предусмотрено размещение двух дошкольных образовательных организаций на 180 и 160 мест.

Проектом предусмотрено образование земельных участков для размещения дошкольных образовательных организаций: для размещения планируемой дошкольной образовательной организации на 180 мест минимально допустимый размер земельного участка 0,684 га, для размещения планируемой дошкольной образовательной организации на 160 мест минимально допустимый размер земельного участка 0,608 га.

В соответствии с пунктом 6.1.2 СП 252.1325800.2016 участки дошкольных образовательных организаций не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам. Через территории участков дошкольных образовательных организаций не должны проходить магистральные инженерные сооружения и коммуникации (сети, коллекторы) муниципального ресурсо- и энергоснабжения в том числе: газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации, электроснабжения и связи.

В соответствии с пунктом 6.2.2 СП 252.1325800.2016 на участке вновь строящегося отдельно стоящего здания дошкольной образовательной организации следует предусматривать не менее двух въездов, один из которых обеспечивает связь с хозяйственной площадкой и загрузочной пищеблока и кольцевым объездом здания.

Общеобразовательные организации

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования минимально допустимый уровень обеспеченности общеобразовательными организациями сельских населенных пунктов, расположенных в зоне А, составляет 91 место на 1000 чел. при максимально допустимом уровне территориальной доступности для I, II и III ступеней обучения – 500 м. Минимальная расчетная вместимость общеобразовательных организаций составляет 525 мест. Минимально допустимый размер земельного участка общеобразовательных организаций, за исключением специализированных, в зависимости от вместимости объекта, составляет для школ свыше 500 до 600 мест – из расчета 55 кв. м на 1 место.

В соответствии с СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» установлены требования к территории общеобразовательных организаций:

* в соответствии с пунктом 6.4.2 СП 251.1325800.2016 на периферии участка или вблизи от него предусмотрена стоянка автомобилей для педагогов и сотрудников с соблюдением требований СП 113.13130\* и СП 3.13130. Стоянку автомобилей рекомендуется отделять от участка территорий полосой зеленых насаждений (крупного кустарника с плотной кроной). Рядом с границами участка рекомендуется предусматривать места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей в школу. Количество указанных мест определяется по заданию на проектирование, рекомендуется принимать одно место на 100 обучающихся, в том числе не менее одного увеличенного места для МГН.
* в соответствии с пунктом 7.3.5 СП 251.1325800.2016 территория общеобразовательного учреждения должна быть ограждена, на участок должно быть предусмотрено не менее двух въездов с противоположных сторон с устройством дорог с твердым покрытием, запроектированным исходя из расчетной нагрузки от пожарных машин 20 тонн на ось. Ширина проезда должна быть не менее 3,5 м. Один из въездов может быть хозяйственным.

С учетом сохранения нормируемых расстояний от объектов жилой застройки, требований к озеленению территории школы, противопожарных норм, площади застройки, проездов и иных условий, для размещения комплекса планируемой общеобразовательной школы на 525 мест минимально допустимый размер земельного участка составляет 2,89 га.

Схемой территориального планирования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в границах п. Новогорелово предусмотрены иные параметры вместимости планируемых дошкольных образовательных организаций и общеобразовательной организации.

В настоящем проекте планировки территории параметры указанных объектов образования приняты на основании четырехстороннего Соглашения от 21.12.2022 о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития комплексного освоения в целях жилищного строительства Ленинградской области между Правительством Ленинградской области, администрацией Ломоносовского муниципального района, администрацией Виллозского городского поселения и специализированным застройщиком.

Кроме того, документация по планировке территории согласована администрацией Ломоносовского муниципального района в части размещения объектов местного значения муниципального района при условии заключения указанного выше Соглашения.

**Объекты физической культуры и спорта**

В соответствии с п. 2.1.19 местных нормативов градостроительного проектирования установлены следующие нормативы максимально допустимого уровня территориальной доступности спортивными сооружениями (объектами физкультуры и спорта):

* плоскостные спортивные сооружения – 1500 м;
* спортивные залы – 1500 м;
* плавательные бассейны – 1500 м.

Размещение плоскостных спортивных сооружений (без учета плоскостных спортивных сооружений на придомовых (дворовых) территориях в составе объектов благоустройства) предусматривается на земельных участках территории общего пользования, а также на территории стадиона и спортивных площадок планируемой общеобразовательной организации[[3]](#footnote-3).

Нормативная площадь спортивных залов обеспечивается существующими спортивными залами в пределах максимально допустимого уровня территориальной доступности (в частности, на расстоянии 1100-450 м от планируемой жилой застройки по адресу Таллинское шоссе дом 25 расположены спортивные залы общей площадью 1475 кв. м крупной сети фитнес-центров), а также спортивными залами в составе планируемого к строительству физкультурно-оздоровительного комплекса на ул. Современников в пос. Новогорелово (на расстоянии 1000-1500 м от планируемой жилой застройки).

Нормативная площадь зеркала воды бассейна обеспечивается существующим бассейном в пределах максимально допустимого уровня территориальной доступности (в частности, адресу Таллинское шоссе дом 25 расположен плавательный бассейн крупной сети фитнес-центров), а также бассейном в составе планируемого к строительству физкультурно-оздоровительного комплекса в пос. Новогорелово.

Таким образом, проектом предусмотрено обеспечение потребности спортивными залами и плоскостными спортивными сооружениями для жителей всего квартала за счет размещения объектов в границах проектирования и на территориях нормативной территориальной доступности.

**Объекты здравоохранения**

Территория Виллозского городского поселения включена в зону обслуживания следующих существующих объектов здравоохранения регионального значения:

* Ломоносовская межрайонная больница (Санкт-Петербург, город Ломоносов, ул. Еленинская, дом 13);
* Новогореловская врачебная амбулатория (поселок Новогорелово, ул. Современников, дом 11/6);
* Виллозская амбулатория на 60 посещений в смену (городской поселок Виллози, дом 10);
* Мало-Карлинская амбулатория на 40 посещений в смену (деревня Малое Карлино).

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области минимально допустимый уровень обеспеченности лечебно-профилактическими медицинскими организациями (амбулатории, центры врачебной практики (семейной медицины)), оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях, расположенных в зоне урбанизации территории А1, составляет 1 объект на 10 тыс. чел. Максимально допустимый уровень территориальной доступности не нормируется.

Генеральным планом Виллозского городского поселения предусмотрено на территории проектирования размещение амбулатории на 120 посещений в смену, совмещенной со станцией скорой помощи на 1 машину. При этом, в положении о территориальном планировании генерального плана Виллозского городского поселения содержится примечание о том, что в части объектов регионального значения, размещение которых не предусмотрено схемой территориального планирования Ленинградской области, решения генерального плана вступают в силу после утверждения соответствующих изменений в указанную схему. В настоящее время в пос. Новогорелово документом территориального планирования Ленинградской области не предусмотрено размещение объектов здравоохранения.

В соответствии с пунктом 6.9.1.2 СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» фельдшерско-акушерские пункты, врачебные амбулатории и офисы врача общей практики могут располагаться в отдельном здании или, при создании отдельного входа, занимать часть жилого или общественного здания.

Учитывая решения генерального плана Виллозского городского поселения, проектом предусматривается размещение амбулатории (центра врачебной практики (семейной медицины)) во встроенных помещениях первого этажа многоквартирного жилого дома исходя из норматива 18,5 посещений в смену на 1000 жителей).

В соответствии с пунктом 6.9.1.6 СП 158.13330.2014 офисы врача общей практики целесообразно предусматривать для обслуживания населения городских поселений в радиусе не более 5-7 мин пешеходной доступности (300-500 м). В зависимости от плотности населения, а следовательно, количества обслуживаемого населения в пределах указанного расстояния, определяется набор помещений офиса врача общей практики.

Проектом предусмотрено для размещения планируемого объекта амбулаторно-поликлинического типа на 100 посещений в смену выделение помещений во встроенных помещениях многоквартирного жилого дома, расположенных на первом этаже с отдельными входами общей площадью не менее 300 кв. м.

Размещение планируемого учреждения амбулаторно-поликлинического типа отвечает требованиям действующих стандартов и методических рекомендаций:

* Методические рекомендации о применении нормативов и норм ресурсной обеспеченности населения в сфере здравоохранения, утвержденные приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 20.04.2018 № 182;
* Требования к размещению медицинских организаций государственной системы здравоохранения и муниципальной системы здравоохранения исходя из потребностей населения, утвержденные приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 27.02.2016 № 132н;
* Методические рекомендации по порядку формирования и экономического обоснования территориальных программ государственных гарантий оказания гражданам Российской Федерации бесплатной медицинской помощи (утверждены Минздравом России 2510/9257-01, ФФОМС 3159/40-1 28.08.2001).

**Объекты культуры и объекты для работы с детьми и молодежью**

В соответствии с генеральным планом муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в границах проектирования предусмотрено размещение следующих объектов:

* - два клуба по 165 мест с помещениями для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности площадью 200 кв. м каждый;
* - две библиотеки на 17 тыс. единиц хранения каждая;
* - помещения для размещения двух органов по делам молодежи площадью 85 кв. м и 8 рабочими местами каждый.

Настоящим проектом предусматривается выделение помещений для размещения указанных объектов культуры и объектов для работы с детьми и молодежью во встроенных нежилых помещениях планируемых многоквартирных жилых домов.

**Торговые объекты**

Настоящим проектом предусматривается размещение торговых объектов по продаже продовольственных и непродовольственных товаров общей площадью 2179 кв. м (665 кв. м торговой площади по продаже продовольственных товаров и 1514 кв. м торговой площади по продаже непродовольственных товаров) во встроенных нежилых помещениях планируемых многоквартирных жилых домов.

**Объекты торгово-бытового обслуживания**

Настоящим проектом предусматривается размещение предприятий общественного питания и предприятий бытового обслуживания населения во встроенных нежилых помещениях планируемых многоквартирных жилых домов.

Потребность в прочих объектах торгово-бытового обслуживания (торговая площадь рынка, временные площадки для организации ярмарочной торговли сельскохозяйственной продукцией, производственные предприятия бытового обслуживания малой мощности централизованного выполнения заказов, предприятия по стирке белья (фабрика-прачечная), прачечные самообслуживания, мини-прачечные, предприятия по химчистке, фабрики-химчистки, химчистки самообслуживания, мини-химчистки, банно-оздоровительный комплекс, гостиница, общественный туалет, пункт приема вторичного сырья) обеспечивается как существующими, так и планируемыми объектами в границах пос. Новогорелово и/или в на иных территориях Виллозского городского поселения.

Общая площадь коммерческих помещений во встроенных нежилых помещениях первых этажей планируемых многоквартирных жилых домов выделены помещения общей площадью 16981,73 кв. м., из которых 4747,64 кв. м. выделяются для объекта здравоохранения, объектов культуры, органов для работы с детьми и молодежью, торговых объектов, объектов торгово-бытового обслуживания – предприятий общественного питания и бытового обслуживания населения.

Прочие объекты торгово-бытового обслуживания, в том числе являющиеся объектами малого и среднего предпринимательства, могут размещаться на общих основаниях в прочих коммерческих помещениях во встроенных нежилых помещениях первых этажей планируемых многоквартирных жилых домов, площадь которых составляет 12234,09 кв. м.

**Объекты благоустройства придомовой территории**

Оценка обеспеченности объектами благоустройства в соответствии с п. 2.6.9 местных нормативов градостроительного проектирования представлена в таблице 6.

Таблица . Оценка обеспеченности объектами благоустройства

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты благоустройства | Удельные размеры, кв. м/чел. | Население,  чел. | Требуется на 5,373 тыс. чел., кв. м | Принято в проекте, кв. м | Примечание |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 кв. м на 1 чел. | 5373 | 3761,1 | 3761,1 | - |
| Площадки для отдыха взрослого населения | 0,1 кв. м на 1 чел. | 5373 | 537,3 | 537,3 | - |
| Площадки для занятий физической культурой | 2 кв. м на 1 чел. | 5373 | 10746 | 10746 | - |
| Площадки для хозяйственных целей | 0,2 кв. м на 1 чел. | 5373 | 1 075 | 1 075 | - |
| Площадки для выгула собак | 0,05 кв. м на 1 чел. (с учетом уменьшения на 50%) | 5373 | 269 | 269 | С учетом объединения площадок на группу жилых домов квартала |
| Озелененные территории | 3,5 кв. м на 1 чел. на придомовой (дворовой) территории | 5373 | 26865 | 18805,5 | С учетом планируемого сквера на территории общего пользования в границе проектирования |
| 5 кв. м на 1 чел. на территории общего пользования | 5373 | 8059,5 | Площадь территории сквера на территории общего пользования в границе проектирования |
| Открытые наземные стоянки (парковки) легкового автотранспорта | 4,38 кв. м на 1 чел. | 5373 | 25534 | 25534 | - |

Таблица . Обеспеченность объектами благоустройства для каждого жилого дома

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер жилого дома | Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв. м | Площадки для отдыха взрослого населения, кв. м | Площадки для занятий физической культурой (на придомовой территории), кв. м | Площадки для хозяйственных целей, кв. м | Озеленение придомовой (дворовой) территории, кв. м | Площадки для выгула собак, кв. м |
| 1 | 252,0 | 36,0 | 360,0 | 72,0 | 1260,0 | 269 |
| 2 | 1199,8 | 171,4 | 1714,0 | 342,8 | 5999,0 |
| 3 | 716,8 | 102,4 | 1024,0 | 204,8 | 3584,0 |
| 4 | 470,4 | 67,2 | 672,0 | 134,4 | 2352,0 |
| 5 | 466,9 | 66,7 | 667,0 | 133.4 | 2334,5 |
| 6 | 655,2 | 93.6 | 936,0 | 187,2 | 3276,0 |

Примечание:

1. Площадка для выгула собак объединена на группу жилых домов (размеры площадки для выгула собак уменьшены на 50% на основании п. 2.6.10 местных нормативов градостроительного проектирования).
2. Допускается объединять площадки для выгула собак на группу жилых домов, квартал, микрорайон, при этом удельные размеры площадки могут быть уменьшены на 50 %.
3. Цветом выделена рассматриваемый земельный участок

**Определение этапов реализации строительства объектов социальной инфраструктуры**

Проектом определено 7 этапов строительства объектов капитального строительства.

При определении этапов реализации проекта планировки территории учтено четырехстороннее Соглашение от 21.12.2022 о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития комплексного освоения в целях жилищного строительства Ленинградской области между Правительством Ленинградской области, администрацией Ломоносовского муниципального района, администрацией Виллозского городского поселения и специализированным застройщиком.

Таблица . Обоснование выбора этапов

реализации объектов в области образования и здравоохранения

| № | Наименование | Показатели планируемого развития по этапам жилищного строительства (нарастающим итогом) | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 этап | 2 этап | 3 этап | 4 этап | 5 этап | 6 этап |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | Потребность в **дошкольных образовательных организациях** (без учета темпов заселения), мест | 22 | 125 | 187 | 228 | 269 | 326 |
| Строительство дошкольных образовательных организациях (принято проектом), мест | **180** | 0 | **160** | 0 | 0 | 0 |
| Профицит (+)/Дефицит (-) без учета темпов заселения | +158 | +45 | +153 | +112 | +71 | +14 |
| **2** | Потребность в **общеобразовательных организациях** (без учета темпов заселения), мест | 33 | 189 | 283 | 345 | 406 | 492 |
| Строительство общеобразовательных организаций (принято проектом), мест | 0 | 0 | **525** | 0 | 0 | 0 |
| Профицит (+)/Дефицит (-) без учета темпов заселения | -33 | -189 | +242 | +180 | +119 | +33 |
| **3** | Потребность в **учреждениях амбулаторно-поликлинического типа** (без учета темпов заселения), посещений в смену | 7 | 39 | 58 | 71 | 83 | 100 |
| Строительство учреждений амбулаторно-поликлинического типа (принято проектом), посещений в смену | 0 | 0 | **100** | 0 | 0 | 0 |
| Профицит (+)/Дефицит (-) без учета темпов заселения | -7 | -39 | +42 | +29 | +17 | 0 |

### 6.4.4.  Решения по развитию системы транспортного обслуживания территории

Транспортное обслуживание проектируемой территории ориентировано на Красносельское шоссе, которое является продолжением автомобильной дороги федерального значения А-180 «Нарва» Санкт-Петербург – граница с Эстонской Республикой II технической категории. Магистраль проходит вдоль восточной границы территории проектирования и обеспечивает выход в северном направлении на автомобильную дорогу А-118 Кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга, в южном направлении – в Красное Село и Гатчину. Ширина проезжей части Красносельского шоссе в настоящее время – 12,75 м, количество полос движения в одном направлении – 2.

Полноценный выход на Красносельское шоссе организован с существующей кольцевой развязки в северной части площадки проектирования на перекресток с ул. Колобановская. Данный проезд также предусмотрен и для обслуживания торгового комплекса «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское».

С западной стороны территория ограничена магистральной электрифицированной железнодорожной линией Санкт-Петербург – Гатчина-Пассажирская-Балтийская. Ближайшая железнодорожная станция Горелово располагается на удалении 0,4 км от южной границы проектирования.

Ближайшие объекты по обслуживанию автотранспорта (АЗС, СТО) располагаются вблизи или непосредственно на территории проектирования (СТО «Bear Motors» и АЗС «Teboil»), а также севернее вдоль Таллинского шоссе и южнее по Красносельскому шоссе.

В целом, проектируемая территория характеризуется достаточно удобным расположением по отношению к существующим автотранспортным и железнодорожным путям сообщения. Требуется существенное развитие внутриплощадочной улично-дорожной сети с обеспечением их удобного выхода на внешние автодорожные направления.

Проектные решения по развитию транспортной инфраструктуры территории базируются на анализе существующей ситуации с учетом мероприятий, заложенных в генеральном плане муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, с учетом документации по планировке территории объекта регионального значения «Красносельское шоссе на участке от автомобильной дороги федерального значения А-118 до административных границ Санкт-Петербурга», утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 24.12.2021 № 809-р, а также с учетом отчета о научно-исследовательской работе «Анализ транспортного обслуживания с использованием транспортного моделирования на территории Ломоносовского района Ленинградской области», выполненный ООО «ИТС» (Санкт-Петербург) применительно к рассматриваемой территории проектирования.

**Улично-дорожная сеть**

В настоящее время улично-дорожная сеть в границах территории планируемой жилой застройки отсутствует, имеются отдельные подъезды к существующим объектам торговли и автотранспортного обслуживания, расположенным в южной части территории проектирования, и возможность организации выезда на кольцевую развязку в северной части территории проектирования на перекресток Красносельского шоссе с ул. Колобановская.

Основу магистральной улично-дорожной сети, на которую будут ориентированы внешние транспортные потоки проектируемой территории, составляет Красносельское шоссе. С учетом возрастающей транспортной нагрузки проектом учтена планируемая реконструкция Красносельского шоссе с расширением проезжей части до трех полос в одном направлении, устройством тротуара, велодорожки и бокового проезда вдоль проектируемой территории. Развитие внутриквартальной улично-дорожной сети также предусмотрено с учётом планируемой реконструкции Красносельского шоссе.

Основные параметры улично-дорожной сети приняты на основании пункта 2.3.12 местных нормативов градостроительного проектирования. В границах проектируемой территории предусматривается организация элементов внутриквартальной улично-дорожной сети – улицы и дороги местного значения: улицы в жилой застройке, основные и второстепенные проезды, обеспечивающие транспортные связи в границах территории проектирования и выход на магистральные направления, а также основные пешеходные улицы. При этом, для предупреждения рисков возникновения проблем с транспортной инфраструктурой проектируемой жилой застройки, проектом предусмотрены планировочные решения по уширению проезжей части до 4 полос движения транспорта центральной внутриквартальной улицы, являющейся основной планировочной осью территории проектирования.

Согласно Перечню случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816, для местных улиц и местных дорог не требуется получение разрешения на строительство.

Выходы с проектируемой территории на магистральные улицы предусматриваются в следующих направлениях на Красносельское шоссе:

* + на существующий перекресток с улицей Колобановская;
  + с бокового проезда Красносельского шоссе, предусмотренного документацией по планировке территории, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 24.12.2021 № 809-р.

При строительстве участков улично-дорожной сети, обслуживающих жилые зоны, планируется устройство новых примыканий к существующей автомобильной дороге общего пользования (выезды на боковой проезд Красносельского шоссе). Данные решения будут учтены при реконструкции Красносельского шоссе.

Проектом предусмотрено обеспечение всех размещаемых объектов капитального строительства нормируемыми подъездами и проездами для пожарной техники в соответствии с разделом 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Проектными решениями учтены требования к проходам, проездам и подъездам к зданиям и сооружениям в соответствии с СП 4.13130.2013.

Реализация основных проектных решений по развитию улично‑дорожной сети позволит сформировать улично‑дорожную сеть, удовлетворяющую потребностям населения в передвижениях при обеспечении комфортности, надежности и безопасности перевозок. В связи с размещением планируемых объектов автомобильного транспорта зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются.

Проектные решения соответствуют требованиям Комплексной схемы организации дорожного движения для автомобильных дорог муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области.

В соответствии со схемой территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 17.06.2021 № 380, на территории Виллозского городского поселения планируется размещение объекта регионального значения – Транспортно-пересадочный узел «Новогорелово».

При этом, в схеме территориального планирования Ленинградской области в области транспорта (железнодорожного, водного, воздушного), автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения нет точного указания местоположения указанного транспортно-пересадочного узла «Новогорелово» (далее – ТПУ).

Кроме того, в соответствии с п. 2 протокола выездного совещания в Правительстве Санкт-Петербурга по вопросу строительства железнодорожного остановочного пункта «Новогорелово» принято решение считать нецелесообразным организацию остановочного пункта «Новогорелово» в случае невозможности обустройства разворотного кольца наземного городского пассажирского транспорта (далее – НГПТ) в непосредственной близости от указанной станции или организации движения НГПТ по транзитной схеме. При этом в соответствии с п. 5 указанного протокола комитету по транспорту Санкт-Петербурга поручено рассмотреть возможность развития УДС в районе остановочного пункта «Горелово» с учетом обустройства разворотного кольца НГПТ и перехватывающих парковок.

Согласно исходным данным расположение ТПУ планируется вне границ проекта планировки территории в 300 м к северу, северо-востоку от земельного участка торгового комплекса «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское». Для обеспечения пешеходного прохода к планируемому ТПУ на территории проекта планировки вдоль южной, северной и западной сторон земельного участка торгового комплекса «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское» предусмотрены территории общего пользования, в том числе организации пешеходных улиц.

**Транспортное обслуживание территории**

В настоящее время рассматриваемая территория обслуживается следующими муниципальными и межрегиональными автобусными маршрутами, обеспечивающими сообщение с населенными пунктами смежных муниципальных районов и Санкт-Петербургом:

* + № 20 – Автобусная станция «Кировский завод» - стадион «Пингвин»;
  + № 81 – Автобусная станция «Счастливая улица» - пос. Торики;
  + № 145 – Автобусная станция «Кировский завод»- Октябрьская ул.;
  + № 145А – Автобусная станция «Кировский завод» - Октябрьская ул.;
  + № 147 – Автобусная станция «Красное село» - Южное кладбище;
  + № 165 – Автобусная станция «Проспект Маршала Жукова» - Октябрьская ул.;
  + № 487 – Автобусная станция «Кировский завод» - дер. Зимитицы;
  + № 481 – Автобусная станция «Кировский завод» - дер. Ропша;
  + № 482 – Автобусная станция «Кировский завод» - дер. Шелково;
  + № 482В – Автобусная станция «Кировский завод» - дер. Каськово;
  + № 484 – Автобусная станция «Кировский завод»- дер. Андреевка;
  + № 108 – Автобусная станция «Кировский завод» - Волхонское шоссе;
  + № 195 – станция метро «Проспект Ветеранов» - Южное кладбище;
  + № К-81 – станция метро «Проспект Ветеранов» - поселок Новоселье;
  + № К-245 – станция метро «Кировский завод» - Красное Село, Нарвская ул.;
  + № К-445А – станция метро «Автово» - г. Красное Село, ул. Лермонтова;
  + № К-445Б – ул. Коммунаров д. 188, корп. 3 - станция метро «Проспект Ветеранов»;
  + № К-403 – г. Красное Село, Красногородская ул. - станция метро «Московская» (южный проезд ул. Типанова);
  + № К-445В – станция метро «Проспект Ветеранов» - г. Красное Село, Кингисеппское шоссе, д. 55№ 442 – Железнодорожная станция «Красное Село» – посёлок Аннино, правление совхоза «Победа»;
  + № 458 – Железнодорожная станция «Красное Село» – Разбегаево;
  + № 458Б – Железнодорожная станция «Красное Село» – деревня Иннолово;
  + № 487 – Автобусная станция «Кировский Завод» – деревня Зимитицы;
  + № К-403 – станция метро «Московская» – Красное Село, Родниковая улица;
  + № 636 – Ретселя, Туутари-Парк — Ломоносов, администрация;
  + № 631 – станция метро «Проспект Ветеранов» – Варшавский вокзал (г. Гатчина).

В настоящее время вся территория проектирования попадает в зоны обслуживания остановочных пунктов действующих маршрутов общественного транспорта: «Колобановская улица», «Полевая улица».

Требования к уровню и качеству транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом по муниципальным, межмуниципальным, смежным, межрегиональным и международным маршрутам регулярных перевозок и их нормативные значения установлены в соответствии с социальным стандартом транспортного обслуживания населения (распоряжение Минтранса России от 31.01.2017 № НА-19-р (в редакции от 10.03.2021) «Об утверждении социального стандарта транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом»). Все остановочные пункты, которые обслуживаются маршрутами регулярных перевозок, должны отвечать требованиям, установленным подпунктами 7.3.1-7.3.16 ОДМ 218.2.007-2011 «Методические рекомендации по проектированию мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам дорожного хозяйства».

Рекомендуемые предельные расстояния кратчайшего пешеходного пути от границ участков объектов до остановочных пунктов, которые обслуживаются муниципальными маршрутами регулярных перевозок пассажиров, согласно данному стандарту, составляют:

* + 500 метров для многоквартирных домов;
  + 500 метров для предприятий торговли с площадью торгового зала 1000 кв. м и более;
  + 300 метров для поликлиник и больниц муниципальной, региональной и федеральной системы здравоохранения, учреждений (отделений) социального обслуживания граждан.

Планируемое обслуживание территории проектирования общественным транспортом предусматривается существующими автобусными маршрутами, проходящими по Красносельскому и Аннинскому шоссе.

Пешеходная доступность существующей железнодорожной станции Горелово составляет от 650 м до 1700 м. Таким образом, проектом предполагается, что часть пассажиропотока будет ориентирована на пригородный железнодорожный транспорт.

**Пешеходно-велосипедные направления**

Проектом предусмотрена система озелененных пешеходных и велопешеходных направлений как внутри территории проектирования (пешеходные улицы, бульвар, тропинки, тротуары), так и вдоль Красносельского шоссе (тротуар, велосипедная полоса).

**Расчет потребности в местах для хранения автотранспорта**

В соответствии с пунктом 3.3 региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области обеспеченность объектами транспортной инфраструктуры определяется исходя из минимального предельного значения расчетного показателя уровня автомобилизации населения на 1000 человек постоянного и временного (сезонного) населения в населенных пунктах муниципальных образований Ленинградской области и составляет 375 индивидуальных легковых автомобилей (для населенных пунктов, расположенных в зоне А). Расчетный парк автомобилей, принадлежащих населению, составит 2015 ед.

На территории проектирования предусматривается размещение мест постоянного и временного (у объектов обслуживания населения) хранения автомобилей. В соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» на автостоянках необходимо предусматривать размещение машино-мест для транспортных средств, принадлежащих инвалидам, из расчета 10 % от общего числа машино-мест (но не менее одного места).

Размещение открытых автостоянок и паркингов на территории проектирования предусмотрено с учетом санитарных разрывов в соответствии с пунктом 2.3.30 местных нормативов градостроительного проектирования.

**Постоянное хранение автотранспортных средств**

В соответствии с пунктом 2.3.24 местных нормативов градостроительного проектирования минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего в многоквартирных жилых домах, закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, размещаемыми на территории населенного пункта, для которых устанавливается максимально допустимый уровень территориальной доступности, должна быть не менее 90 % расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области. Допускается размещение закрытых и открытых автостоянок за границами кварталов, микрорайонов, но в пределах максимально допустимого уровня территориальной доступности автостоянок от места проживания автовладельцев, который составляет не более 800 м (для новых кварталов и микрорайонов). В том числе в соответствии с пунктом 2.3.28 местных нормативов градостроительного проектирования минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего на территории квартала, машино-местами для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, расположенными в границах данного квартала, а также на стоянках (парковках) транспортных средств, являющихся элементами благоустройства автомобильных дорог, прилегающих к границам элемента планировочной структуры, составляет не менее 70 % от уровня автомобилизации населения муниципального образования.

В соответствии с пунктом 2.3.29 местных нормативов градостроительного проектирования при застройке многоквартирными жилыми домами минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего на территории квартала, квартала или другого элемента планировочной структуры, машино-местами для хранения (стоянки) индивидуальных легковых автомобилей на открытых наземных стоянках, расположенных в границах данного квартала или другого элемента планировочной структуры, составляет не менее 50 % парка автомобилей, принимаемого в соответствии с пунктом 2.3.28 местных нормативов градостроительного проектирования.

Проектом в границах территории проектирования при планируемой численности населения 5373 человек размещено 90 % расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области – 1820 машино-места (с учетом нормативного уровня автомобилизации 2015 автомобилей).

Расчет потребности в машино-местах для хранения индивидуальных автомобилей населением представлен в таблице 9.

Таблица . Расчет потребности в машино-местах

для хранения индивидуальных автомобилей населением

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Объекты | Население | Количество автомобилей | Обеспеченность машино-местами | Требуемое количество машино-мест | Количество машино-мест, принятое в проекте |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Хранение индивидуальных автомобилей в границах элемента планировочной структуры | 5373 | 2015 | 70 % | 1411 | 1820 |
| 2 | Хранение индивидуальных автомобилей в границах 800 метровой доступности | 20 % | 403 |
| Итого | | | | | 1814 |  |
| Принято в проекте (с учетом округления до целых значений в большую сторону для каждого многоквартирного дома) | | | | | 1820 | |

Обеспечение территории местами для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей осуществляется за счет размещения в границах проекта планировки (в границах элемента планировочной структуры) 1820 машино-мест, в том числе:

* - 920 машино-мест на открытых плоскостных парковках, расположенных на придомовых территориях и на земельных участках, образованных для размещения стоянок транспортных средств;
* - 900 машино-мест в трех многоуровневых паркингах (два открытых и один закрытый паркинг) по 300 машино-мест каждый.

**Временное хранение автотранспортных средств**

Под временным хранением подразумевается организация приобъектных стоянок для парковки автомобилей у общественных зданий, объектов обслуживания населения. Расчет потребности в машино-местах для парковки автомобилей посетителями объектов обслуживания населения представлен в таблице 10.

Для объектов коммунального обслуживания расчет мест для хранения индивидуального автотранспорта не предусмотрен.

Таблица . Расчет потребности в машино-местах

для парковки автомобилей посетителей объектов обслуживания населения

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Объекты | Расчетная единица | Количество расчетных единиц | Количество машино-мест на расчетную единицу | Количество машино-мест |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 6 |
| 1 | Помещения для размещения объектов бытового обслуживания | 30 кв. м общей площади | 5,21 | 19 | 99 |
| 2 | Помещения для размещения предприятий общественного питания | 5 посадочных мест | 42,80 | 1 | 43 |
| 3 | Помещения для размещения аптек | 70 кв. м общей площади | 3,83 | 1 | 4 |
| 4 | Помещения для размещения магазинов продовольственных товаров | 60 кв. м общей площади | 11,02 | 1 | 12 |
| 5 | Помещения для размещения магазинов непродовольственных товаров | 70 кв. м общей площади | 21,50 | 1 | 22 |
| 6 | Помещения для размещения административно-общественных учреждений (прочие коммерческие помещения) [[4]](#footnote-4) | 100 работающих | 2,50 | 38 | 95 |
| 7 | Помещения для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности | 100 мест или единовременных посетителей | 3,30 | 29 | 96 |
| 8 | Помещения для учреждений органов по делам молодежи (объекты местного значения поселения) | 100 работающих | 0,16 | 38 | 7 |
| 9 | Амбулатория (центр врачебной практики (семейной медицины)) | 100 посещений | 0,99 | 6 | 6 |
| 10 | Общеобразовательная организация | По заданию на проектирование | - | - | 2 |
| 11 | Дошкольная образовательная организация | По заданию на проектирование | - | - | 2 |
| 12 | Дошкольная образовательная организация | По заданию на проектирование | - | - | 2 |
| **Итого** | | | | | **390** |

Обеспечение территории машино-местами для парковки автомобилей посетителями объектов обслуживания населения осуществляется за счет размещения в границах проекта планировки (в границах элемента планировочной структуры) 390 машино-мест на образуемых земельных участках многоквартирных жилых домов на расстоянии не более 200 м от объектов обслуживания населения.

В таблице 11 приведены показатели обеспеченности в машино-местах по каждому многоквартирному дому с указанием номеров образуемых земельных участков, предназначенных для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Таблица . Обеспеченность в машино-местах по каждому многоквартирному дому

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | :ЗУ1 | :ЗУ2 | :ЗУ3 | :ЗУ4 | :ЗУ5 | :ЗУ6 | :ЗУ10 (гараж) | :ЗУ11  (гараж) | :ЗУ12  (гараж) | :ЗУ29 | :ЗУ71 | :ЗУ  72, 73 | :ЗУ  75, 76 | :ЗУ 77, 78 | :ЗУ  74 | :ЗУ  79, 80 | Требуется  для постоянного хранения | Требуется  для временного хранения | Требуется всего | Принято в проекте | Профицит машино-  мест |
| :ЗУ1 | МКД 1 | 51  (25) |  |  |  |  |  | 51 |  |  |  | 47  (23) |  |  |  |  |  | 123 | 26 | 149 | **149** | 0 |
| :ЗУ2 | МКД 2 |  | 203  (78) |  |  |  |  | 167 |  |  | 167  (77) |  |  |  |  | 70  (70) | 97 | 579 | 125 | 704 | **704** | 0 |
| :ЗУ3 | МКД 3 |  |  | 113  (39) |  |  |  | 73 | 139 |  |  |  |  | 96  (96) |  |  |  | 347 | 74 | 421 | **421** | 0 |
| :ЗУ4 | МКД 4 |  |  |  | 94  (45) |  |  |  | 139 |  |  |  |  |  | 44  (44) |  |  | 228 | 49 | 277 | **277** | 0 |
| :ЗУ5 | МКД 5 |  |  |  |  | 0 |  | 9 | 22 | 107 |  |  | 70  (22) |  | 66  (66) |  |  | 226 | 48 | 274 | **274** | 0 |
| :ЗУ6 | МКД 6 |  |  |  |  |  | 104  (36) |  |  | 193 |  |  |  | 18  (18) | 70  (69) |  |  | 317 | 68 | 385 | **385** | 0 |
| ИТОГО | | | | | | | | | | | | | | | | | | **1820** | **390** | 2210 | **2210** |  |

Примечание к таблице 11:

1. Показатели в скобках обозначают количество машиномест, составляющее 50 % парка автомобилей от 70 % допустимой обеспеченности населения машино-местами для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, расположенными в границах планируемого элемента планировочной структуры.
2. Цветом выделен рассматриваемый земельный участок

**Объекты обслуживания автотранспортных средств**

В соответствии с генеральным планом муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в границах площадки проектирования по Красносельскому шоссе предусматривается размещение автозаправочной станции (в функциональной зоне Т1-1 Зона объектов придорожного сервиса).

Планируемые объекты транспортной инфраструктуры отображены на чертеже «Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети».

## 6.5. Решения по инженерно-техническому обеспечению территории. Параметры планируемых объектов инженерного обеспечения (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории)

### 6.5.1. Водоснабжение

**Существующее положение**

Территория в границах проектирования находится в зоне водоснабжения Южной водопроводной станции Санкт-Петербурга (ЮВС).

В границах проектирования проходят сети водопровода вдоль Красносельского шоссе и железной дороги (вдоль западной границы территории).

Охранная зона сетей водопровода (в свету) составляет 5 м в обе стороны от трубы.

На территории проектирования частично проходит санитарно-защитная полоса водоводов диаметром до 1000 мм.

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» не допускается нахождение источников загрязнения почвы и грунтовых вод в месте пролегания водоводов в пределах 10 метров от водовода по обе его стороны. Планируемые открытые автомобильные стоянки и площадки для хозяйственных целей, частично попадающие в санитарно-защитную полосу водоводов, по проекту имеют твердое покрытие, которое отводит дождевой сток в централизованную ливневую систему водоотведения.

Требуется разработка схемы водоснабжения проектируемой территории на основании исходных данных ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

**Расчет нагрузок**

Согласно расчету, величина максимальной подключаемой нагрузки к сетям коммунального водопровода составляет 1561,9 м3/сут, в том числе расходы на полив - 344,0 м3/сут.

**Мероприятия по водоснабжению**

В соответствии техническими условиями № 46/2021 от 08.11.2021, выданными «МУП УЖКХ МО Виллозское СП», подключение проектируемых объектов к сетям водопровода выполнено от проектируемых кольцевых квартальных сетей водопровода диаметром 250 мм с присоединением в двух точках к коммунальному водопроводу 315 мм от Колхозной ул.

Подключение существующих объектов к сетям коммунального водопровода сохраняется по существующим схемам.

Охранные зоны сетей водопровода обеспечены.

Наружное пожаротушение объектов обеспечивается от проектируемых пожарных гидрантов на проектируемых кольцевых сетях водопровода. Расположение пожарных гидрантов уточняется на последующих стадиях проектирования.

Трассировка проектируемых сетей водоснабжения подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования, диаметры будут определены на следующих этапах проектирования (стадия П и Р), после уточнения технико-экономических показателей территории и выполнения гидравлического расчета.

### 6.5.2. Водоотведение

**Существующее положение**

Головным источником по водоотведению для рассматриваемой территории является Юго-Западные очистные сооружения Санкт-Петербурга (ЮЗОС).

В соответствии техническими условиями № 46/2021 от 08.11.2021, выданными «МУП УЖКХ МО Виллозское СП», подключение (технологическое присоединение) к сетям водоотведения обеспечивается проектируемой точкой подключения в границах проектирования. Точка присоединения к сети водоотведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» выполнена по проектируемым выпускам в сеть коммунальной бытовой канализации, проходящей по территории проектирования (в границах проектирования проходит канализационный коллектор диаметром 700 мм).

Охранная зона сетей канализации (в свету) составляет 5 м в обе стороны от трубы.

Требуется разработка схемы водоотведения для рассматриваемой территории на основании исходных данных ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

**Расчет нагрузок**

Согласно расчету, величина подключаемой нагрузки к сетям коммунальной бытовой канализации – 1217,9 м3/сут.

Согласно расчету, расход поверхностного стока составляет 489,3 м3/сут (532,1 л/с).

**Мероприятия по водоотведению бытовых и дождевых сточных вод**

Проектом предусматриваются следующие мероприятия:

* схема водоотведения – раздельная;
* сброс бытовых стоков от проектируемых объектов выполнен в сеть коммунальной канализации диаметром 700-900 мм, пересекающую территорию проектирования;
* сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) осуществлён в соответствии с требованиями государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, выполнен в проектируемую квартальную сеть дождевой канализации, с отведением на проектируемые очистные сооружения поверхностного стока (ОСПС);
* сброс очищенных на ОСПС дождевых стоков предусматривается в точке сброса в водный объект.

Подключение существующих объектов к сетям коммунальной канализации сохраняется по существующим схемам.

Трассировка и диаметры проектируемых сетей канализации подлежат уточнению на следующих этапах проектирования.

Охранные зоны канализационных сетей обеспечены.

### 6.5.3. Теплоснабжение

**Существующее положение**

В границах рассматриваемой территории тепловые сети отсутствуют.

**Расчет нагрузок**

Расчет тепловых нагрузок произведен по укрупненным удельным показателям на основании СП 124.13330.2012 «Тепловые сети», СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха», СП 131.13330.2020 «Строительная климатология», по методике расчета тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилых и общественных зданий и сооружений в соответствии с исходными данными для расчета инженерных нагрузок.

Прирост тепловых нагрузок на рассматриваемой территории составит 12,67 Гкал/час.

**Мероприятия по теплоснабжению**

Теплоснабжение проектируемых объектов капитального строительства планируется осуществлять от проектируемой газовой котельной, предусмотренной к размещению в границах проекта планировки территории. Мощность планируемой котельной с учетом прироста тепловых нагрузок составляет не менее 15 МВт.

Схемы присоединения систем теплопотребления: отопление, вентиляция, теплые полы, технологии в сетевой воде (тепловые завесы и т.п.) – по независимой схеме; ГВС, технологии в горячей воде (бассейны и т.п.) – закрытая схема через теплообменники объектов подключения. Тепловая сеть в двухтрубном исполнении.

Для обеспечения теплоснабжения проектируемой застройки, предусмотрены решения по организации новой инженерной инфраструктуры, которая в полном объеме сможет обеспечить потребности перспективной застройки. Прокладка теплопроводов канальная и бесканальная, под проезжей частью автомобильных проездов предусматривается в футлярах, углы поворота – в канале. Тип прокладки, корректировка трассировки, определение диаметров и подбор изоляционных конструкций для новых тепловых сетей будут разработаны на последующих этапах проектирования.

Наименьшее расстояние (в свету) от оболочки бесканальной прокладки тепловой сети до фундаментов зданий и сооружений составляет:

5 м для труб Ду<500 мм;

7 м для труб Ду≥500 мм.

Наименьшее расстояние (в свету) от наружной бетонной стенки канала при прокладке тепловой сети в канале до фундаментов зданий и сооружений составляет:

2 м для труб Ду<500 мм;

5 м для труб Ду=500-800 мм;

8 м для труб Ду=900 и более.

Охранная зона тепловых сетей устанавливается вдоль трассы прокладки сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 м от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Генеральным планом Виллозского городского поселения на территории п. Новогорелово предусмотрена котельная мощностью 39,2 МВт, что более чем в два раза превышает рассчитанный в проекте показатель. Настоящим проектом мощность газовой котельной принята с учетом уточнения параметров развития территории. Также документация по планировке территории согласована администрацией Виллозского городского поселения.

### 6.5.4. Газоснабжение

**Существующее положение**

На земельных участках планируемой жилой застройки существующие газопроводы отсутствуют. Две нитки газопровода высокого давления проходят по земельному участку торгового комплекса «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское». Вдоль границы проектирования по ул. Колхозная проходит газопровод среднего давления.

**Расчет нагрузок**

Максимальный расход газа для проектируемой котельной составит 1900,0 куб. м/час.

**Мероприятия по газоснабжению**

Предусматривается прокладка газопровода для газоснабжения проектируемой газовой котельной, с подключением к сетям газоснабжения ООО «ПетербургГаз» со стороны земельного участка торгового комплекса «FASHION HOUSE Аутлет Таллинское».

### 6.5.5. Электроснабжение

**Существующее положение**

В границах проекта планировки территории расположены следующие ЛЭП 35-110 кВ, находящиеся на балансе ПАО «Россети Ленэнерго»:

* двухцепный участок ВЛ 35 кВ Горелово – Тяговая-2 (ВЛ 35 кВ Красносельская-1) и ВЛ 35 кВ Красное село-35 – Горелово (ВЛ 35 кВ Красносельская-2);
* ВЛ 110 кВ ЮЗОС – Большевик с отпайками (ВЛ 110 кВ Нарвская-6);
* двухцепный участок ВЛ 110 кВ ЮЗОС – Горелово-2 I цепь с отпайкой на ПС Горелово (ВЛ 110 кВ Гореловская-1) и ВЛ 110 кВ ЮЗОС - Горелово-2 II цепь (ВЛ 110 кВ Гореловская-2).

В границах проекта планировки территории также расположены электросетевые объекты 6 кВ, находящиеся на балансе ПАО «Россети Ленэнерго».

Для обеспечения электроснабжения проектируемых объектов проектом предусмотрено строительство необходимого количества пунктов приема и распределения электроэнергии: распределительных трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, распределительного пункта 10 кВ и трассы для прокладки кабелей.

**Расчет нагрузок**

На основании технико-экономических показателей территории, данных объектов-аналогов с применением нормативной литературы произведен расчет прироста электрических нагрузок для потребителей проектируемой территории.

Максимальный прирост нагрузки на проектируемую территорию для подключения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» составит 10512,1 кВт по второй категории надежности электроснабжения.

Раздел «Электроснабжение» согласован ПАО «Россети Ленэнерго» письмом от 24.11.2022 № ЛЭ/16-50/2489.

**Мероприятия по электроснабжению**

По данным Заказчика срок ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства намечен на период 2025 - 2042 гг.

Согласно исходным данным ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/16-50/1567 от 06.10.2021, подключение проектируемых объектов к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от центров питания ПС 110 кВ «Юго-Западные очистные сооружения» (ПС 535), ПС 110 кВ «Новоселье» (ПС 175), при условии заключения договора технологического присоединения не позднее чем за два года до необходимого срока присоединения.

Для электроснабжения проектируемой застройки предусматривается строительство распределительной сети 10 кВ. Сеть включает по две питающие линии 10 кВ от каждого опорного источника питания (ПС 535 и ПС 175) до распределительного пункта (РП), а также 10 трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ и линии их питания. Мощность установленных трансформаторов в ТП предусматривается:

* 2 х 1000 кВА (ТП 1, ТП 2, ТП 3, ТП 4, ТП-8, ТП 10);
* 2 х 1250 кВА (ТП-7);
* 2 х 1600 кВА (ТП 5, ТП 6, ТП 9).

Проектируемые РП и ТП выполнены в виде отдельно стоящих зданий.

Для размещения РП и ТП образованы земельные участки площадью не менее 100 кв. м.

При выборе сечений и количества питающих кабелей необходимо принять во внимание возможность взаимного резервирования, чтобы в случае аварии на одной КЛ остальные продолжали передавать возросшие мощности без перегрузки.

Прокладка проектируемых кабельных электросетей по разрабатываемой территории – в земляных траншеях и в кабельной канализации. Проектом предполагается комбинированный способ прокладки, определяемый в каждой точке трассы кабельной линии следующими основными факторами:

* назначение, тип, напряжение и количество прокладываемых совместно кабельных линий (подразумевается совместная прокладка электрических кабелей различного напряжения, телефонных, диспетчерских и радио кабелей);
* насыщенность территории подземными и наземными инженерными, технологическими и транспортными коммуникациями и другими сооружениями;
* характеристики грунтов рассматриваемой территории: наличие в большом количестве веществ оказывающих разрушающее действие на оболочки кабелей, возможность появления блуждающих токов опасных значений, большие механические нагрузки на поверхность земли, размытие почвы;
* экономическая целесообразность, прокладка кабельных линий по наиболее короткой трассе.

**Мероприятия по сохранности объектов электросетевого хозяйства ЛЭП 35-110 кВ:**

Обеспечить сохранность двухцепного участка ВЛ 35 кВ Горелово - Тяговая-2 (ВЛ 35 кВ Красносельская-1) и ВЛ 35 кВ Красное село-35 - Горелово (ВЛ 35 кВ Красносельская-2), ВЛ 110 кВ ЮЗОС - Большевик с отпайками (ВЛ 110 кВ Нарвская-6), двухцепного участка ВЛ 110 кВ ЮЗОС - Горелово-2 I цепь с отпайкой на ПС Горелово (ВЛ 110 кВ Гореловская), проходящих в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории. Для этого на этапе подготовки проектной документации запросить в филиале ПАО «Россети Ленэнерго» «СПбВС» технические условия на сохранность. В случае невозможности выполнения технических условий на сохранность ЛЭП 110 кВ выполнить их переустройство, для этого заключить с ПАО «Россети Ленэнерго» соглашение компенсации нарушенного права собственности.

## 6.6. Очередность планируемого строительства (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории)

Проектом планировки территории предусмотрено 7 этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения, и проектирования, строительства объектов капитального строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры в составе этапов предусмотрены в объеме (количестве), определенном исходя из площади жилых помещений в многоквартирных домах, предусмотренных соответствующим этапом или всеми оставшимися этапами, в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и местными нормативами градостроительного проектирования.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры в границах территории проектирования отсутствуют.

Сведения об очередности планируемого развития территории представлены в таблицах 12 и 13.

Таблица . Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта капитального строительства | Обозначение зоны планируемого размещения объекта капитального строительства | Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Многоэтажный жилой дом | П-1 | Первый этап |
| 2 | Многоэтажный жилой дом | П-2 | Второй этап |
| 3 | Многоэтажный жилой дом | П-3 | Третий этап |
| 4 | Многоэтажный жилой дом | П-4 | Четвертый этап |
| 5 | Многоэтажный жилой дом | П-5 | Пятый этап |
| 6 | Многоэтажный жилой дом | П-6 | Шестой этап |
| 7 | Дошкольная образовательная организация | П-7 | Первый этап |
| 8 | Дошкольная образовательная организация | П-8 | Третий этап |
| 9 | Общеобразовательная организация | П-9 | Третий этап |
| 10 | Административно-торговое здание | П-27 | Седьмой этап |
| 11 | Административно-торговое здание | П-28 | Седьмой этап |

Примечание: цветом выделен рассматриваемый земельный участок

Таблица . Этапы строительства объектов капитального строительства, необходимых для функционирования указанных в таблице 12 объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта капитального строительства | Обозначение зоны планируемого размещения объекта капитального строительства | Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  | Многоэтажный отдельно стоящий закрытый гараж | П-10 | Первый этап |
|  | Многоэтажный отдельно стоящий открытый гараж | П-11 | Третий этап |
|  | Многоэтажный отдельно стоящий открытый гараж | П-12 | Пятый этап |
|  | Распределительный пункт | П-13 | Первый этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-14 | Первый этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-15 | Первый этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-16 | Первый этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-17 | Третий этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-18 | Второй этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-19 | Четвертый этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-20 | Шестой этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-21 | Шестой этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-22 | Третий этап |
|  | Трансформаторная подстанция | П-23 | Третий этап |
|  | Очистные сооружения ливневых стоков | П-24 | Первый этап |
|  | Котельная | П-25 | Первый этап |
|  | Автомобильная заправочная станция | П-26 | Седьмой этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-29 | Шестой этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-30 | Первый этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-31 | Первый этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-32 | Третий этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-33 | Третий этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-34 | Четвертый этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-35 | Шестой этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-36 | Третий этап |
|  | Улица № 1 | П-37 | Первый этап |
|  | Улица № 2 | П-38 | Первый этап |
|  | Улица № 3 | П-39 | Первый этап |
|  | Улица № 4 (часть 1) | П-40 | Первый этап |
|  | Улица № 4 (часть 2) | П-41 | Второй этап |
|  | Улица № 4 (часть 3) | П-42 | Четвертый этап |
|  | Улица № 5 | П-43 | Второй этап |
|  | Улица № 6 | П-44 | Четвертый этап |
|  | Проезд № 5 | П-45 | Второй этап |
|  | Проезд № 4 (часть 1) | П-46 | Четвертый этап |
|  | Проезд № 4 (часть 2) | П-47 | Второй этап |
|  | Проезд № 1 | П-48 | Первый этап |
|  | Проезд № 2 | П-49 | Первый этап |
|  | Проезд № 3 | П-50 | Первый этап |
|  | Проезд № 7 | П-51 | Третий этап |
|  | Проезд № 6 | П-52 | Третий этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-53 | Седьмой этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-54 | Седьмой этап |
|  | Место организованной стоянки транспортных средств | П-55 | Первый этап |
|  | Место организованной стоянки транспортных средств | П-56 | Первый этап |
|  | Место организованной стоянки транспортных средств | П-57 | Первый этап |
|  | Место организованной стоянки транспортных средств | П-58 | Второй этап |
|  | Место организованной стоянки транспортных средств | П-59 | Третий этап |
|  | Место организованной стоянки транспортных средств | П-60 | Четвертый этап |
|  | Место организованной стоянки транспортных средств | П-61 | Второй этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-62 | Шестой этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-63 | Четвертый этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-64 | Третий этап |
|  | Элементы благоустройства территории | П-65 | Второй этап |
|  | Пешеходная улица № 1 | П-66 | Первый этап |
|  | Пешеходная улица № 2 | П-67 | Седьмой этап |
|  | Кольцевая автомобильная развязка на продолжении улицы Колобановская | П-68 | Первый этап |
|  | Проезд № 8 | П-69 | Третий этап |
|  | Проезд № 9 | П-70 | Третий этап |

## 6.7. Основные технико-экономические показатели (применительно ко всей территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории)

| № | Наименование показателя | Единица  измерения | Значение |
| --- | --- | --- | --- |
|

| 1 | 2 | 3 | 4 |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Территория** | |  |
| 1.1 | Общая площадь земель в границах проектирования, всего  в том числе: | га | 41,92 |
| 1.1.1 | В границах элемента планировочной структуры (квартала) | га | 40,70 |
| **2** | **Параметры планируемых объектов капитального строительства социальной инфраструктуры** | | |
| 2.1 | Общеобразовательная школа | объектов | 1 |
| мест | 525 |
| 2.2 | Детские дошкольные организации | объектов | 2 |
| мест | 360 |
| 2.3 | Амбулатория (центр врачебной практики (семейной медицины)) | объектов | 1 |
| посещений в смену | 100 |
| 2.4 | Встроенные коммерческие помещения на первых этажах многоквартирных жилых домов | кв. м | 16981,73 |
| **3** | **Параметры планируемых объектов жилищного строительства** | |  |
| 3.1 | Жилищный фонд | кв. м общей площади квартир | 187877,19 |
| 3.2 | Население | человек | 5373 |
| **4** | **Параметры развития объектов транспортной инфраструктуры** | | |
| 4.1 | Протяженность улично-дорожной сети | км | 1,64 |
| 4.2 | Плотность сети улиц местного значения | км/кв. км | 4,0 |
| 4.3 | Места для постоянного хранения транспортных средств | Машино-мест | 1820 |
| 4.4 | Места для временного хранения транспортных средств (приобъектные плоскостные открытые парковки) | Машино-мест | 390 |
| **5** | **Параметры планируемых объектов инженерно-технического обеспечения** | | |
| 5.1 | Общая электрическая мощность | кВА | 10512,1 |
| 5.2 | Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ | объектов | 10 |
| 5.3 | Расход воды (в т. ч. горячей) | м3/сут | 1561,9 |
| 5.3.1 | Расход горячей воды | тыс. л/сут | 410,7 |
| 5.4 | Объем хозяйственно-бытовых стоков | м3/сут | 1217,9 |
| 5.5 | Прирост тепловых нагрузок | ГКал/ч | 12,67 |

# 7. Соглашения о реализации проекта

Между Правительством Ленинградской области, администрацией Ломоносовского муниципального района, администрацией Виллозского городского поселения, ООО «СЗ «Самолет-Таллинское» заключено соглашение «О сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территории комплексного освоения в целях жилищного строительства в Ленинградской области» от 21.12.2022 № 60, в соответствии с которым ООО «СЗ «Самолет-Таллинское» обязуется за счет собственных средств обеспечить строительство объектов социальной инфраструктуры:

* - дошкольной образовательной организации на 180 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 47:14:0603001:18565 (кодовое обозначение зоны планируемого размещения объекта – П-7), с максимальной площадью здания 4 000 кв. м (ожидаемый срок ввода в эксплуатацию 2025 год);
* - дошкольной образовательной организации на 160 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 47:14:0603001:18566 (кодовое обозначение зоны планируемого размещения объекта – П-8), с максимальной площадью здания 4 000 кв. м (ожидаемый срок ввода в эксплуатацию 2027 год);
* - общеобразовательной организации на 525 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 47:14:0603001:18567 (кодовое обозначение зоны планируемого размещения объекта – П-9), с максимальной площадью здания 17 000 кв. м (ожидаемый срок ввода в эксплуатацию 2026 год).

# 8. Приложение

1. Письмо комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 15.09.2021 № ИСХ-ОГ-471/2021 (об отсутствии объектов культурного наследия).
2. Письмо Управления Ветеринарии Ленинградской области от 23.09.2021 № 01-18-3201/2021
3. Письмо ГКУ «ЛЕНОБЛПОЖСПАС» от 17.09.2021 № 2717/01-18
4. Письмо комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 15.12.2021 № 02-28320/2021 (об отсутствии особо охраняемых природных территорий).
5. Письмо Администрации муниципального Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 24.12.2021 № 02И-10042/2021 (о согласовании проекта).
6. Письмо комитета общего и профессионального образования Ленинградской области от 03.12.2021 № 18-30773/2021 (о согласовании проекта).

1. Многоквартирный жилой дом, состоящий из двух корпусов, связанных меду собой едиными инженерными коммуникациями. [↑](#footnote-ref-1)
2. Многоквартирный жилой дом, состоящий из двух корпусов, связанных меду собой едиными инженерными коммуникациями. [↑](#footnote-ref-2)
3. Оценка по объекту-аналогу 6565 кв. м, включая площадь покрытия футбольного поля, спортивных площадок и беговых дорожек. [↑](#footnote-ref-3)
4. В положении о характеристиках планируемого развития территории основной части проекта планировки территории помещения для размещения административно-общественных учреждений во встроенных помещениях первых этажей многоквартирных жилых домов указаны как прочие коммерческие помещения. [↑](#footnote-ref-4)