

**Объект: территория микрорайона
"Лесобиржа" г.Кингисеппа Ленинградской
области
Заказчик: Администрация муниципального
образования «Кингисеппский
муниципальный район» Ленинградской
области**

**Проект планировки территории и проект межевания
территории микрорайона «Лесобиржа» г. Кингисепп
Ленинградской области**

Проект планировки территории

Основная часть

Генеральный директор

С. Д. Митягин

Руководитель проекта

Е.А. Саламатова

**Санкт-Петербург
2021**

Содержание положения

- 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры..... 3**
- 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры..... 12**

Содержание графических материалов

№ пп	Наименование чертежа	№ листа
1	2	3
1	Чертеж планировки территории, отображающий границы планируемых элементов планировочной структуры, красные линии М 1:2000	1
2	Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000	2

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1. Территория проектирования находится в южной части города Кингисепп, Кингисеппского городского поселения в микрорайоне «Лесобиржа».

Общая площадь территории в границах проектирования 21,4 га.

Границами проекта планировки территории и проекта межевания территории являются:

- на севере и западе – земельными участками с кадастровыми номерами 47:20:0912003:100, 47:20:0912003:101, 47:20:0912003:95, 47:20:0912003:96, 47:20:0912003:36;
- на западе – участками улиц Школьная и Набережная;
- на востоке – Гдовское шоссе;
- на юге – проезд к улице Набережная от Гдовского шоссе;

2. Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь территории в границах проектирования	га	21,40
2	Площадь в границах элементов планировочной структуры (микрорайон) в том числе:	га	18,8
2.1	Площадь квартала 1 в том числе:	га	7,4
2.1.1	Внутриквартальная территория общего пользования	кв.м	6482
2.2	Площадь квартала 2 в том числе:	га	4,2
2.2.1	Внутриквартальная территория общего пользования	кв.м	5329
2.3	Площадь квартала 3 в том числе:	га	1,1
2.4	Площадь квартала 4 в том числе:	га	1
2.5	Площадь квартала 5 в том числе:	га	1,7
2.5.1	Внутриквартальная территория общего пользования	кв.м	121
2.5.2	Площадки для занятий спортом	кв.м	5510
2.6	Территория общего пользования в том	га	3,6

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
	числе:		
2.6.1	Улично-дорожная сеть	кв.м	33892
2.6.2	Сквер	кв.м	2093
3	Величина отступа от красных линий	-	3, 25
4	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:		
4.1	Зона планируемого размещения индивидуальной жилой застройки	кв. м	53389
4.2	Зона существующей индивидуальной жилой застройки	кв. м	63093
4.3	Зона планируемого размещения объекта торговли	кв. м	1339
4.4	Зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры	кв. м	34736
4.5	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	кв. м	308
4.6	Зона существующих объектов инженерной инфраструктуры	кв. м	59
4.7	Зона существующих объектов образования	кв. м	1,8
5	Численность населения, в том числе	чел.	299
5.1	существующая	чел.	89
5.2	проектируемая	чел.	210
6	Объекты благоустройства, в том числе		
6.1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м	414
6.2	Площадки для отдыха взрослого населения	кв. м	400
6.3	Площадки для занятий физкультурой	кв. м	1947
6.4	Озелененные территории	кв. м	2093

3. Расчет потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания

Наименование объекта	Единица измерения	Расчётная потребность
Объекты образования		
Дошкольные образовательные организации	место	18
Общеобразовательные организации	место	27
Объекты здравоохранения		
Амбулаторно-поликлиническое учреждение	посещение в смену	6
Стационары для взрослых и детей	коек	2
Скорая медицинская помощь	автомобилей	0,03
Объекты культуры		
Городской дом культуры	место	3
Объекты физической культуры и массового спорта		
Спортивные залы	м ²	104,65
Плоскостные спортивные сооружения	м ²	583,05

Наименование объекта	Единица измерения	Расчётная потребность
Плавательные бассейны	м ² зеркала воды	22,43
Предприятия торговли и общественного питания, бытового обслуживания и другие		
Торговые объекты по продаже продовольственных товаров, всего	м ² торговой площади	30,05
Торговые объекты по продаже непродовольственных товаров, всего	м ² торговой площади	101,09
Предприятия общественного питания	посадочное место	12
Предприятия бытового обслуживания населения	рабочее место	2

В границах планируемой территории не предусмотрено размещение объектов образования, здравоохранения, культуры, отдельных объектов физической культуры и массового спорта (спортивные залы и бассейны) в связи с их незначительной потребностью. Население микрорайона «Лесобиржа» в границах проекта планировки территории будет обслуживаться вышеуказанными объектами, расположенными на территории г. Кингисепп.

4. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Номер зоны планируем ого размещен ия объекта капитальн ого строитель ства	Условн ый номер образуе мого земельн ого участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
1	2	3	4	5	6
Квартал 1					
1	1	-	Индивидуальный жилой дом	526,5	3 (включая мансардный этаж)
2	2	-	Индивидуальный жилой дом	648,0	3 (включая мансардный этаж)
3	3	-	Индивидуальный жилой дом	619,7	3 (включая мансардный этаж)
4	4	-	Индивидуальный жилой дом	362,5	3 (включая мансардный этаж)
5	-	1	Индивидуальный жилой дом	-	3 (включая мансардный этаж)
6	-	3	Индивидуальный жилой дом	-	3 (включая мансардный этаж)
7	-	5	Индивидуальный жилой дом	-	3 (включая мансардный этаж)
8	-	7	Внутриквартальная территория общего пользования	-	-
9	-	9	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция)	-	-
10	-	20	Внутриквартальная территория общего пользования	-	-
11	-	22	Внутриквартальная территория общего пользования	-	-

№ п/п	Номер зоны планируе мого размеще ния объекта капитальн ого строитель ства	Условн ый номер образуе мого земельн ого участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
1	2	3	4	5	6
12	43	11	Магазины	Общая площадь объекта – 255; торговая площадь- 102	Предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.
13	47	27	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (канализационные насосные станции)	124	-
14	20	-	Индивидуальный жилой дом	500,2	3 (включая мансардный этаж)
15	21	-	Индивидуальный жилой дом	443,9	3 (включая мансардный этаж)
16	22	-	Индивидуальный жилой дом	475,5	3 (включая мансардный этаж)
17	23	-	Индивидуальный жилой дом	486,0	3 (включая мансардный этаж)
18	-	10	Индивидуальный жилой дом	-	3 (включая мансардный этаж)
19	-	23	Внутриквартальная территория общего пользования	-	-
20	-	25	Внутриквартальная территория общего пользования	-	-
21	49	13	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция)	184	-
Квартал 2					
22	33	-	Индивидуальный жилой дом	509,1	3 (включая мансардный этаж)

№ п/п	Номер зоны планируе мого размеще ния объекта капиталь ного строитель ства	Условн ый номер образуе мого земельн ого участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
1	2	3	4	5	6
23	34	-	Индивидуальный жилой дом	505,8	3 (включая мансардный этаж)
24	35	-	Индивидуальный жилой дом	501,4	3 (включая мансардный этаж)
25	36	-	Индивидуальный жилой дом	559,7	3 (включая мансардный этаж)
26	37	-	Индивидуальный жилой дом	551,2	3 (включая мансардный этаж)
27	38	-	Индивидуальный жилой дом	554,9	3 (включая мансардный этаж)
28	39	-	Индивидуальный жилой дом	556,5	3 (включая мансардный этаж)
29	40	-	Индивидуальный жилой дом	516,0	3 (включая мансардный этаж)
30	41	-	Индивидуальный жилой дом	499,0	3 (включая мансардный этаж)
31	42	-	Индивидуальный жилой дом	555,3	3 (включая мансардный этаж)
32	-	14	Блокированная жилая застройка	-	3
33	-	15	Блокированная жилая застройка	-	3
34	-	26	Внутриквартальная территория общего пользования	-	-
Квартал 3					
35	5	-	Индивидуальный жилой дом	497,7	3 (включая мансардный этаж)
36	6	-	Индивидуальный жилой дом	486,0	3 (включая мансардный этаж)
37	7	-	Индивидуальный жилой дом	489,6	3 (включая мансардный этаж)
38	8	-	Индивидуальный жилой дом	504,6	3 (включая мансардный этаж)
39	9	-	Индивидуальный жилой дом	539,5	3 (включая мансардный этаж)
40	10	-	Индивидуальный жилой дом	541,5	3 (включая мансардный этаж)
41	11	-	Индивидуальный жилой дом	479,5	3 (включая мансардный этаж)
42	-	6	Благоустройство территории (сквер)	-	-

№ п/п	Номер зоны планируе мого размеще ния объекта капитальн ого строитель ства	Условн ый номер образуе мого земельн ого участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
1	2	3	4	5	6
43	48	8	Магазины	Общая площадь объекта – 100; торговая площадь- 40	Предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.
Квартал 4					
44	12	-	Индивидуальный жилой дом	534,2	3 (включая мансардный этаж)
45	13	-	Индивидуальный жилой дом	559,3	3 (включая мансардный этаж)
46	14	-	Индивидуальный жилой дом	556,5	3 (включая мансардный этаж)
47	15	-	Индивидуальный жилой дом	521,2	3 (включая мансардный этаж)
48	16	-	Индивидуальный жилой дом	494,5	3 (включая мансардный этаж)
49	17	-	Индивидуальный жилой дом	488,4	3 (включая мансардный этаж)
50	18	-	Индивидуальный жилой дом	511,9	3 (включая мансардный этаж)
51	19	-	Индивидуальный жилой дом	486,0	3 (включая мансардный этаж)
Квартал 5					
52	24	-	Индивидуальный жилой дом	441,045	3 (включая мансардный этаж)
53	25	-	Индивидуальный жилой дом	491,67	3 (включая мансардный этаж)
54	26	-	Индивидуальный жилой дом	488,025	3 (включая мансардный этаж)
55	27	-	Индивидуальный жилой дом	494,1	3 (включая мансардный этаж)
56	28	-	Индивидуальный жилой дом	486,405	3 (включая мансардный этаж)
57	29	-	Индивидуальный жилой дом	498,96	3 (включая мансардный этаж)
58	30	-	Индивидуальный жилой дом	528,525	3 (включая мансардный этаж)
59	31	-	Индивидуальный жилой дом	539,055	3 (включая мансардный этаж)
60	32	-	Индивидуальный жилой дом	592,11	3 (включая мансардный этаж)

№ п/п	Номер зоны планируе- мого размеще- ния объекта капиталь- ного строитель- ства	Условн- ый номер образуе- мого земельн- ого участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений
1	2	3	4	5	6
61	-	16	Площадки для занятий спортом	-	-
62	-	24	Внутриквартальная территория общего поль- зования	-	-
Территория общего пользования, предназначенная для размещения объектов транспортной инфраструктуры					
63	44	17	Автомобильная дорога (Проектируемая улица №2)	6474	-
64 65	45	18	Автомобильная дорога (Проектируемая улица №1)	23742	-
66	46	19	Автомобильная дорога	3676	-
67	-	21	Автомобильная дорога (общего пользования регионального значения «Кингисепп- Порхово»)	-	-
68	-	12	Автомобильная дорога (общего пользования регионального значения «Кингисепп- Порхово»)	-	-
69	-	4	Автомобильная дорога (общего пользования регионального значения «Кингисепп- Порхово»)	-	-
70	-	2	Автомобильная дорога (общего пользования регионального значения «Кингисепп- Порхово»)	-	-

5. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания территории.

На территории планируется размещение:

- магазина продовольственных товаров в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №48;
- магазина непродовольственных товаров в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №43.

6. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается размещение:

автомобильная дорога 1 протяженностью 1,168 км в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 45;

автомобильная дорога 2 протяженностью 0,261 км в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 44.

реконструкция:

автомобильная дорога протяженностью 0,206 км в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 46.

На территории предусматривается размещение объектов транспортных средств в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 44, 45:

открытой автостоянки на 3 машино-места, одно из которых предназначено для автомобилей маломобильных групп населения, обеспечивающая парковочными местами посетителей и работников проектируемого магазина продовольственных товаров;

открытой автостоянки на 3 машино-места, одно из которых предназначено для автомобилей маломобильных групп населения, обеспечивающая парковочными местами посетителей и работников проектируемого магазина непродовольственных товаров;

открытой автостоянки на 3 машино-места, одно из которых предназначено для автомобилей маломобильных групп населения, обеспечивающая парковочными местами посетителей и работников школы-интерната.

7. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения.

Водоснабжение – 104,20 м³/сутки. Централизованное водоснабжение предусматривается от существующих сетей водоснабжения ОАО «КВК».

Водоотведение – 79,08 м³/сутки. Отведение хозяйственно-бытовых стоков от проектируемых объектов предусматривается в существующие сети водоотведения ОАО «КВК».

Теплоснабжение – 2,26 Гкал/ч. Теплоснабжение проектируемой застройки предусматривается от автономных теплоисточников.

Газоснабжение – 338,37 м³/час. Подключение проектируемых объектов предусматривается от проектируемого газопровода среднего давления.

Электроснабжение – 321,07 кВА предусматривается от ПС 110 кВ Кингисепп-Город (ПС №243).

Связь – 44 номеров стационарной связи. Подключение проектируемых объектов к сетям связи предусматривается от существующих объектов ПАО «Ростелеком».

На территории предусматривается размещение отдельно стоящих объектов:

- 1 объект капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №49;
- 1 объект капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности хозяйственно-бытового водоотведения (канализационная насосная станция) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №47;
- 1 объект капитального строительства в целях обеспечения коммунальными услугами, в частности дождевого водоотведения (канализационная насосная станция) в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства №47.

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Очередность планируемого развития территории планируется осуществлять в одну очередь в период с 2021 по 2025 гг.

1. Этапы проектирования и строительства объектов капитального строительства

№ п/п	Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Очередность планируемого развития территории / этапы строительства
1	2	3	4
Квартал 1			
1	1	Индивидуальный жилой дом	1/1
2	2	Индивидуальный жилой дом	1/1

№ п/ п	Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Очередность планируемого развития территории / этапы строительства
1	2	3	4
3	3	Индивидуальный жилой дом	1/1
4	4	Индивидуальный жилой дом	1/1
5	20	Индивидуальный жилой дом	1/1
6	21	Индивидуальный жилой дом	1/1
7	22	Индивидуальный жилой дом	1/1
8	23	Индивидуальный жилой дом	1/1
Квартал 2			
9	33	Индивидуальный жилой дом	1/1
10	34	Индивидуальный жилой дом	1/1
11	35	Индивидуальный жилой дом	1/1
12	36	Индивидуальный жилой дом	1/1
13	37	Индивидуальный жилой дом	1/1
14	38	Индивидуальный жилой дом	1/1
15	39	Индивидуальный жилой дом	1/1
16	40	Индивидуальный жилой дом	1/1
17	41	Индивидуальный жилой дом	1/1
18	42	Индивидуальный жилой дом	1/1
Квартал 3			
19	5	Индивидуальный жилой дом	1/1
20	6	Индивидуальный жилой дом	1/1
21	7	Индивидуальный жилой дом	1/1
22	8	Индивидуальный жилой дом	1/1
23	9	Индивидуальный жилой дом	1/1
24	10	Индивидуальный жилой дом	1/1
25	11	Индивидуальный жилой дом	1/1
Квартал 4			
26	12	Индивидуальный жилой дом	1/1
27	13	Индивидуальный жилой дом	1/1
28	14	Индивидуальный жилой дом	1/1
29	15	Индивидуальный жилой дом	1/1
30	16	Индивидуальный жилой дом	1/1
31	17	Индивидуальный жилой дом	1/1
32	18	Индивидуальный жилой дом	1/1
33	19	Индивидуальный жилой дом	1/1
Квартал 5			
34	24	Индивидуальный жилой дом	1/1
35	25	Индивидуальный жилой дом	1/1
36	26	Индивидуальный жилой дом	1/1
37	27	Индивидуальный жилой дом	1/1
38	28	Индивидуальный жилой дом	1/1

№ п/ п	Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Очередность планируемого развития территории / этапы строительства
1	2	3	4
39	29	Индивидуальный жилой дом	1/1
40	30	Индивидуальный жилой дом	1/1
41	31	Индивидуальный жилой дом	1/1
42	32	Индивидуальный жилой дом	1/1
Территория, предназначенная для размещения линейных объектов			
43	44	Автомобильная дорога (Проектируемая улица №2)	1/1
44	45	Автомобильная дорога (Проектируемая улица №1)	1/1
45	46	Автомобильная дорога	1/1

2. Этапы строительства, необходимые для функционирования указанных в разделе 1 настоящего приложения объектов жилого назначения, коммунальной, социальной инфраструктур

№ п/ п	Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Очередность планируемого развития территории / этапы строительства
1	2	3	4
Квартал 1			
1	43	Магазины	1/1
2	49	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция)	1/1
3	47	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (канализационные насосные станции)	1/1
Квартал 3			
4	48	Магазины	1/1
Квартал 5			
5	43	Площадки для занятий спортом	1/1