



НОВОСАРАТОВКА

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в отношении многоквартирных домов, установленных Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, для участков с кадастровыми номерами: 47:07:0605001:412 и :413.

Проект разработан в соответствии с Проектом планировки и межевания территории по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, муниципальное образование «Свердловское городское поселение», деревня Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-09, утвержденным Распоряжением №3239 Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 7 декабря 2015 года. Проект планировки и межевания территории разработан ООО «БМП».

Цели и задачи проекта

Основной целью проекта является разработка предложения по отклонению от предельных значений высотного регламента ПЗиЗ 2021 года и изменение объемно-пространственной композиции мастерплана путем следующих преобразований:

- Корректировка силуэта застройки с дифференциацией секций по высоте в соответствии с соглашением с Правительством Ленинградской области;
- Формирование более комфортных планировочных модулей, образующих полузамкнутую квартальную застройку с собственным внутренним двором.

Существующая ситуация

Территория проектирования расположена в Ленинградской области, Всеволожском муниципальном районе, муниципальном образовании «Свердловское городское поселение», деревне Новосаратовка. Планировочный микрорайон 05-09. На территории проектирования находится два земельных участка, зарегистрированных в Управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области с кадастровыми номерами №№ 47:07:0605001:412 и 47:07:0605001:413.

№	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	47:07:0605001:412	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка, центральное отделение	Земли поселений (земли населенных пунктов) для размещения многоэтажного многоквартирного дома (жилых домов) со встроенными и(или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже	351 128
2	47:07:0605001:413	Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка, центральное отделение	Земли поселений (земли населенных пунктов) для размещения объектов делового и финансового назначения (офисов, представительств и т.п.)	52 537

Объекты капитального строительства на территории отсутствуют. Вся территория проектирования представляет собой бывшие сельскохозяйственные угодья, покрытые луговой растительностью. Рельеф участка равнинный, без резких перепадов высот.

Ограничения

Объекты культурного наследия на территории не зарегистрированы. Рассматриваемая территория находится вне санитарно-защитных зон. Вдоль восточной границы территории проектирования расположены линейные инженерные объекты - воздушная линия электропередач 330 кВ. Ограничения в соответствии с документами территориального планирования В соответствии с ПЗиЗ 2021 года участок 413 отнесен к ТД-1.4 зоне многофункциональной застройки, участок 412 к зоне ТЖ-4.2 зоне смешанной застройки многоэтажными жилыми домами. В соответствии с регламентами предельная высота зданий, строений и сооружений в зоне ТЖ-4.2 составляет 36 м, в зоне ТД-1.4 – 15 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для обеих зон – 3 м. Максимальный процент застройки участка для зоны ТЖ-4.2 для среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки – 60%, для зоны ТД-1.4 – 80 %. В соответствии с РНГП максимальная высота жилой застройки для городских поселений, расположенных в зоне А – 42 метра и 12 этажей.

Проектное предложение

В соответствии с Проектом планировки и проектом межевания территории на территории проектирования формируется жилой квартал с включением застройки социально-бытового, учебно-образовательного и коммунального назначения. В проектном предложении по отклонению от предельных значений высотного регламента сохранены все утвержденные параметры Проекта планировки и межевания территории, включая межевание участков, продаваемую площадь квартир в размере 428 577 м², количество парковочных мест, площадь озеленения территории.

Композиционная структура проекта планировки представлена 3 крупными планировочными модулями: северный модуль с периметрально расположенными домами, детским садом в центре и акцентом башней с севера; центральный модуль с участком школы и двумя меридиональными домами с востока и запада от школы; и южный модуль с двумя вытянутыми дворовыми пространствами, которые формируют три линии меридиональных домов и замыкают с севера и юга четыре башни. В текущем проекте предлагается уменьшить модуль застройки, так, чтобы каждый из них формировал полузамкнутое дворовое пространство комфортных габаритов. В проекте планировки территории была предложена однородная высотная структура застройки до 23 этажей. В текущем проекте предлагается скорректировать силуэт застройки, дифференцировав секции по высоте. В соответствии с соглашением между Администрацией Ленинградской области и Заказчиком «О взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, д. Юкки, ул. Садовая, уч. №35 корпус 9, корпус 12 (кадастровый номер земельного участка 47:07:0410005:116)» от 8 июля 2021 года необходимо выдержать следующий баланс секций по высоте:

Количество секций 23 этажа должно составлять не более 20%; высотой до 12 этажей не менее 30%. В соответствии с проектом количество секций – 70 штук, из них: Секций высотой 23 этажа – 14 (20%); Секций высотой до 12 этажей включительно – 21 (30%); Секций высотой 13-21 этаж – 35 (50%) (см. стр. 17 презентации). Требуемый баланс секций по высоте соблюден. Размещение высотных акцентов в застройке подчинено единой схеме, предполагающей их упорядоченное чередование, что помогает подчеркнуть композиционную структуру мастерплана и создать динамичный силуэт застройки (см. стр. 16 презентации). Преобладающее количество 23-этажных секций располагается по восточному фронту застройки, вдоль проектируемой магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения и в северной части квартала.

Для участка 412, расположенного в зоне ТЖ-4.2 максимальное отклонение от предельной отметки высоты 36 м по ПЗиЗ составляет 39.580 м для 23-этажных секций, максимальное отклонение от предельной отметки высоты 42 м по РНГП составляет 33.580 м. Для 413 участка, расположенного в зоне ТД-1.4 отклонение от предельной отметки высоты 15 м по ПЗиЗ составляет 8.580 м для 6-уровневой автостоянки. Высота здания принята от уровня земли, до наивысшего конструктивного элемента здания – металлического ограждения парапета выхода на кровлю (см. стр. 21).

Транспортное обслуживание

В соответствии с проектом планировки улично-дорожная сеть, обслуживающая территорию

проектирования включает:

С южной стороны – Магистраль 1 – магистральная дорога регулируемого движения;

С восточной стороны – Магистраль 6 – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;

С северной и западной сторон - улица в жилой застройке;

Внутриквартальные проезды в красных линиях и проезды в жилой застройке.

Транспортное обслуживание предполагается осуществлять маршрутами автобусов по главным улицам, расположенным с восточной и южной стороны рассматриваемой территории.

Удаление до ближайших станции метро «Рыбацкое» и «Обухово» 4,5-5,5 километров.

Для обеспечения жителей доступностью использования связи с метрополитеном, организуются подвозящие маршруты общественного пассажирского транспорта.

Наибольшая дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

Расчет количества машино-мест

По ППТ на территории проектирования предусмотрено 4916 м/м, в т.ч.:

2994 м/м в многоэтажных гаражах на участках 24-27, 31 и 32. В текущем проекте был произведен перерасчет требуемого количества парковочных мест по МНГП ЛО Ленинградской области от 04.12.2017 года N 525. В соответствии с п. 2.3.24, 28-29:

2.3.24. Минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего в многоквартирных жилых домах, закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, для которых устанавливается максимально допустимый уровень территориальной доступности, должна быть не менее 90% расчетного показателя уровня автомобилизации населения муниципальных образований Ленинградской области, максимально допустимый уровень территориальной доступности автостоянок от места проживания автовладельцев:

для новых кварталов и микрорайонов - не более 800 м,

для сложившейся застройки – не более 1500 м.2.3.28.

При застройке многоквартирными жилыми домами минимально допустимая обеспеченность населения, проживающего на территории микрорайона, квартала или другого элемента планировочной структуры, машино-местами для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, расположенными в границах данного микрорайона, квартала или другого элемента планировочной структуры, машино-местами для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, расположенными в границах данного микрорайона, квартала или другого элемента планировочной структуры, составляет не менее 70 % от уровня автомобилизации населения муниципального образования.

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

В соответствии с генеральным планом МО «Свердловское городское поселение» для хранения легковых автомобилей в частной собственности на расчетный срок до 2042 года принято 450 машино-места на 1000 жителей. Расчет количества машино-мест на примере участка 1:

Продаваемая площадь квартир – 17 237 м².

Количество жителей – 17 237/40=430

Количество требуемых парковочных мест составит 430 /1000 x 450 = 194 м/м, из них:

- на открытой автостоянке (по МНГП ЛО, п. 2.3.28-29) 194 x 70% x 50% = 68 м/м, при этом в соответствии с ППТ

на участке 1 размещается 100 м/м, в случае преобладания одного из показателей – по ППТ или

расчетного – размещается количество м/м по наибольшему из них.

В соответствии с проектом количество парковочных мест для жилой и общественной застройки составило 6 618, из них:

На открытых автостоянках в границах участков – 2057 м/м, в том числе 105 м/м для социальных объектов

(школы, детского сада, поликлиники) и объектов бытового обслуживания (пункта охраны порядка и бани);

В многоуровневых автостоянках на участках 24-27, 31 и 32 – 2994 м/м;

В подземных автостоянках в границах участков – 1 567 м/м.

Социальное обслуживание

ППТ предусмотрено размещение амбулаторно-поликлинического учреждения со станцией скорой помощи, 3 объектов дошкольного образования вместимостью 220 мест каждый, 1 объекта начального и среднего образования на 1100 мест.

Расчет требуемого количества мест в детских садах

Минимальная обеспеченность мест в ДДУ по МНГП ЛО п.2.1.2: 60 мест на 1000 человек постоянного населения

10 714/1000x60=643 места. По ППТ на территории квартала размещается 3 детских сада вместимостью

220 мест каждый, итого обеспечено 660 мест в детских садах.

Минимальная площадь участков по МНГП ЛО, п.2.1.4 – 40 м² на 1 место:

660x40=26 400 м², по ППТ площадь участков детских садов – 26 403 м²

Расчет требуемого количества мест в школе

Минимальная обеспеченность мест в школах по МНГП ЛО п.2.1.2: 91 место на 1000 человек постоянного населения

10 714/1000x91=975 мест. По ППТ на территории квартала размещается школа на 1100 мест.

Минимальная площадь участка школы вместимостью 800-1100 мест по МНГП ЛО, п. 2.1.6. - 36 кв. м на 1 место:

1100x36=39 600 м², по ППТ площадь участка школы – 39 600 м².

Расчет озеленения и площадок для населения

Расчет озеленения

В соответствии с ППТ минимальная площадь озеленения на квартал рассчитана исходя из норматива 5 м² на человека и составила – 10 714 x 5 = 53 570 м².

В текущем проекте минимальная площадь озеленения перерасчитана в соответствии с ПЗИЗ 2021

Табл.18.1: 23 м² площади озеленения на 100 м² общей площади квартир в многоквартирном жилом доме на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках).

Таким образом, площадь озеленения составит:

428 577 / 100 x 23 = 98 573 м².

Расчет площадок для населения

По ППТ суммарная площадь спортивных, детских игровых площадок, площадок для игр детей

дошкольного и младшего школьного, площадок для отдыха взрослого населения за пределами участков школы и ДДУ составляет 22 128 м².

В проекте был произведен перерасчет требуемого количества площадок по МНГП ЛО, п.2.6.10:

Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составили – 10 714 x 0,7 = 7 499,8 м².

Площадки для отдыха взрослого населения составили – 10 714 x 0,1 = 1071,4 м².

Площадки для занятий физкультурой составили – 10 714 x 2 = 21 428 м².

Суммарное количество площадок для населения – 29 999,2 м².



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 07 декабря 2015 г. № 3239

Об утверждении проекта планировки и межевания территории по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Свердловское городское поселение», деревня Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-09

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 1 Областного закона от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», подпунктом 9 пункта 2.1. Положения о комитете по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 10.02.2014 № 16:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Свердловское городское поселение», деревня Новосаратовка, планировочный микрорайон 05-09 согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Направить в администрацию МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области настоящее распоряжение.

3. Администрации МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области обеспечить:

3.1. опубликование настоящего распоряжения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение на официальном сайте Администрации МО «Свердловское городское поселение» в сети «Интернет»;

3.2. направление настоящего распоряжения в администрацию Всеволожского муниципального района Ленинградской области для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

**«О взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское
поселение, д. Юкки, ул. Садовая, уч. №35 корпус 9, корпус 12 (кадастровый номер
земельного участка 47:07:0410005:116)» от 8 июля 2021 года**

1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. Стороны договорились на условиях, указанных в Соглашении, осуществлять взаимодействие, направленное на:

1.1.1. Завершение строительства и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов (далее совместно именуемых - **Объект или Объект незавершенного строительства**), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0410005:116, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, д. Юкки, ул. Садовая, уч. № 35 (далее – Проект № 1), а именно:

малоэтажного жилого дома (корпус 9 жилого комплекса «Черничная поляна»);

малоэтажного жилого дома (корпус 12 жилого комплекса «Черничная поляна»),

и безвозмездную передачу жилых помещений из состава Объекта в собственность пострадавшим участникам долевого строительства, в целях проведения мероприятий, направленных на защиту и восстановление нарушенных прав, имущественных интересов граждан – участников долевого строительства при банкротстве застройщиков, возводящих объекты на территории Ленинградской области.

1.1.2. Завершение строительства общих эксплуатируемых инженерных сетей и благоустройство территории для незавершенных строительством Объектов.

1.2. Стороны согласовали Перечень мероприятий по реализации Соглашения, а также определили плановые сроки их проведения в соответствии с Приложением № 1 к Соглашению.

1.3. Стороны подтверждают, что у Инвестора не возникает никаких непосредственных прав и обязанностей в отношении юридических лиц (далее именуемых – Застройщики), осуществлявших строительство Объекта и не исполнивших обязательства перед участниками долевого строительства Объекта.

Порядок осуществления Дирекцией мероприятий по завершению строительства Объекта, взаимодействия между Застройщиками и Дирекцией определяются Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и (или) договорами об осуществлении функций технического заказчика, заключенными между Дирекцией и Застройщиками в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Порядок взаимодействия Дирекции и Инвестора определяется настоящим Соглашением и Договором (или Договорами) о финансировании завершения строительства Объекта.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Инвестор со своей стороны:

2.1.1. Обеспечивает финансирование завершения строительства Объекта за счёт собственных средств в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Соглашению и дополнительными соглашениями.

2.2. Дирекция со своей стороны:

2.2.1. Организует подписание Договора (или Договоров) финансирования завершения строительства Объекта между Дирекцией и Инвестором.

2.2.2. Осуществляет взаимодействие с Застройщиками для целей завершения

строительства Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе организует подписание с Застройщиками договоров об осуществлении функций технического заказчика.

2.2.3. Принимает на себя обязательства по выполнению комплекса работ, необходимого для завершения строительства Объекта, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и передачи помещений из состава Объекта в собственность пострадавшим участникам долевого строительства, в связи с банкротством застройщиков, возводящих объекты на территории Ленинградской области.

2.3. Правительство Ленинградской области со своей стороны:

2.3.1. Оказывает содействие в пределах предоставленных законодательством Российской Федерации полномочий, направленное на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 областного закона от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области».

2.3.2. В рамках предоставленных полномочий осуществляет координацию органов исполнительной власти и сокращение сроков административных процедур по вопросам, связанным с получением документации, необходимой для выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.3.3. Оказывает содействие в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации, направленное на согласование технико-экономических показателей по планировочному кварталу 05-09, утвержденному распоряжением Комитета архитектуры и градостроительству Ленинградской области от 07.12.2015 № 3239:

этажность – 8-23 этажа (примерная этажность в жилых зонах в пропорциях: до 12 этажных жилых секций – не менее 30%; 23 этажные жилые секции – не более 20%);

объем возводимого жилья (общая площадь квартир) – 428 577 м².

2.3.4. В пределах, предоставленных законодательством Российской Федерации полномочий, оказывает содействие Дирекции в завершении строительства Объекта, в том числе подключении к сетям инженерно-технического обеспечения и вводе в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности.

2.4. Администрация муниципального района со своей стороны:

2.4.1. В рамках предоставленных полномочий оказывает содействие Дирекции в сокращении сроков административных процедур по вопросам, связанным с реализацией Проекта 1.

2.4.2. В рамках предоставленных полномочий оказывает содействие Инвестору при проектировании и строительстве социально-значимых объектов социальной и транспортной инфраструктуры на территории Свердловского городского поселения.

2.4.3. Обеспечивает содействие в сокращении сроков административных процедур, связанных с завершением строительства Объектов.

2.5. Администрация Свердловского городского поселения со своей стороны:

2.5.1. Оказывает содействие Инвестору в вопросах, отнесенных в соответствии с

**«О взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское
поселение, д. Юкки, ул. Садовая, уч. №35 корпус 9, корпус 12 (кадастровый номер
земельного участка 47:07:0410005:116)» от 8 июля 2021 года**

действующим законодательством к полномочиям органов местного самоуправления, в том числе в сокращении сроков административных процедур, а также

- в утверждении технико-экономических показателей по планировочному кварталу 05-09, утвержденному распоряжением Комитета архитектуры и градостроительству Ленинградской области от 07.12.2015 № 3239:

этажность – 8-23 этажа (примерная этажность в жилых зонах в пропорциях: до 12 этажных жилых секций – не менее 30%; 23 этажные жилые секции – не более 20%);

объем возводимого жилья (общая площадь квартир) – 428 577 м².

2.5.2. В рамках предоставленных полномочий оказывает содействие Инвестору при проектировании и строительстве социально-значимых объектов социальной и транспортной инфраструктуры на территории Свердловского городского поселения.

2.6. ЖСК «Черничная Поляна 9» со своей стороны:

2.6.1. ЖСК «Черничная Поляна 9» вправе заключать с Дирекцией, а в случае необходимости с Инвестором, необходимые договоры, в том числе на выполнение функций технического заказчика, генерального подрядчика, а также инвестиционные договоры на свободные квартиры в целях обеспечения частичного расчета за выполненные работы для возможности Инвестора осуществлять все действия, направленные на завершение строительства и ввод в эксплуатацию жилых домов.

2.7. Конкурсный управляющий со своей стороны:

2.7.1. Конкурсный управляющий вправе заключать с Дирекцией, а в случае необходимости с Инвестором, необходимые договоры, в том числе на выполнение функций технического Заказчика, генерального подрядчика для возможности Инвестора осуществлять все действия, направленные на завершение строительства и ввод в эксплуатацию жилых домов.

3. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

3.1. Инвестор обеспечивает финансирование мероприятий по завершению строительства Объекта согласно п.1 Приложения №1 к настоящему Соглашению.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ СОГЛАШЕНИЯ

4.1. Соглашение вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

4.2. Стороны имеют право в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, вносить изменения и дополнения в Соглашение, которые оформляются в виде отдельного соглашения, подписываются уполномоченными на то лицами, вступают в силу с момента подписания Сторонами и являются неотъемлемой частью Соглашения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также условиями Соглашения.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Соглашение может быть расторгнуто:

6.1.1. По соглашению Сторон.

6.1.2. В случае неисполнения условий Соглашения его сторонами Правительство Ленинградской области вправе расторгнуть настоящее Соглашение в одностороннем порядке в соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ. Соглашение считается расторгнутым с момента получения сторонами соответствующего уведомления.

6.2. Все разногласия и споры по Соглашению решаются Сторонами путем переговоров.

6.3. В случае невозможности урегулирования возникшего спора путем переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Соглашению, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, и, если эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Соглашения.

7.2. Срок исполнения обязательств по Соглашению продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Соглашению вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна известить другую Сторону в письменной форме без промедления о наступлении этих обстоятельств не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере указанных обстоятельств и о возможных их последствиях. Сторона должна также без промедления не позднее 10 дней известить другую Сторону в письменной форме о прекращении этих обстоятельств.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к Соглашению считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны уполномоченными на то лицами и скреплены печатями (при наличии печати) всех участвующих в Соглашении Сторон.

8.2. Соглашение составлено в 7 (семи) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.3. Приложения к Соглашению:

8.3.1. Приложение № 1. Перечень мероприятий, необходимых для осуществления Сторонами взаимодействия по Соглашению.

«О взаимодействии при завершении строительства многоквартирных домов по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское
поселение, д. Юкки, ул. Садовая, уч. №35 корпус 9, корпус 12 (кадастровый номер
земельного участка 47:07:0410005:116)» от 8 июля 2021 года

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Правительство Ленинградской области

Адрес: 191311, г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 67

Заместитель председателя Правительства
Ленинградской области по строительству и
жилищно-коммунальному хозяйству



М.И. Москвин

Администрация МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области

Адрес: 188640, Ленинградская область, Всеволожск,
Колтушское шоссе, д. 138.

Глава администрации муниципального образования



А.А. Низовский

Администрация МО «Свердловское городское поселение»

Адрес: 188682, Ленинградская область, Всеволожский район,
г.п. им. Свердлова, 1-й микрорайон, д. 1

Временно исполняющий полномочия
главы администрации



А.П. Шорников

ЖСК «Черничная Поляна 9»

ИНН 7813548205

192289, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 76, литер А,
помещение 24н, офис 807

Председатель правления



Д.В. Туманов

Конкурсный управляющий ЖСК «Черничная Поляна 12»

(ИНН 781013808164, регистрационный номер в
сводном государственном реестре арбитражных
управляющих 10374)



А.Н. Громов

Автономная некоммерческая организация

«Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области»

Адрес: 188691, Ленинградская область, Всеволожский район,
г. Кудрово, проспект Строителей, здание 39, пом. 63-Н

Генеральный директор



Д.В. Федичев

Общество с ограниченной ответственностью

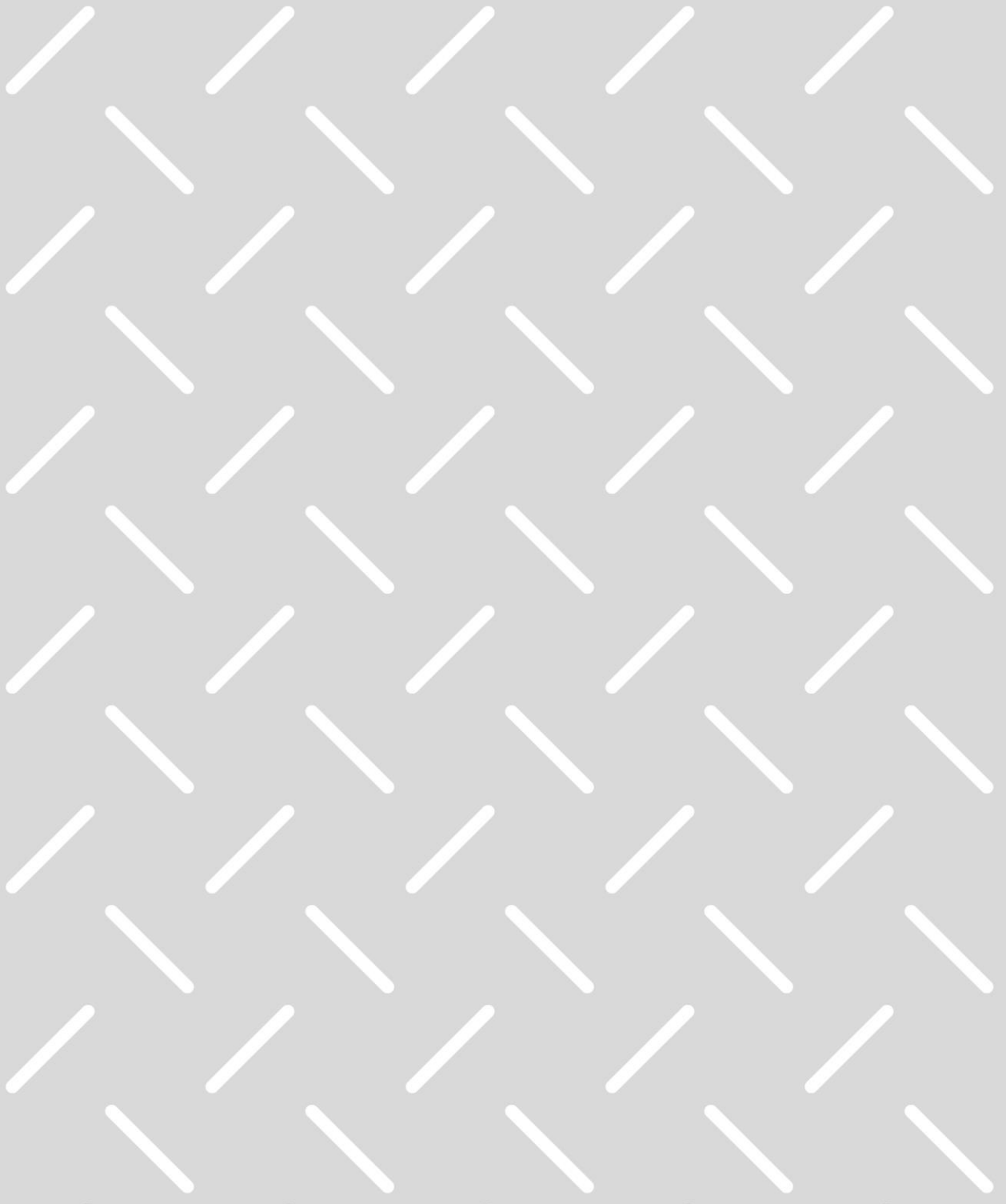
«Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»

Адрес: 188640, Ленинградская область, Всеволожский район,
г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 6, пом. 30

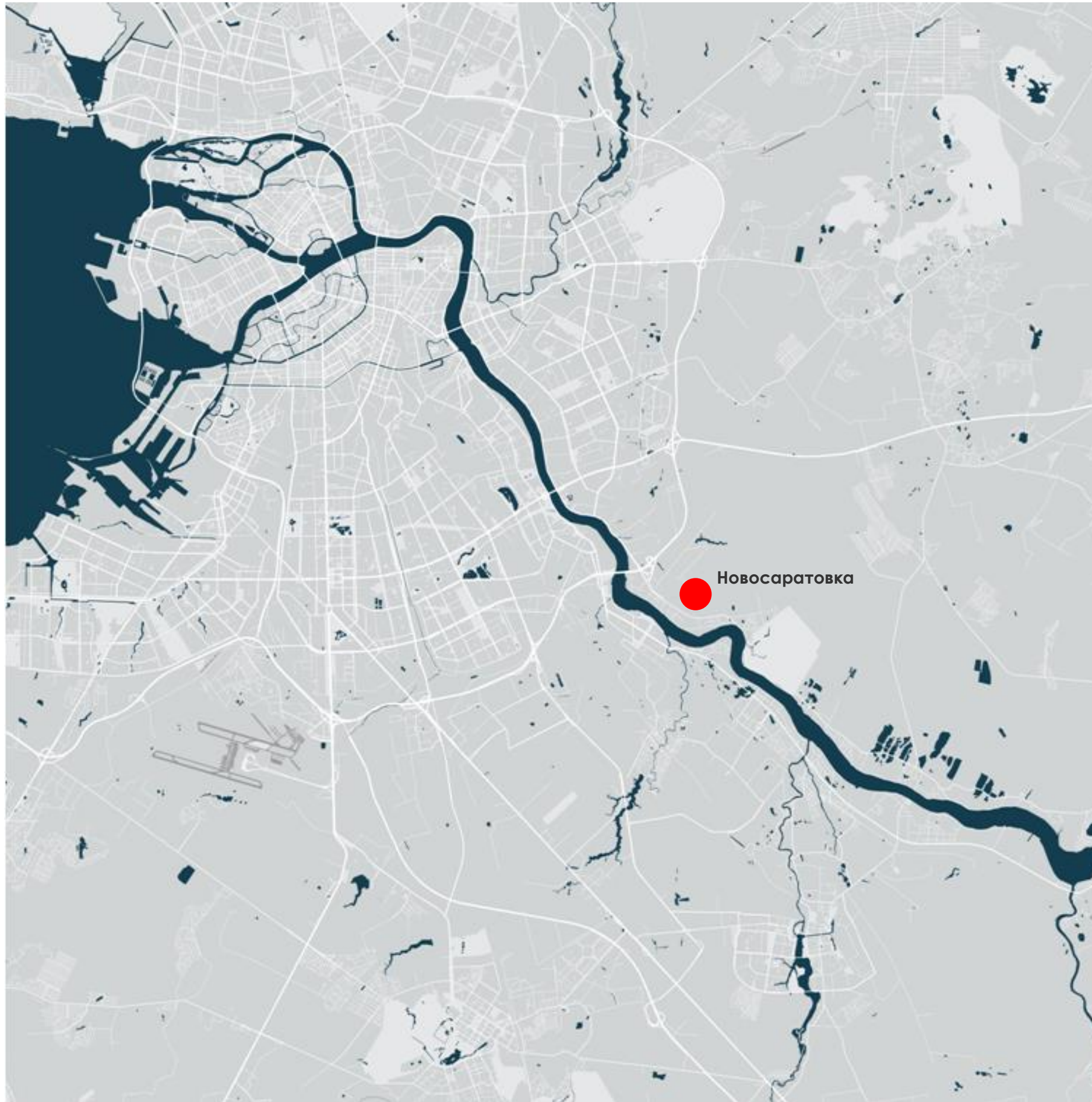
Генеральный директор



И.А. Еременко

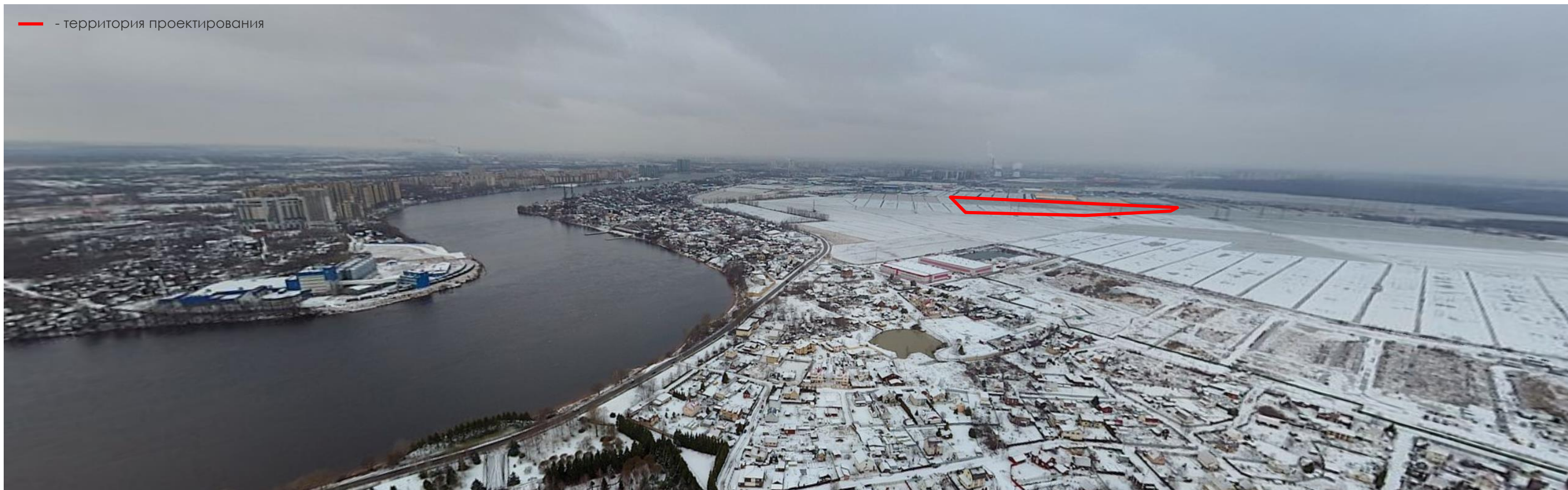


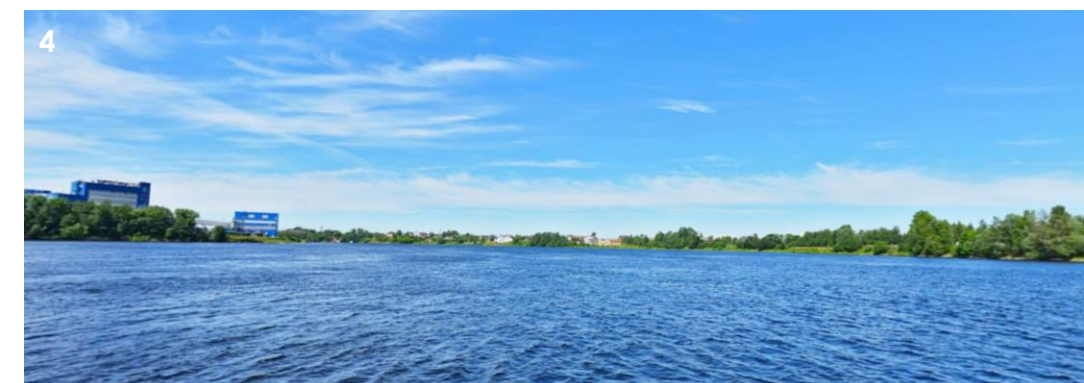
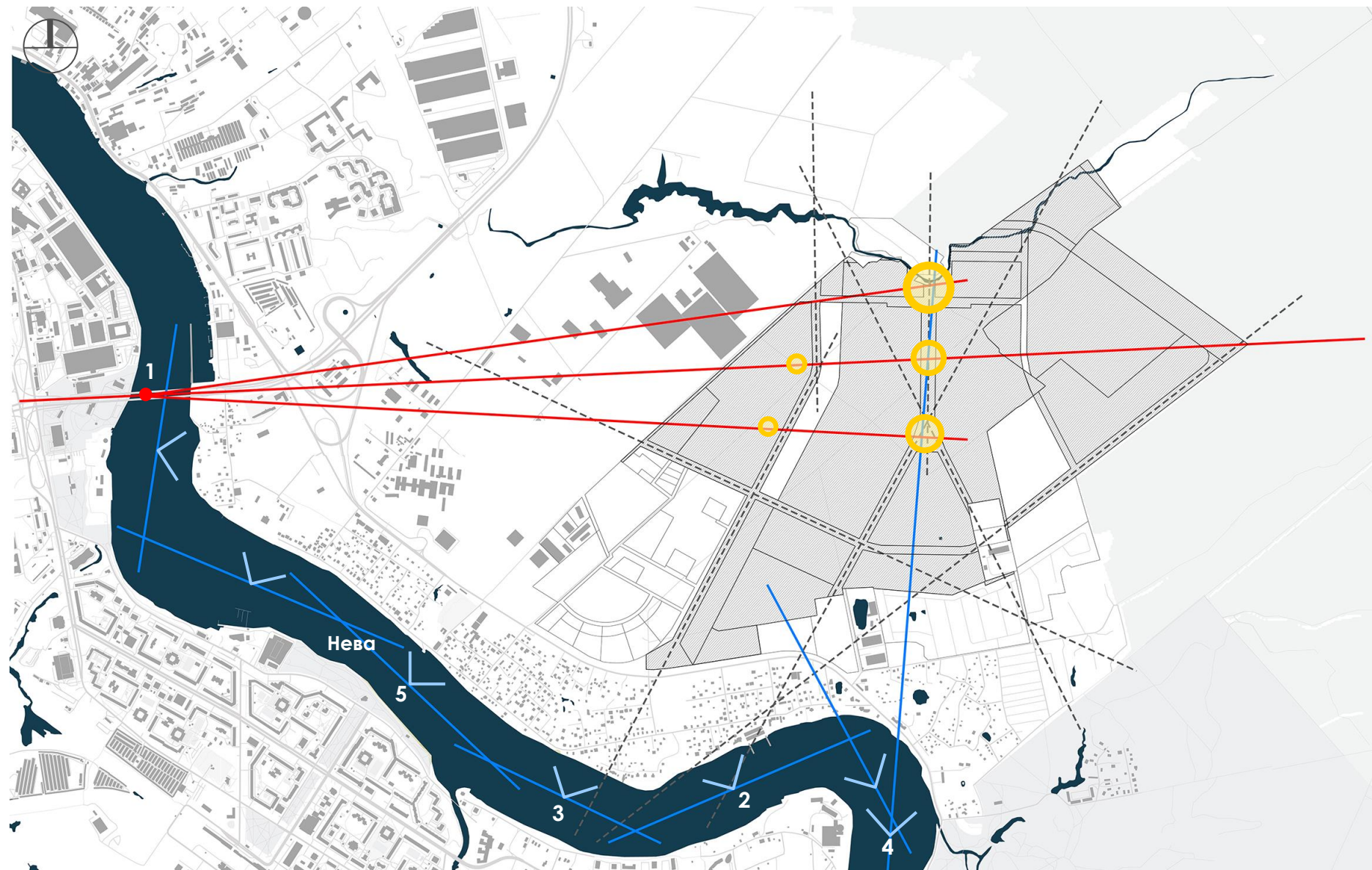
КОНТЕКСТ



Территория проектирования расположена во Всеволожском районе Ленинградской области, МО «Свердловское городское поселение», деревня Новосаратовка

— - территория проектирования





Условные обозначения:

-  - территория проектирования
-  - основные визуальные оси – перспектива Большого Обуховского моста
-  - визуальные оси русла Невы
-  - визуальные направления, раскрывающиеся с Невы
-  - основные градостроительные оси
-  - предполагаемые высотные доминанты (на участках зоны Ж5)

Новосаратовка - деревня в Свердловском городском поселении Всеволожского района Ленинградской области.

Новосаратовка - пригород Санкт-Петербурга, связанный с историей немецких переселенцев-колонистов в России, которые внесли важнейший вклад в развитие града Петра. По легенде, название произошло из-за того, что колонистов первоначально планировали поселить в Саратове.

Новосаратовская колония была основана на правом берегу Невы при Екатерине II немецкими колонистами, выходцами из Бранденбурга и Вюртемберга. Немецкое население проживало здесь до марта 1942 года, после чего было полностью депортировано.

В 1766 году, была построена первая, деревянная кирха и основан Новосаратовский лютеранский приход.

Первое картографическое упоминание деревни — селение Саратовка, происходит в 1770 году, на карте Санкт-Петербургской губернии Я. Ф. Шмита.

Как село под названием Малая Саратовка она упоминается на карте окружности Санкт-Петербурга 1810 года.

В 1835 году, была построена вторая, каменная кирха.

Первые немецкие колонисты 18 века

Императрица Екатерина II пригласила немцев на службу, рассчитывая, что их знания в науке, медицине, ремеслах и сельском хозяйстве будут полезны России. По манифесту царицы, немцам-колонистам были выделены земли на правом берегу Невы. Императрица обещала немцам освобождение от воинской службы. В 18 веке Германия состояла из разрозненных княжеств. Спасаясь от междоусобных войн, немецкие переселенцы отправлялись в Россию.

Первый немецкий городок-колония на территории Новосаратовки состоял из 60 семей. Работящие немецкие переселенцы трудились не только врачами и учителями, но и ремесленниками и фермерами. Особенно немцам удавались урожаи картошки, которой они торговали на Сенной площади, снабжали весь Петербург.

Бытует мнение, что немцы жили по правилу «мой дом – моя крепость», каждый заботился только о себе. Старожилы Новосаратовки опровергают этот стереотип. Жители поселка жили дружно, соседи помогали друг другу, всегда выручали. Осиротевших детей соседи брали на воспитание.

Новосаратовка на рубеже 19-20 веков

В 1909 году в колонии было 132 двора.

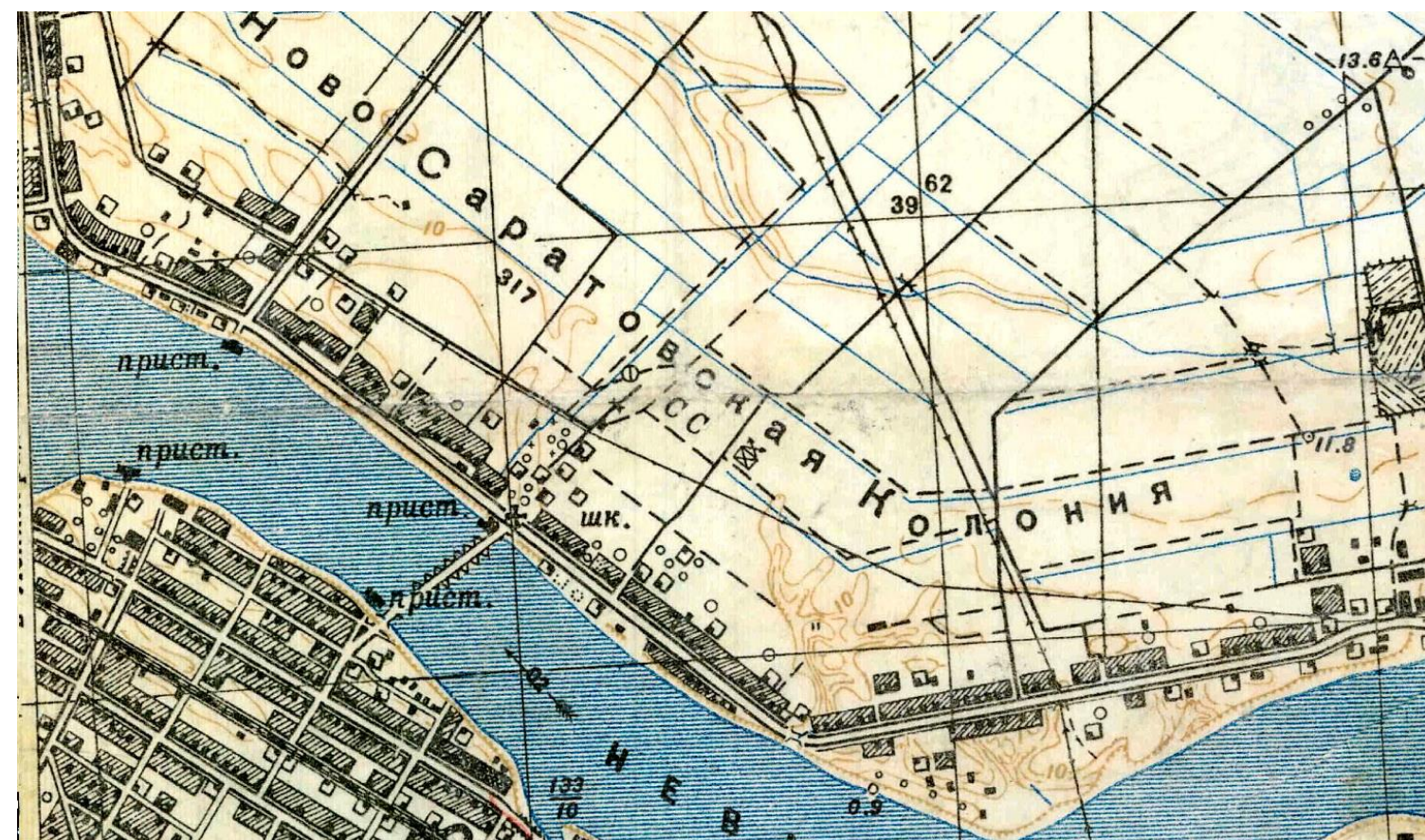
В 1908 году в колонии проживало 188 детей школьного возраста (от 8 до 11 лет).

Атмосфера того времени - деревянные домики в немецком стиле, низкие белые заборчики, церковь с красивой люстрой и органом. Из лакомств - пышки в форме пирамидки и наваристые щи, которые ели всей семьей из общего котла ложками.

Водонапорная башня конца 19 века на въезде в Новосаратовку, как замок.



План Новосаратовской колонии. 1885 г.



План Новосаратовской колонии. 1939 г.

До революции в колонии кустарный характер носил колёсный промысел (сбыт на месте и в Петербурге). Работало евангелическо-лютеранское училище.

С 1917 по 1922 год колония была административным центром Новосаратовской волости Луначарского района Петроградского уезда, затем вошла в состав Луначарской волости. Точная дата организации Новосаратовского сельсовета не установлена, но в 1928 году Новосаратовский сельсовет рабочих, крестьянских и красноармейских депутатов уже входил в состав Колпинского района Ленинградской области. Центром сельсовета была Ново-Саратовская колония.

В 1930 году, колония занималась молочно-огородным хозяйством и дачным промыслом. Немцы-колонисты организовали большую сельскохозяйственную артель «Красный механизатор», объединяющую 192 двора и 320 едоков. В том же году Новосаратовский сельсовет вошёл в состав Ленинградского Пригородного района.

По административным данным 1936 года, посёлок Ново-Саратовская колония являлся центром Новосаратовского сельсовета Ленинградского Пригородного района. В сельсовете было 5 населённых пунктов, 428 хозяйств и 2 колхоза.

В августе того же года, Новосаратовский сельсовет вошёл в состав новообразованного Всеволожского район.

В 1940 году колония насчитывала 317 дворов.

До 1942 года — место компактного проживания российских немцев.



Фото из семейного архива потомков. Немецкие колонисты конца 19 - начала 20 века

Великая Отечественная война

В годы отечественной войны в Новосаратовке были расквартированы матросы. Была пристань.

В марте 1942 года русские немцы, которые пережили с ленинградцами первую тяжелую блокадную зиму, были депортированы в Сибирь. На сборы семьям дали 24 часа. Распоряжение покинуть голодный блокадный город не вызвало протеста. Люди спешно собирали в дорогу только самое необходимое.

Власти обещали русским немцам, что они вернутся через несколько месяцев, лишнее брать с собой не разрешалось. Перед отъездом колонисты закапывали в огородах предметы быта (фарфор, швейные машинки). Теперь в наши дни на территории Новосаратовки находят немецкий клад-антиквариат.

3 марта 1942 года в посёлке был развёрнут эвакогоспиталь № 1.

В 1943 году в посёлке располагались: полевой подвижный госпиталь № 634, управление головного полевого эвакуационного пункта № 92 с эвакоприёмником

Послевоенные годы

На основании решения Исполкома Всеволожского райсовета от 6 декабря 1951 года Новосаратовская колония была переименована в деревню Ново-Саратовка.

В 1958 году население деревни составляло 3016 человек.

После войны в советские годы русским немцам приходилось скрывать свою национальность. Национальный признак мог помешать при поступлении в ВУЗ или устройстве на работу. Люди забывали свои корни и родной язык.

16 мая 1988 года, расположенная в деревне Новосаратовка братская могила моряков краснознамённого балтийского флота эсминца «Строгий», погибших в борьбе с немецко-фашистскими захватчиками, признана памятником истории.

На берегу Невы, на месте, где в годы обороны Ленинграда стоял эскадренный миноносец «Строгий» установлен памятный знак.

На кладбище Новосаратовки находится братская могила моряков канонерской лодки «Сестрорецк», погибших в борьбе с фашистами.



Памятный знак эсминца «Строгий»



Братская могила лодки «Сестрорецк»,

В 1,8 км к северо-востоку — братская могила советских воинов, рабочих совхозов и ленинградцев, погибших в период блокады Ленинграда.

По данным 1966 и 1973 годов, деревня являлась административным центром Новосаратовского сельсовета. о данным 1990 года в деревне Новосаратовка проживали 363 человека. Деревня являлась административным центром Новосаратовского сельсовета в который входили 4 населённых пункта: деревни Невский Парклесхоз, Новосаратовка, посёлки Красная Заря, Рабочий, общей численностью населения 561 человек.

Сельсовет был упразднён 10 мая 1995 года.

Наши дни

В Новосаратовке расположен молокозавод «Приневское» (ЗАО «Племенной завод Приневское»).

В Новосаратовке базируется один из крупнейших речных перевозчиков Санкт-Петербурга, компания «Пассажирский порт».

Также в деревне находится грузовой терминал ПСК «Пулково».

В деревне реализуется один из крупнейших девелоперских проектов в Ленобласти — логистический центр «Уткина заводь». Работы выполняют специалисты «Группы Е4». Сейчас в Новосаратовке застройщиком ГК «ЦДС» проектируется возведение «Нового города», в котором могут разместиться 114 тысяч человек. Самодостаточный городок с магазинами, детсадами, школами.

К сожалению, старые дома – свидетели истории уже утеряны. Сохранились только три старых немецких дома, остальные поглотили современные особняки. Два домика уже взяты в окружение новомодными соседями. Третий старый домик стоит в стороне - жилой и ухоженный, его смогли отсудить потомки владельцев.

Кирха Св. Екатерины

Первое деревянное здание кирхи в Новосаратовке было построено в 18 веке на пожертвование императрицы, благодарные прихожане дали церкви имя Св. Екатерины. В 19 веке на месте прежнего деревянного здания возвели каменное.

В 20 веке церковь пережила пожар, в котором сгорел архив, ценные записи могли бы помочь историкам-исследователям. Предположительно, существует копия архива, которая хранится в Германии.

В советское время в здании кирхи располагалась школа.

В 1994 году здание было выкуплено с целью организации Теологической семинарии Евангелическо-Лютеранской Церкви. Сегодня это главное здание семинарии, в нём находятся аудитории, капелла, столовая, библиотека с читальным залом и общежитие.

Как утверждает руководство семинарии, они взяли на себя заботу о соседнем старом кладбище.

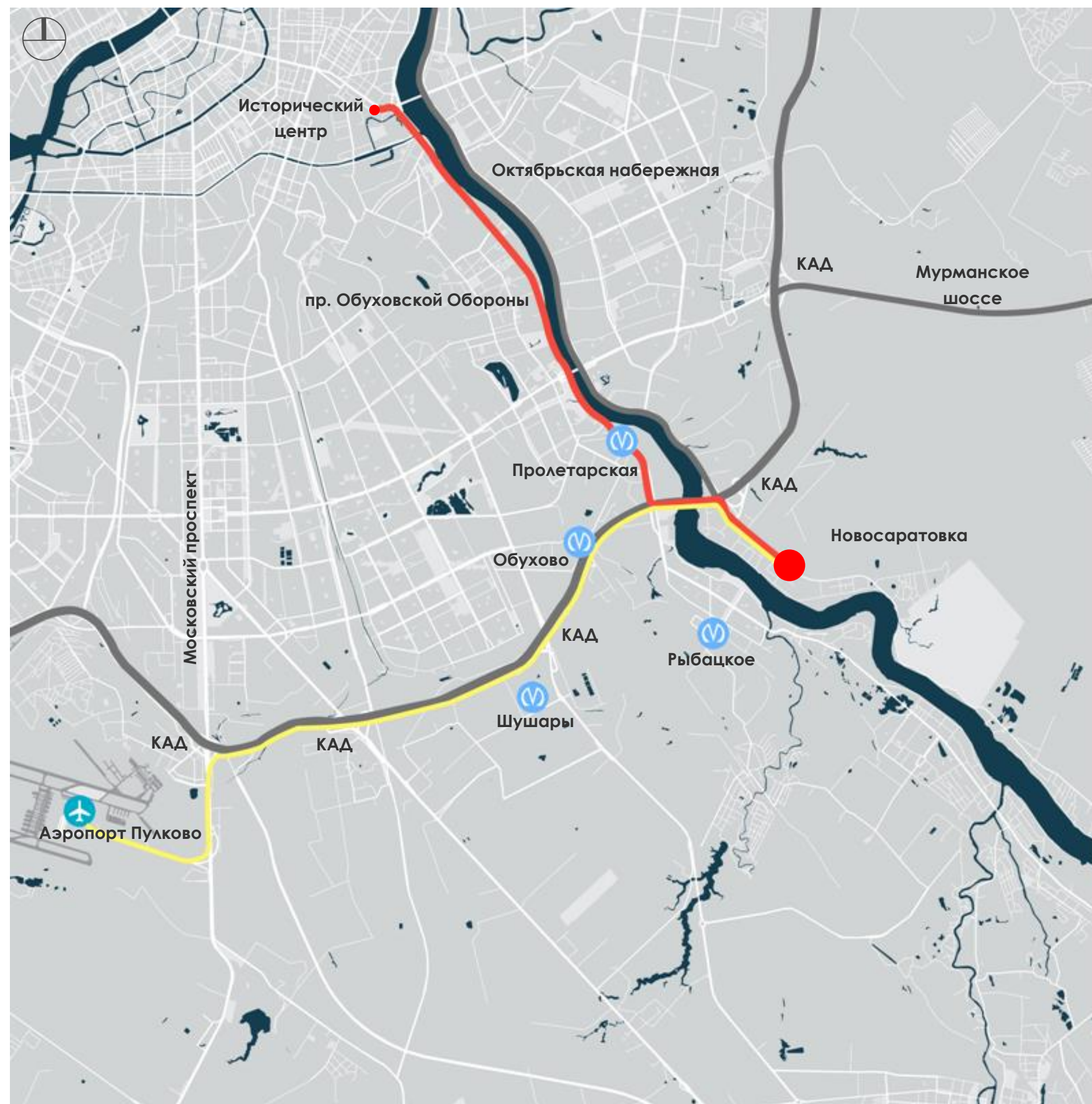
На старом кладбище Новосаратовки среди современных могил можно отыскать надгробия 19 века, почитать эпитафии в стихах. Большинство старинных памятников утеряно.



Дом в Новосаратовке



Церковь (кирха) Святой Екатерины



10-12 минут
до станции метро (железнодорожная станция) Рыбацкое

25 минут
до Аэропорта Пулково

30-40 минут
до исторического центра Санкт-Петербурга

Ближайшими магистралями проектируемого района являются:

- КАД
- Октябрьская набережная
- Мурманское шоссе

Основной транспортной артерией связывающей проектируемый район с историческим центром города, является проспект Обуховской Обороны.

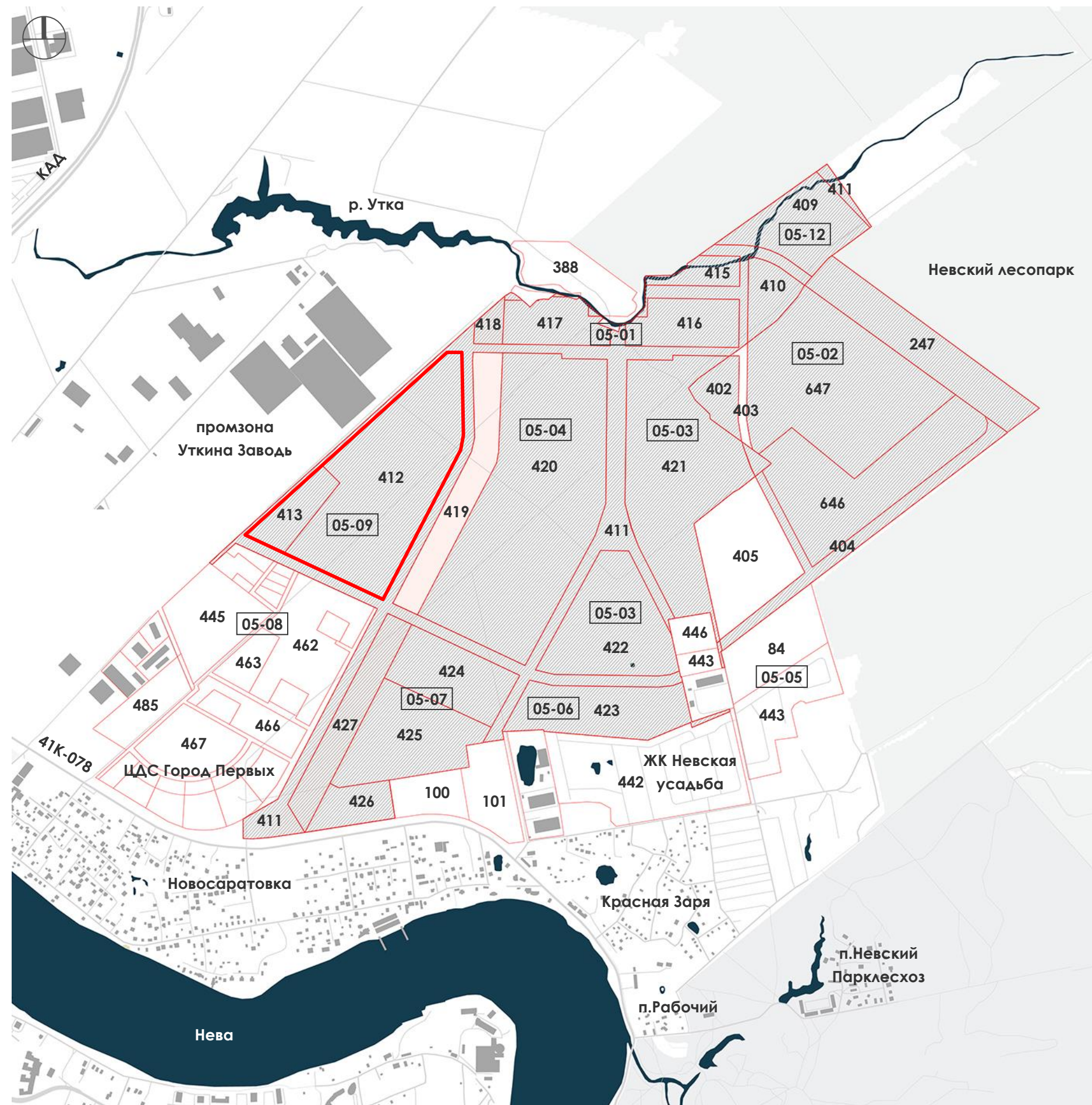
Кратчайший путь от проектируемого района до аэропорта Пулково, проходит через КАД

Ближайшие станции метро:

- Рыбацкое
- Обухово
- Пролетарская
- Шушары

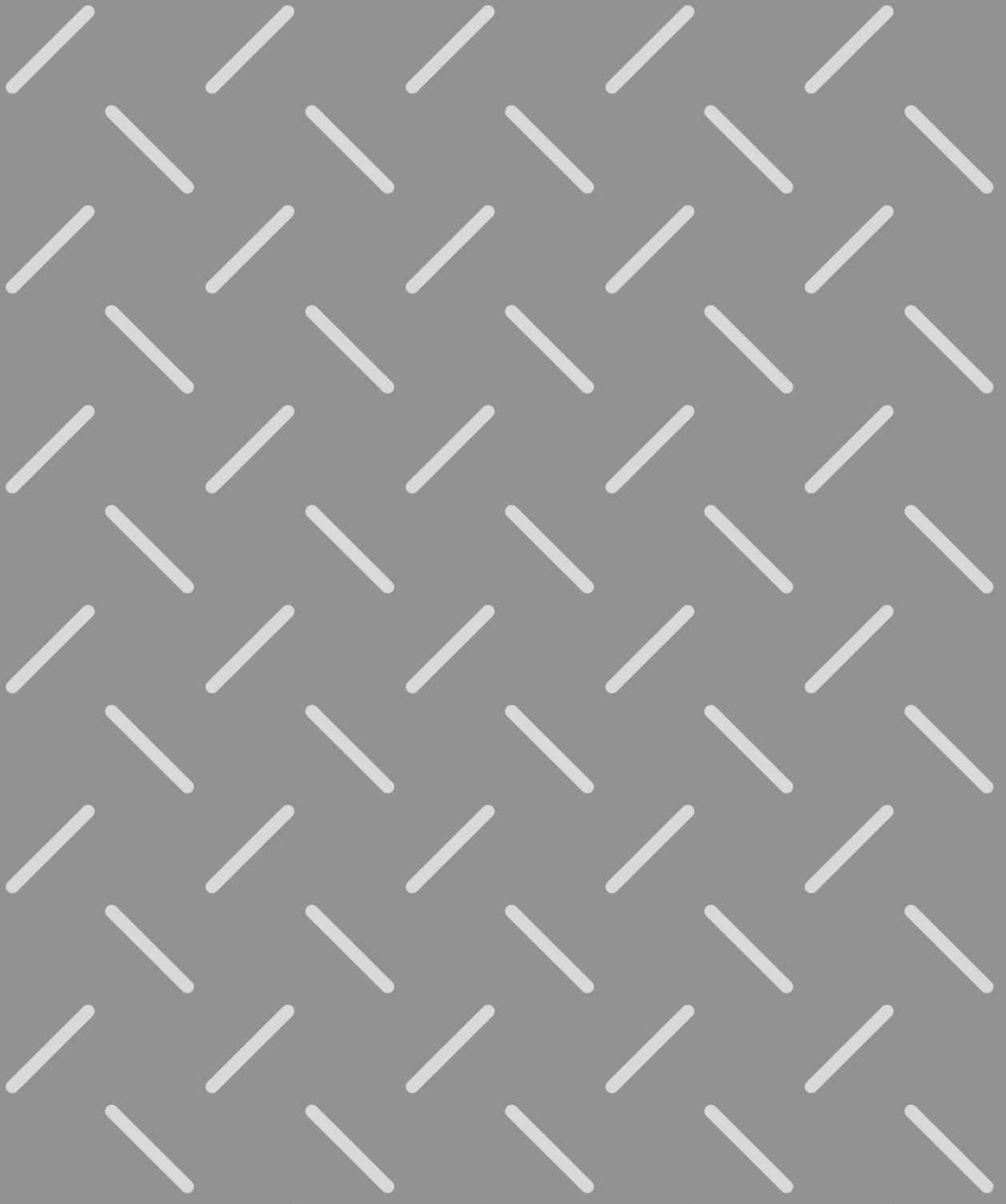
Условные обозначения:

- -расположение проектируемого района
- M - станция метро
- ✈ - аэропорт
- - путь от проектируемого района до аэропорта Пулково
- - путь от проектируемого района до исторического центра города



Проект разрабатывается в соответствии с генеральным планом поселения (утвержден Постановлением Правительства ЛО от 13.12.2018 г. № 486)

- Условные обозначения:
- - границы участков проектирования
 - - границы участков
 - территория проектирования
 - охранный зона ЛЭП
 - 410** - номера участков
 - 05-01** - номера кварталов



АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

**Выкопировка из документа: О внесении изменений в
Генеральный план муниципального образования
«Свердловское городское поселение» Всеволожского
муниципального района Ленинградской области, от 13.12.2018**

В соответствии с генеральным планом на участке располагаются:

- 1  - поликлиника со станцией скорой помощи
- 1  - отделение полиции
- 5  - средняя общеобразовательная школа на 1100 мест
- 6  - детское дошкольное учреждение на 330 мест

- - границы участков проектирования
- **Д1** - зона многофункциональной общественно-деловой застройки
- **ЖЗ** - зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с количеством этажей от 4 до 9
- **Ж4** - зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки с количеством этажей более 9
- **Ж5** - зона высокоплотной многоэтажной многоквартирной жилой застройки в составе уникальных градостроительных комплексов
- **И1** - зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов
- **Р2** - зона зеленых насаждений общего пользования
- **С1** - зона ведения сельского хозяйства и размещения объектов сельскохозяйственного производства
- **У2** - зона основных объектов улично-дорожной сети
- **У1** - зона внешних магистральных автомобильных дорог регионального, федерального и местного значения

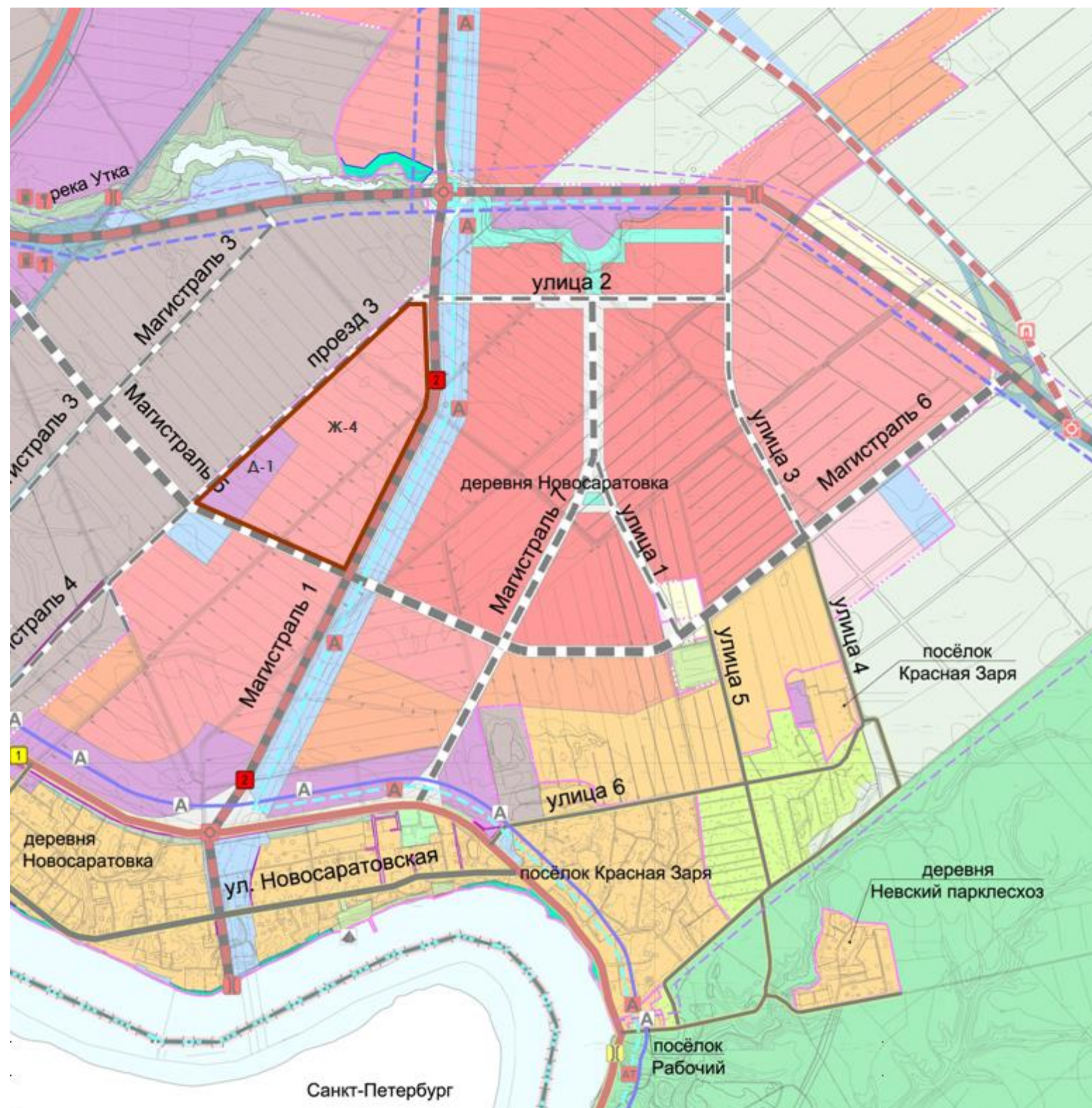
Выкопировки из документов территориального планирования

Выкопировка из документа: О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, от 13.12.2018

Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения. Транспортная инфраструктура

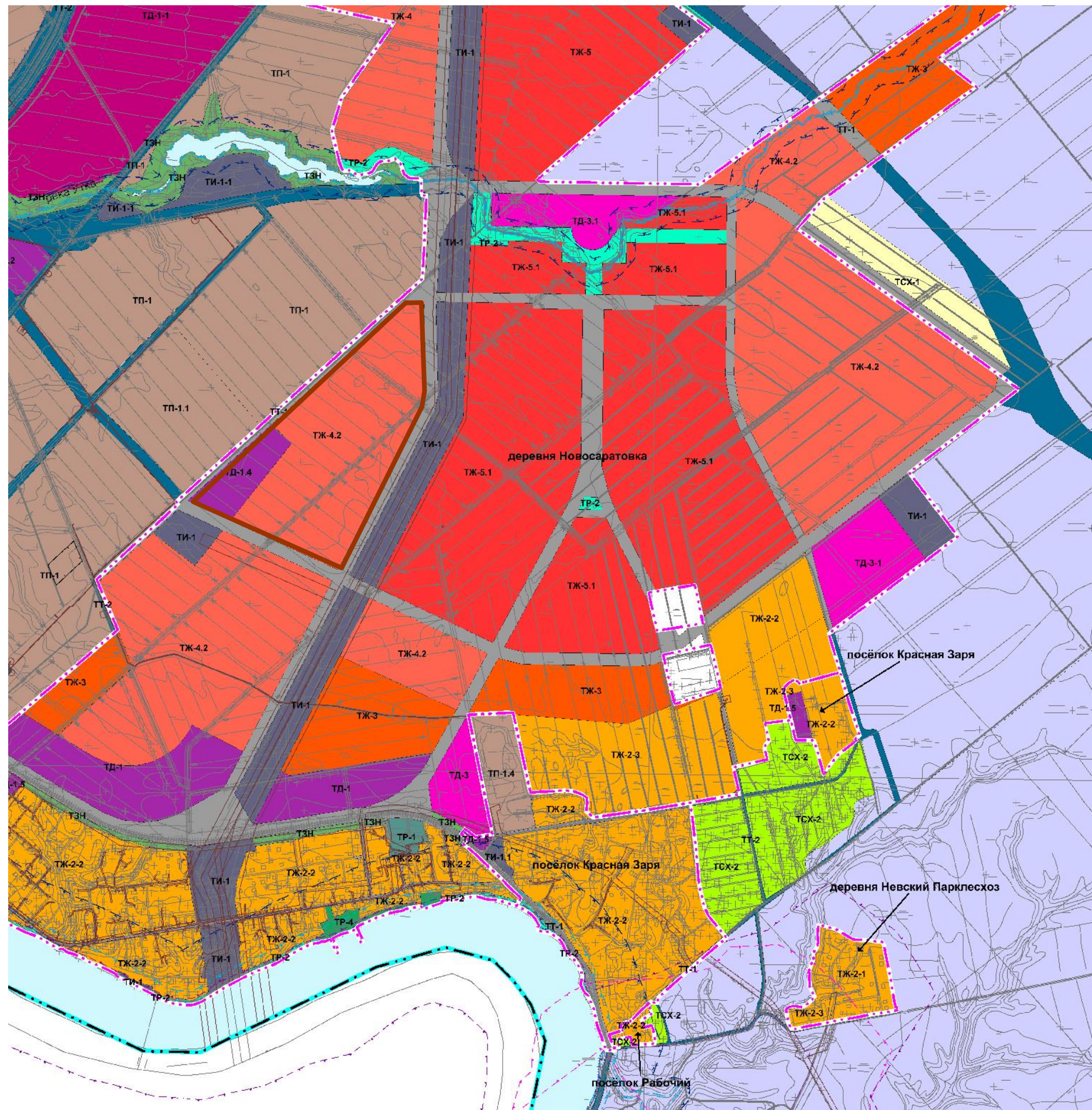
В соответствии с генеральным планом, к участку примыкают:

- с юго-запада - проектируемая дорога общегородского значения;
- с востока – проектируемая дорога регионального значения и проектируемая линия движения внутрипоселкового автобуса;
- с северо-запада – проектируемая улица местного значения.



Условные обозначения:

- дорога общегородского значения
- дорога местного значения
- дорога регионального значения
- линия движения внутрипоселкового автобуса
- границы участка проектирования
- зона многофункциональной общественно-деловой застройки
- зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки с количеством этажей более 9
- остановочный пункт
- автомобильная дорога Колтуши – деревня Новосаратовка с мостовым переходом через реку Неву и соединением с дуговой магистралью на левом берегу Невы на территории города Санкт-Петербург (включая строительство транспортной развязки в одном уровне с автомобильной дорогой регионального значения Санкт-Петербург – завод имени Свердлова – Всеволожск и транспортной развязки в разных уровнях с автомобильной дорогой федерального значения Кола Санкт-Петербург - Петрозаводск - Мурманск - Печенга - граница с Королевством Норвегия)



Выкопировка из документа: Правила землепользования и застройки муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, от 28.05.2021

Карта градостроительного зонирования. Границы зон с особыми условиями использования территории. Границы территорий объектов культурного наследия.

Условные обозначения:

- границы участка проектирования
- граница населенного пункта
- подзона 2 зоны ТЖ-4 – зона смешанной застройки многоквартирными жилыми домами
- подзона 4 зоны ТД-1 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки
- территориальная зона ТТ-1 (зона улично-дорожной сети)
- территориальная зона ТИ-1 (зона размещения объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры)
- территориальная зона ТП-1 (многофункциональная зона размещения объектов производственного (IV-V 21сов опасности) и складского назначения)
- подзона 1 зона ТЖ-5 – зона высокоплотной застройки многоквартирными жилыми домами
- территориальная зона ТТ-2 (внешних магистральных автомобильных дорог)

Выкопировка из документа: Правила землепользования и застройки муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, от 28.05.2021

Статья 24. Территориальная зона ТЖ-4 (зона смешанной застройки
многоэтажными жилыми домами)

1) В границы территориальной зоны ТЖ-4 входят две подзоны (ТЖ-4.1 и ТЖ-4.2), применительно к которым устанавливаются предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования		
			основные	условно- разрешенные	вспомогательные
1.	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	О	-	Не устанавливаются
2.	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	О	-	
3.	2.7.1.	Хранение автотранспорта	О	-	
4.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	О	-	
5.	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	О	-	
6.	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	О	-	
7.	3.3	Бытовое обслуживание	О	-	
8.	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	О	-	
9.	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	О	-	
10.	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	О	-	
11.	3.6.2	Парки культуры и отдыха	О	-	
12.	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	-	У	
13.	3.8.1	Государственное управление	О	-	
14.	3.10. 1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	О	-	
15.	4.1	Деловое управление	О	-	
16.	4.4	Магазины	О	-	
17.	4.5	Банковская и страховая деятельность	О	-	
18.	4.6	Общественное питание	О	-	
19.	4.7	Гостиничное обслуживание	-	У	
20.	4.8.1	Развлекательные мероприятия	-	У	
21.	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	О	-	
22.	5.1.3	Площадки для занятий спортом	О	-	
23.	12.0. 1	Улично-дорожная сеть	О	-	
24.	12.0.	Благоустройство территории	О	-	

Статья 24.2. Подзона 2 зоны ТЖ-4

1. Кодовое обозначение – ТЖ-4.2

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Код вида разрешенного использования	Предельные значения	
			Минимальные	Максимальные
1.	Предельные размеры земельных участков, м²:	Все установленные виды разрешенного использования	не подлежат установлению	не подлежат установлению
2.	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	2.6 Иные установленные виды	36	не подлежат установлению
3.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Все установленные виды разрешенного использования	3	
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	2.5: 2.6 Иные установленные виды	60	не подлежат установлению
5.	Иные параметры:			
5.1	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений в отношении балконов, эркеров, козырьков, м	Все установленные виды разрешенного использования	не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли	

Статья 26. Территориальная зона ТД-1 (зона многофункциональной
общественно-деловой застройки)

1) В границы территориальной зоны ТД-1 входят пять подзон (ТД-1.1 - ТД-1.5), применительно к которым устанавливаются предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Выкопировка из документа: Правила землепользования и застройки муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, от 28.05.2021

Статья 26. Территориальная зона ТД-1 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки)

1) В границы территориальной зоны ТД-1 входят пять подзон (ТД-1.1 - ТД-1.5), применительно к которым устанавливаются предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Виды разрешенного использования земельных участков:

№ п/п	Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования		
			основные	условно-разрешенные	вспомогательные
1.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	О	-	Не устанавливаются
2.	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	О	-	
3.	3.3	Бытовое обслуживание	О	-	
4.	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	О	-	
5.	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	О	-	
6.	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	О	-	
7.	3.8.1	Государственное управление	О	-	
8.	3.9.2	Проведение научных исследований	О	-	
9.	3.9.3	Проведение научных испытаний	-	У	
10.	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	О	-	
11.	4.1	Деловое управление	О	-	
12.	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	О	-	
13.	4.3	Рынки	О	-	
14.	4.4	Магазины	О	-	
15.	4.5	Банковская и страховая деятельность	О	-	
16.	4.6	Общественное питание	О	-	
17.	4.7	Гостиничное обслуживание	О	-	
18.	4.8.1	Развлекательные мероприятия	О	-	
19.	4.9.	Служебные гаражи	О	-	
20.	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	-	У	
21.	4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	О	-	
22.	4.9.1.3	Автомобильные мойки	О	-	
23.	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	-	У	

Статья 26.4. Подзона 4 зоны ТД-1

1. Кодовое обозначение – ТД-1.4
2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Код вида разрешенного использования	Предельные значения	
			Минимальные	Максимальные
1.	Предельные размеры земельных участков, м²:	Все установленные виды разрешенного использования	не подлежат установлению	55000
2.	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Все установленные виды разрешенного использования	15	
3.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Все установленные виды разрешенного использования	3	
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Все установленные виды разрешенного использования	80	
5.	Иные параметры:			
5.1	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений в отношении балконов, эркеров, козырьков, м	Все установленные виды разрешенного использования	не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли	

3. Предельные значения расчетных показателей обеспеченности и доступности объектов местного значения для населения. Предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения населения муниципальных образований и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований

3.1. Создание условий для жилищного строительства

3.1.6. Предельные значения показателей этажности и высоты жилых зданий

Категории населенных пунктов	Этажность застройки, этажей		Высота зданий, м	
	зона А, зона Б	зона В	зона А, зона Б	зона В
Городские	12	9	42	30
Сельские	9	5	30	17

Примечания:

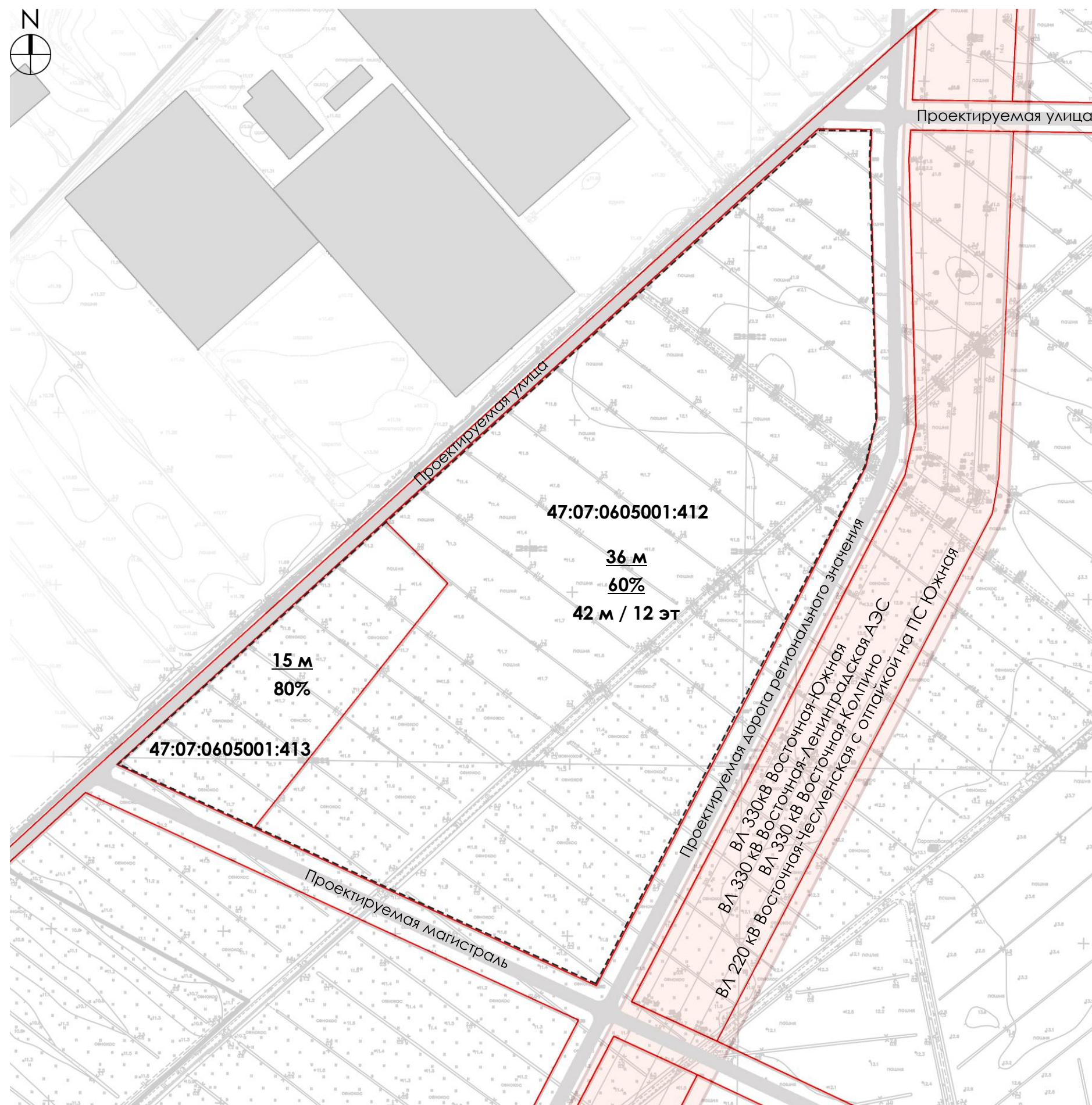
1. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.
2. Высота зданий, строений, сооружений настоящими нормативами определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене. При отсутствии открывающихся окон (проемов) высота расположения этажа определяется полусуммой отметок пола и потолка этажа. При наличии эксплуатируемого покрытия высота здания определяется по максимальному значению разницы отметок поверхности проездов для пожарных машин и верхней границы ограждений кровли здания.
3. Параметры этажности и высоты действуют одновременно.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Красные линии
- Границы образуемых земельных участков
- Многоквартирный дом
- Объекты дошкольного образования
- Объекты начального и среднего общего образования
- Предприятие бытового обслуживания (баня)
- Объект охраны общественного порядка
- Многоэтажный гараж
- Амбулаторно-поликлиническое учреждение со станцией скорой помощи
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Проезжая часть
- Тротуар
- Щебеночно-набивное покрытие
- Спортивные, детские игровые площадки, площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного, площадки для отдыха взрослого населения
- Зелёные насаждения
- Открытая автомобильная стоянка

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ	
Расчет количества жителей 428577/ 40 = 10714 человек	-
Детские дошкольные учреждения Норма 60 чел. на 1000 жит. ДДУ =10714 * 60 / 1000 = 643 чел	размещено 3 ДДУ по 220 мест
Общеобразовательные школы Норма: 91 чел на 1000 жит. Школа 10714 * 91 / 1000 = 975 чел	Размещение СОШ на 1100 мест
Расчет машино-мест Норма 450м/м на 1000жит. м/м= 10714 * 450 / 1000 = 4821	Итого размещено 4821 м/м в том числе: - в многоэтажных гаражах 2994 м/м - на открытых автостоянках 1827 м/м



С восточной стороны от территории проектирования расположены линии электропередач:

ВЛ 330кВ Восточная-Южная, ВЛ 330 кВ Восточная-Ленинградская АЭС, ВЛ 330 кВ Восточная-Колпино
ВЛ 220 кВ Восточная-Чесменская с отпайкой на ПС Южная.

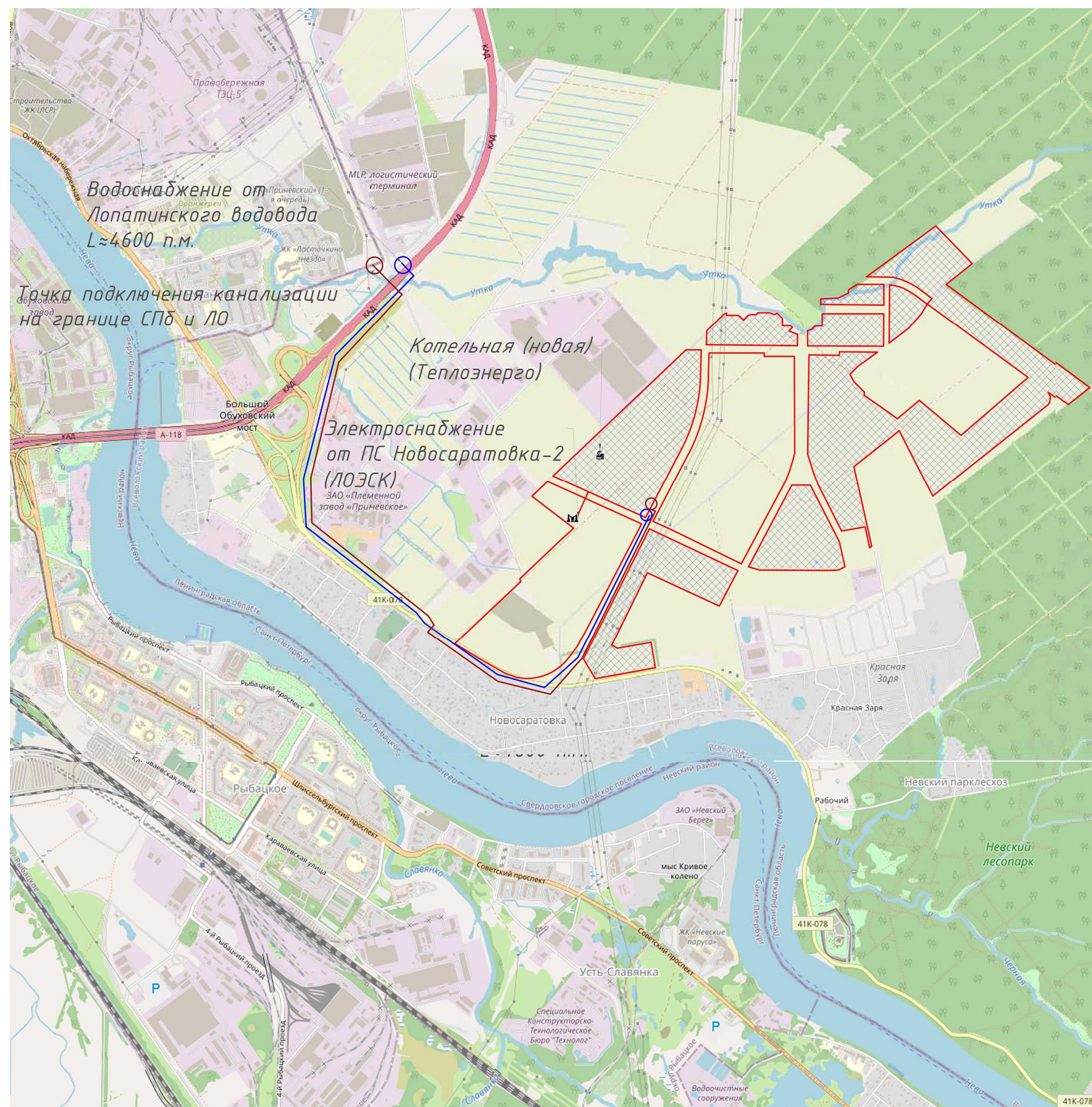
Условные обозначения:

- границы участка проектирования
- границы участков
- охранная зона ЛЭП

Ограничения по ПЗЗ и РНГП:

- 36 м** высотное ограничение по ПЗЗ
- 60%** максимальный % застройки по ПЗЗ
- 42 м/12 эт** высотное ограничение по РНГП

Схема с указанием вариантов подключения к сетям ИТО



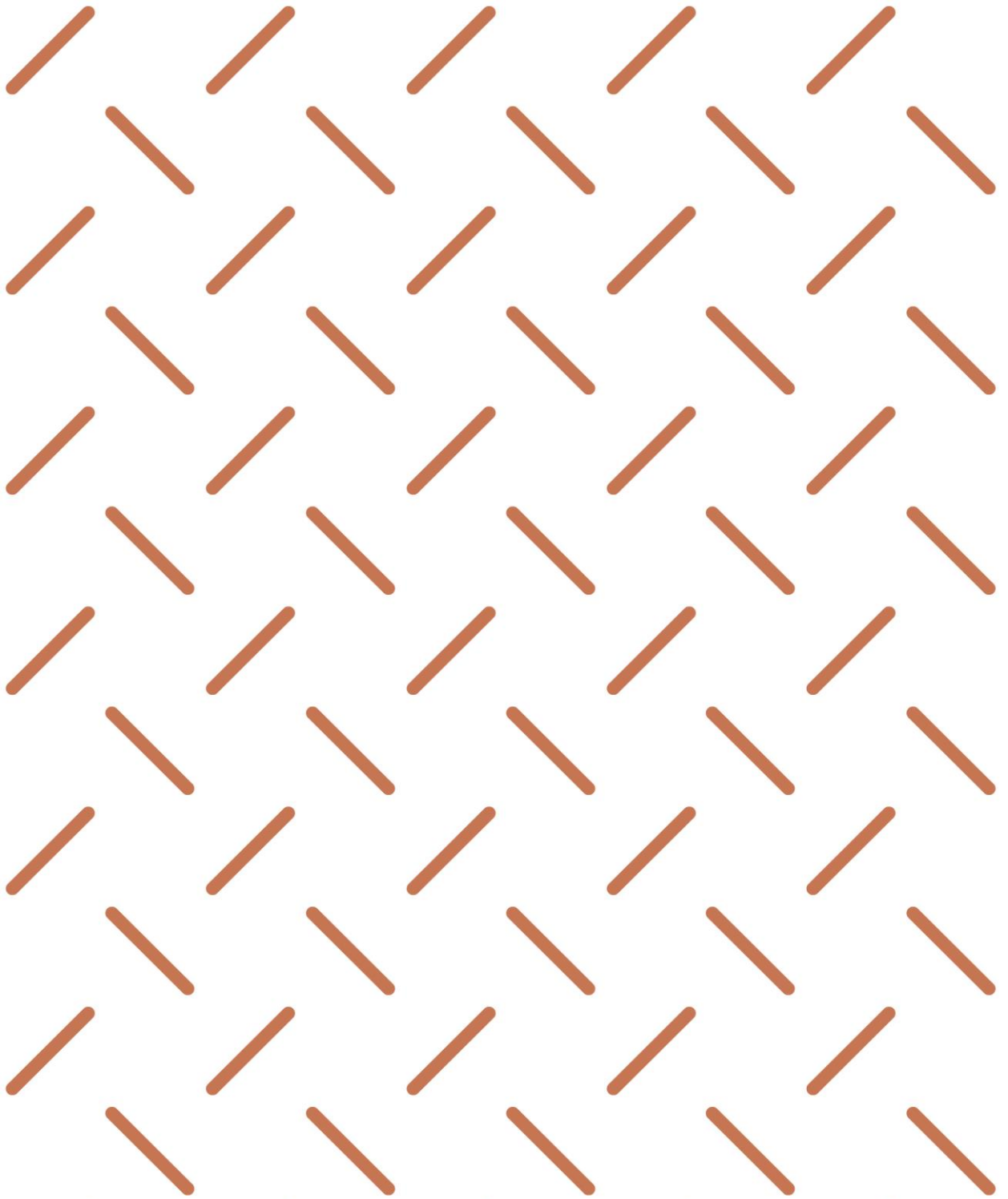
В настоящий момент силами Холдинга «Сэтл Групп» ведется разработка возможных вариантов инженерного обеспечения территории, планируемой к застройке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Свердловское городское поселение», дер.Новосаратовка.

В связи с удаленностью основных городских магистралей от планируемой застройки, нашей компанией прорабатываются альтернативные варианты инженерного обеспечения планируемых к строительству объектов. Таким образом, в части подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, рассматриваются следующие варианты:

Сети НВК – подключение к магистралям ГУП «Водоканал СПб» в черте Санкт-Петербурга

Сети НЭС – подключение к сетям ЛОЭСК

Сети НТС – подключение к сетям ООО «Теплоэнерго»



КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Экспликация

- 1 – Амбулаторно-поликлиническое учреждение на 140 пос./смену, со станцией скорой помощи
- 2 – Предприятие бытового обслуживания (баня)
- 3 – Объект охраны общественного порядка
- 4 – Многоэтажный гараж на 499 мест
- 5 – Объект дошкольного образования на 220 мест
- 6 – Объект начального и среднего общего образования на 1100 мест
- 7 – Объект инженерно-технического обеспечения
- 8 – Трансформаторная подстанция

Условные обозначения

- красные линии
- границы участков
- - - границы очередей строительства
- границы участков объектов образования
- IV номер очереди строительства
- 16 номер участка
- ⑥ номер экспликации
- 23 этажность
- акценты, подчеркивающие ритм застройки
- площадки для населения
- встроенные коммерческие помещения
- ▲ вход в жилую группу
- ▲ вход в коммерческие помещения
- ▲ въезд в многоуровневую автостоянку
- ▲ въезд в подземную автостоянку
- ▲ въезд на территорию

№	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Примечание	Нормативный документ
1	Площадь КВАРТАЛА 05-09	га	40,4	Площадь участка №412 – 351 128 м², 413 – 52 537 м²	
2	Площадь застройки участка 412 Площадь застройки участка 413	м²	58 518 16 290		
3	Процент застройки участка 412 Процент застройки участка 413	%	16,6 31	Максимальный процент застройки по ПЗЗ 60% Максимальный процент застройки по ПЗЗ 80%	
4	Площадь озеленения, в том числе:		131 575		ПЗИЗ 2021 Табл.18.1: 23 м2. площади озеленения на 100 м2 общей площади квартир в многоквартирном жилом доме на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках).
	Площадь озеленения для жилой застройки по расчету	м²	98573	По расчету - не менее 428577 / 100 * 23 = 98572,71 м2	
	Площадь озеленения для социальных объектов	м²	33001,5		
5	Количество площадок для населения, в том числе:	м²	29999,2		
	- для отдыха взрослых		1071,4	по расчету - 0,1 м2 на человека - 10714 * 0,1 = 1071,4 м2	
	- для игр детей		7499,8	по расчету - 0,7 м2 на человека - 10714 * 0,7 = 7499,8 м2	
	- спортивные		21428	по расчету - 2 м2 на человека - 10714 * 2 = 21428 м2	
6	Плотность застройки	м²/га	10 608	428 577 / 40,4 = 10 608	
7	Продаваемая площадь жилья	м²	428 577		
8	Количество жителей	чел.	10714	норматив жилищной обеспеченности 40 м2 428577/40=10714жителей	
9	Продаваемая площадь коммерции	м²	8 105		
10	Общее количество м/м по расчету, в т.ч.	м/м	5 142		В соответствии генеральным планом МО «Свердловское городское поселение» для хранения легковых автомобилей в частной собственности на расчетный срок до 2042 года принято 450 машино-мест на 1000 жителей
	- для жилья		4 821	по расчету - 10714 /1000 х 450 = 4821,3 м/м, из них не менее 483 для МГН	
	- для коммерции		216		
	- для школы, ДООУ, поликлиники, бани, отделения полиции		105		
11	Количество м/м по проекту, из них: в многоуровневых автостоянках на открытой автостоянке в подземной автостоянке	м/м	6 618 2 994 2 057 1 567	по ППТ вместимость паркингов 2 994 м/м из них в соответствии с ППТ - 105 м/м для школы, ДООУ, поликлиники, бани, отделения полиции	
12	Площадь подземных автостоянок	м²	54 845		
13	Этажность жилой застройки	эт.	8-23		
14	Количество мест необходимых в ДООУ Количество мест в ДООУ по проекту (3 ДООУ по 220 мест) Площадь участков ДООУ	мест мест м²	643 660 26 403	по расчету - 60 мест на 1000 жителей (10714 / 1000 * 60 = 643 места) по расчету - 40 м² на 1 человека (660 * 40 = 26400 м²)	МНГП п.2.1.2: 60 мест на 1000 человек постоянного населения МНГП, п.2.1.4.: Минимально допустимый размер участка дошкольных образовательных организаций в зависимости от вместимости объекта: до 100 мест - 45 кв. м на 1 место; свыше 100 мест - 40 кв. м на 1 место.
15	Количество мест необходимых в школе Количество мест в школе по проекту (1 школа) Площадь участка школы	мест мест м²	975 1100 39 600	91 место на 1000 жит. (10714 / 1000 * 91 = 975 мест) по расчету - 1100 м² на 1 человека (1100 * 36 = 39600 м²)	МНГП п.2.1.2: 91 место на 1000 человек постоянного населения МНГП, п. 2.1.6. Минимально допустимый размер земельного участка общеобразовательных организаций, за исключением специализированных, в зависимости от вместимости объекта: от 800 до 1100 мест - 36 м² на 1 место.



Застройка планируется к реализации в четыре очереди:

1 очередь:

105 687 м² квартир
ДОО на 220 мест
2 многоуровневые автостоянки по 499 мест

2 очередь:

113 183 м² квартир
ДОО на 220 мест
Школа на 1100 мест
2 многоуровневые автостоянки по 499 мест
Баня и Пункт охраны порядка

3 очередь:

95 981 м² квартир
ДОО на 220 мест
2 многоуровневые автостоянки по 499 мест
Поликлиника на 140 пос./смену, со станцией скорой помощи

4 очередь:

113 726 м² квартир

Условные обозначения

- красные линии
- границы участков
- 16** номер участка
- IV** номер очереди строительства
- граница очереди строительства



Размещение высотных акцентов в застройке подчинено единой схеме, предполагающей их ритмичное чередование, что помогает подчеркнуть композиционную структуру мастерплана и создать динамичный силуэт застройки

Выкопировка из текста соглашения между Правительством Ленинградской области и заказчиком ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»:

Правительство Ленинградской области со своей стороны:
Оказывает Инвестору содействие в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации, направленное на согласование технико-экономических показателей по планировочному кварталу 05-09, границы которого определены распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 07.12.2015 № 3239:
Этажность – 8-23 этажа (примерная этажность в жилых зонах в пропорциях:
до 12-этажных (включительно) секций – не менее 30% от общего количества секций;
23-этажные секции – не более 20% от общего количества секций.



Количество секций 70		
высотой 23 этажа - 14 (20%)		
высотой 8-12 этажей - 21 (30%)		
высотой 13-21 этаж - 35 (50%)		
13 эт. – 6	17 эт. – 4	20 эт. – 8
15 эт. – 2	18 эт. – 6	21 эт. – 1
16 эт. – 2	19 эт. – 6	

1 очередь, кол-во – 19		
23 эт. - 4 (21%)		
8-12 эт. - 5 (26,4%)		
13-21 эт. - 10 (52,6%)		
13 эт. – 6		
15 эт. – 1		
17 эт. – 3		
2 очередь, кол-во – 16		
23 эт. - 4 (25%)		
8-12 эт. - 4 (25%)		
13-21 эт. - 8 (50%)		
18 эт. – 2	20 эт. – 2	
19 эт. – 3	21 эт. – 1	
3 очередь, кол-во – 16		
23 эт. - 2 (12,5%)		
8-12 эт. - 7 (43,75%)		
13-21 эт. - 7 (43,75%)		
18 эт. – 3		
19 эт. – 2		
20 эт. – 2		
4 очередь, кол-во – 19		
23 эт. - 4 (21%)		
8-12 эт. - 5 (26,4%)		
13-21 эт. - 10 (52,6%)		
15 эт. – 1	18 эт. – 1	
16 эт. – 2	19 эт. – 1	
17 эт. – 1	20 эт. – 4	
№1, кол-во – 2	№2, кол-во – 6	№3, кол-во – 5
23 эт. - 1	23 эт. - 2	18 эт. - 1 15 эт. - 1
19 эт. - 1	20 эт. - 4	12 эт. - 1 8 эт. - 2
№4, кол-во – 6	№6, кол-во – 4	№7, кол-во – 4
23 эт. - 1 17 эт. - 1	18 эт. - 1	18 эт. - 2
16 эт. - 2 12 эт. - 1	12 эт. - 2	11 эт. - 2
9 эт. - 1	10 эт. - 1	
№8, кол-во – 4	№9, кол-во – 4	№11, кол-во – 3
23 эт. - 1	23 эт. - 1	23 эт. - 1
19 эт. - 2 12 эт. - 1	20 эт. - 2 10 эт. - 1	20 эт. - 2
№12, кол-во – 3	№13, кол-во – 1	№14, кол-во – 4
23 эт. - 1	19 эт. - 1	23 эт. - 1 18 эт. - 1
11 эт. - 2		12 эт. - 1 9 эт. - 1
№15, кол-во – 1	№16, кол-во – 4	№17, кол-во – 4
19 эт. - 1	23 эт. - 1 21 эт. - 1	23 эт. - 1 17 эт. - 1
	19 эт. - 1 18 эт. - 1	13 эт. - 1 12 эт. - 1
№19, кол-во – 3	№20, кол-во – 5	№22, кол-во – 2
17 эт. - 1 13 эт. - 2	23 эт. - 2 13 эт. - 1	15 эт. - 1 13 эт. - 1
	12 эт. - 1 10 эт. - 1	
№23, кол-во – 5		
23 эт. - 1 17 эт. - 1		
13 эт. - 1 10 эт. - 2		
16 номер участка		
красные линии		
границы участков		
границы очередей строительства		

42 м – предельное значение высоты застройки в соответствии с РНГП
36 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТЖ-4.2 по ПЗЗ

- 16 номер участка
- 3.2 номер секции
- 12 этажность
- красные линии
- границы участков



Классификация земельных участков с учетом существующих нормативов в части высотности, а также отклонения по высотности по каждой секции

Участок №1

Секция 1.1 – +63.570 м – 19 эт.
Превышение по ПЗЗ – 27.580 м
Превышение по РНГП – 21.580 м
Секция 1.2 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м

Участок №2

Секции 2.1, 2.3, 2.4, 2.6 – +66.570 м – 20 эт.
Превышение по ПЗЗ – 30.580 м
Превышение по РНГП – 24.580 м
Секции 2.2, 2.5 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м

Участок №3

Секции 3.1, 3.5 – +30.570 м – 8 эт.
Превышение по ПЗЗ – не превышает
Превышение по РНГП – не превышает
Секция 3.2 – +60.570 м – 18. эт.
Превышение по ПЗЗ – 24.580 м
Превышение по РНГП – 18.580 м
Секция 3.3 – +51.570 м – 15. эт.
Превышение по ПЗЗ – 15.580 м
Превышение по РНГП – 9.580 м
Секция 3.4 – +42.570 м – 12. эт.
Превышение по ПЗЗ – 6.580 м
Превышение по РНГП – 0.580 м

Участок №4

Секция 4.1 – +33.570 м – 9 эт.
Превышение по ПЗЗ – не превышает
Превышение по РНГП – не превышает
Секция 4.2 – +57.570 м – 17. эт.
Превышение по ПЗЗ – 21.580 м
Превышение по РНГП – 15.580 м
Секция 4.3 – +42.570 м – 12. эт.
Превышение по ПЗЗ – 6.580 м
Превышение по РНГП – 0.580 м
Секция 4.4 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секции 4.5, 4.6 – +54.570 м – 16. эт.
Превышение по ПЗЗ – 18.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м

Участок №6

Секция 6.1 – +36.570 м – 10 эт.
Превышение по ПЗЗ – 0.580 м
Превышение по РНГП – не превышает
Секции 6.2, 6.4 – +42.570 м – 12. эт.
Превышение по ПЗЗ – 6.580 м
Превышение по РНГП – 0.580 м
Секция 6.3 – +60.570 м – 18. эт.
Превышение по ПЗЗ – 24.580 м
Превышение по РНГП – 18.580 м

Участок №7

Секции 7.1, 7.3 – +39.570 м – 11 эт.
Превышение по ПЗЗ – 3.580 м
Превышение по РНГП – не превышает
Секции 7.2, 7.4 – +60.570 м – 18. эт.
Превышение по ПЗЗ – 24.580 м
Превышение по РНГП – 18.580 м

Участок №8

Секции 8.1, 8.2 – +63.570 м – 19 эт.
Превышение по ПЗЗ – 27.580 м
Превышение по РНГП – 21.580 м
Секция 8.3 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секция 8.4 – +42.570 м – 12. эт.
Превышение по ПЗЗ – 6.580 м
Превышение по РНГП – 0.580 м

Участок №9

Секция 9.1 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секции 9.2, 9.3 – +66.570 м – 20 эт.
Превышение по ПЗЗ – 30.580 м
Превышение по РНГП – 24.580 м
Секция 9.4 – +36.570 м – 10 эт.
Превышение по ПЗЗ – 0.580 м
Превышение по РНГП – не превышает

Участок №11

Секция 11.1 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секции 11.2, 11.3 – +66.570 м – 20 эт.
Превышение по ПЗЗ – 30.580 м
Превышение по РНГП – 24.580 м

42 м – предельное значение высоты застройки
в соответствии с РНГП

36 м – предельное значение высоты зданий
для зоны ТЖ-4.2 по ПЗиЗ

15 м – предельное значение высоты
зданий для зоны ТД-1.4 по ПЗиЗ

- 16 номер участка
- 3.2 номер секции
- 12 этажность
- красные линии
- границы участков



Классификация земельных участков с учетом
существующих нормативов в части высотности, а так
же отклонения по высотности по каждой секции

Участок №12
Секция 12.1, 12.2 – +39.570 м – 11 эт.
Превышение по ПЗЗ – 3.580 м
Превышение по РНГП – не превышает
Секция 12.3 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м

Участок №13
Секция 13.1 – +63.570 м – 19 эт.
Превышение по ПЗЗ – 27.580 м
Превышение по РНГП – 21.580 м

Участок №14
Секция 14.1 – +33.570 м – 9 эт.
Превышение по ПЗЗ – не превышает
Превышение по РНГП – не превышает
Секция 14.2 – +42.570 м – 12. эт.
Превышение по ПЗЗ – 6.580 м
Превышение по РНГП – 0.580 м
Секция 14.3 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секция 14.4 – +60.570 м – 18. эт.
Превышение по ПЗЗ – 24.580 м
Превышение по РНГП – 18.580 м

Участок №15
Секция 15.1 – +63.570 м – 19 эт.
Превышение по ПЗЗ – 27.580 м
Превышение по РНГП – 21.580 м

Участок №16
Секция 16.1 – +69.570 м – 21 эт.
Превышение по ПЗЗ – 33.580 м
Превышение по РНГП – 27.580 м
Секция 16.2 – +63.570 м – 19 эт.
Превышение по ПЗЗ – 27.580 м
Превышение по РНГП – 21.580 м
Секция 16.3 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секция 16.4 – +60.570 м – 18. эт.
Превышение по ПЗЗ – 24.580 м
Превышение по РНГП – 18.580 м

Участок №17
Секция 17.1 – +45.570 м – 13. эт.
Превышение по ПЗЗ – 9.580 м
Превышение по РНГП – 3.580 м
Секция 17.2 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м

Секция 17.3 – +57.570 м – 17. эт.
Превышение по ПЗЗ – 21.580 м
Превышение по РНГП – 15.580 м
Секция 17.4 – +42.570 м – 12. эт.
Превышение по ПЗЗ – 6.580 м
Превышение по РНГП – 0.580 м

Участок №19
Секция 19.1 – +57.570 м – 17. эт.
Превышение по ПЗЗ – 21.580 м
Превышение по РНГП – 15.580 м
Секции 19.2, 19.3 – +45.570 м – 13. эт.
Превышение по ПЗЗ – 9.580 м
Превышение по РНГП – 3.580 м

Участок №20
Секция 20.1 – +36.570 м – 10 эт.
Превышение по ПЗЗ – 0.580 м
Превышение по РНГП – не превышает
Секции 20.2, 20.4 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секция 20.3 – +45.570 м – 13. эт.
Превышение по ПЗЗ – 9.580 м
Превышение по РНГП – 3.580 м
Секция 20.4 – +42.570 м – 12. эт.
Превышение по ПЗЗ – 6.580 м
Превышение по РНГП – 0.580 м

Участок №22
Секция 22.1 – +51.570 м – 15. эт.
Превышение по ПЗЗ – 15.580 м
Превышение по РНГП – 9.580 м
Секция 22.2 – +45.570 м – 13. эт.
Превышение по ПЗЗ – 9.580 м
Превышение по РНГП – 3.580 м

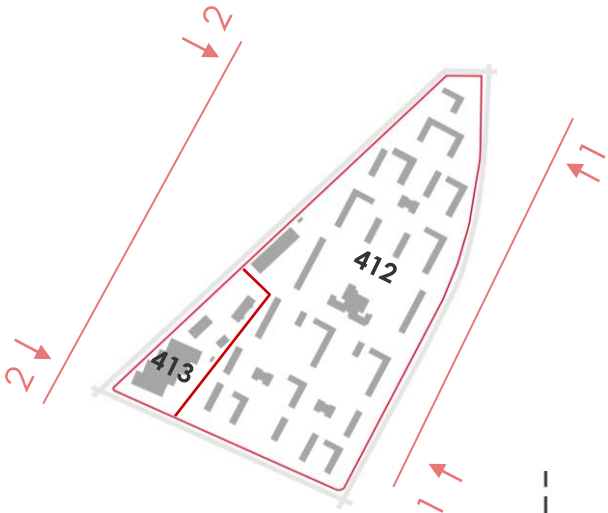
Участок №23
Секция 23.1 – +45.570 м – 13. эт.
Превышение по ПЗЗ – 9.580 м
Превышение по РНГП – 3.580 м
Секция 23.2 – +75.570 м – 23. эт.
Превышение по ПЗЗ – 39.580 м
Превышение по РНГП – 33.580 м
Секция 23.3, 23.5 – +36.570 м – 10 эт.
Превышение по ПЗЗ – 0.580 м
Превышение по РНГП – не превышает
Секция 23.4 – +57.570 м – 17. эт.
Превышение по ПЗЗ – 21.580 м
Превышение по РНГП – 15.580 м

Участки №24-27
+23.570 м – 6. эт.
Превышение по ПЗЗ – 8.580 м

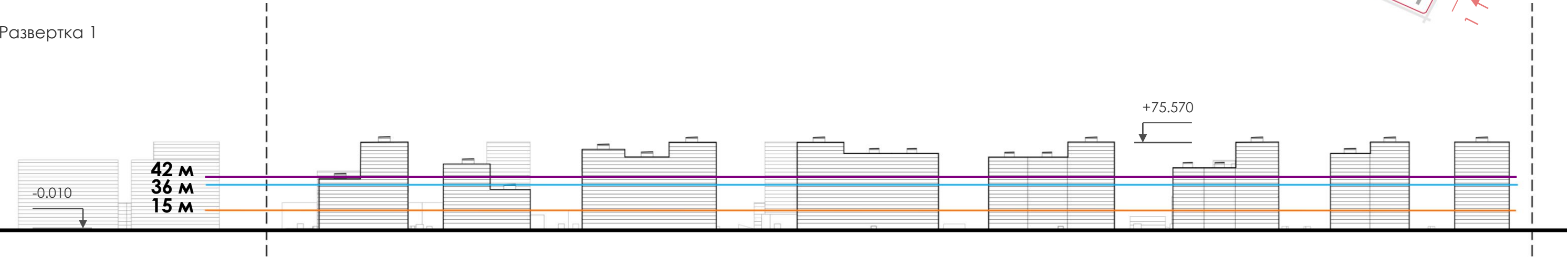
Для участка 412, расположенного в зоне ТЖ-4.2 максимальное отклонение от предельной отметки высоты 36 м по ПЗиЗ составляет 39.580 м для 23-этажных секций, максимальное отклонение от предельной отметки высоты 42 м по РНГП составляет 33.580 м.

Для 413 участка, расположенного в зоне ТД-1.4 отклонение от предельной отметки высоты 15 м по ПЗиЗ составляет 8.580 м для 6-уровневой автостоянки.

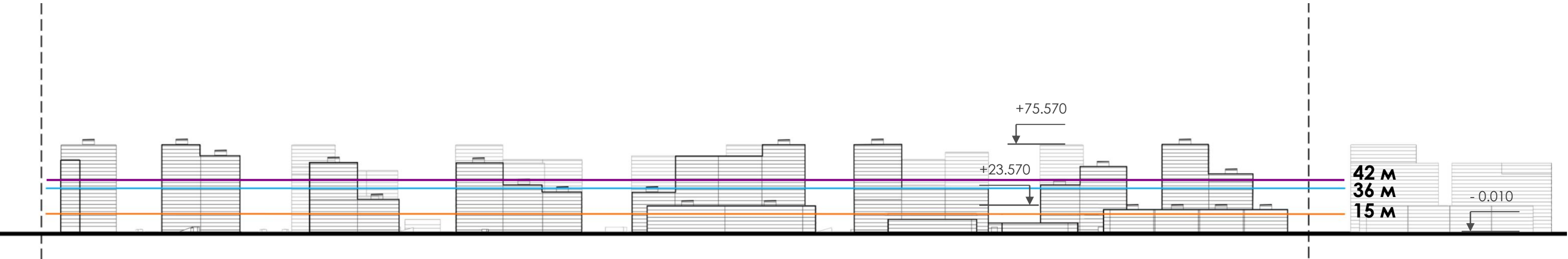
Высота здания принята от уровня земли, до наивысшего конструктивного элемента здания – металлического ограждения парапета выхода на кровлю.



Развертка 1

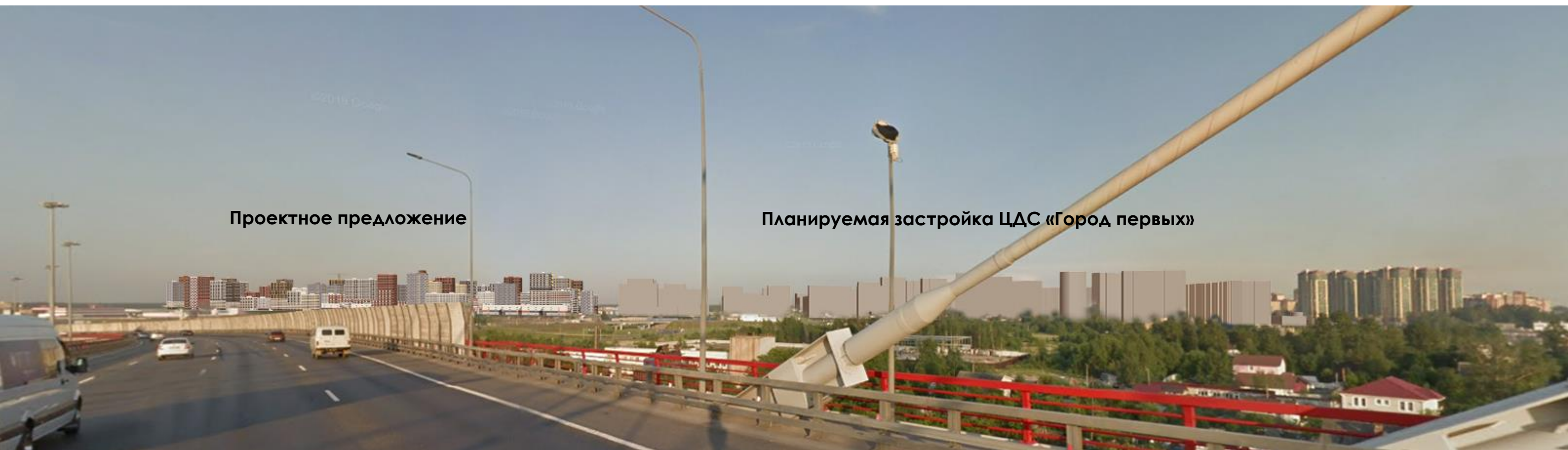
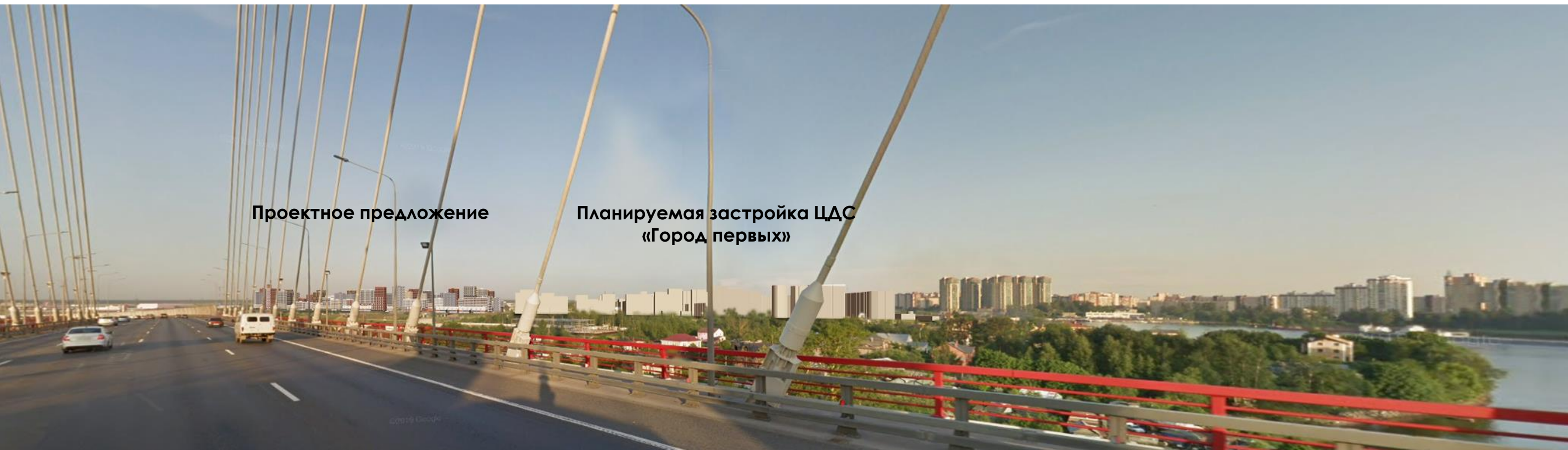


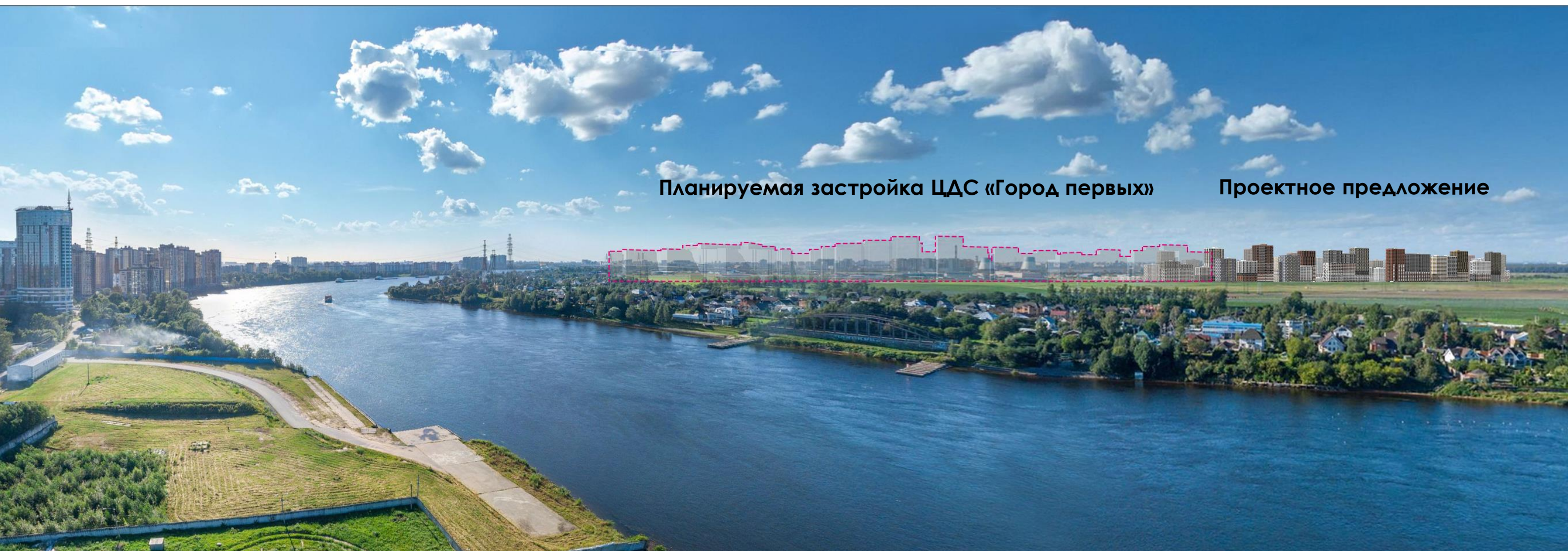
Развертка 2



Условные обозначения:

- 42 м – предельное значение высоты застройки в соответствии с РНГП
- 36 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТЖ-4.2
- 15 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТД-1.4





Планируемая застройка ЦДС «Город первых»

Проектное предложение



В соответствии с ППТ на территории проектирования размещается 3 детских сада вместимостью 220 мест каждый и средняя общеобразовательная школа на 1100 мест.

Радиус обслуживания детских садов – 300 м, школы – 500 м.

Расчет мест в детских садах:

По МНГП п.2.1.2: 60 мест на 1000 человек постоянного населения – $10714 / 1000 * 60 = 643$ места

Размещено 660 мест

Расчет мест в школе:

По МНГП п.2.1.2: 91 место на 1000 человек постоянного населения – $10714 / 1000 * 91 = 975$ мест

Размещено 1100 мест

Условные обозначения

- участок школы
- участок детского сада
- радиус обслуживания детских садов
- радиус обслуживания школы
- 16** номер участка
- красные линии
- границы участков



- Условные обозначения**
- красные линии
 - границы участков
 - 16 номер участка
 - жилая застройка
 - жилая застройка со встроенными коммерческими помещениями в 1 этаже
 - детские сады
 - общеобразовательная школа
 - поликлиника на 140 пос./смену со станцией скорой помощи
 - баня
 - пункт охраны порядка
 - многоэтажная автостоянка
 - объект инженерной инфраструктуры



Информация об обеспеченности нормативными показателями в части обеспечения социальной инфраструктурой и объектами культурно-досугового назначения

Минимальный показатель обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания населения принят в соответствии с ППТ.

№ п/п	Учреждения и предприятия	Норматив на 1000 чел., проживающих в соответствии с прил.10 РНГП	Требуется 10714 чел	Радиус доступности, м
1	2	3	4	6
1.	Магазины продовольственные (кв. м торговых площадей)	70	750	500
2.	Магазины непродовольственных товаров (кв. м торговых площадей)	30	321	500
3.	Предприятия общественного питания (мест)	8 посадочных мест на 1000 жителей	86	500
4.	Аптеки	1 на 20 тыс. жит	1	500
5.	Предприятия бытового обслуживания (мест)	2 места на 1000 чел	21	300
6.	Филиалы банков (мест)	1 место на 2-3 тыс. человек	4	500
7.	Отделения связи, объект	1 на 9-25 тыс. жителей	1	500
8.	Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 до 20 тыс. человек	1	750
9.	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, кв.м. площади пола	30 (с восполнением до 70-80 за счет использования спортивных залов школ во внеурочное время)	321	500
10.	Помещения досуга и любительской деятельности, нормируемой площади	50	536	750
11.	Опорный пункт охраны порядка, нормируемой площади	10	107	750
12.	Общественные туалеты, прибор	1	11	
13.	Учреждения молодежной политики	25 кв.м общей площади	268	
	Коммерческие помещения свободного назначения			
	Квартиры на 1 этажах жилых зданий			



Схема размещения площадок для населения

В соответствии с МНГП ЛО. п.2.6.10 минимальная обеспеченность площадками для населения на 1000 жителей составляет:

для игр детей – 0,7 м²

для отдыха взрослых – 0,1 м²

спортивные – 2 м²

По проекту размещается 29 999,2 м²

площадок, в том числе:

для игр детей – 7 499,8 м²

для отдыха взрослых – 1 071,4 м²

спортивные – 21 428 м²

Спортивные площадки будут оборудованы снаряжением для воздушно-силовой атлетики, тренажерами, столами для игры в пинг-понг, будут выделены зоны для групповых занятий йогой.



В каждой из очередей строительства в составе спортивных площадок размещается универсальное игровое поле для игр в футбол, баскетбол, волейбол и хоккей в зимнее время.



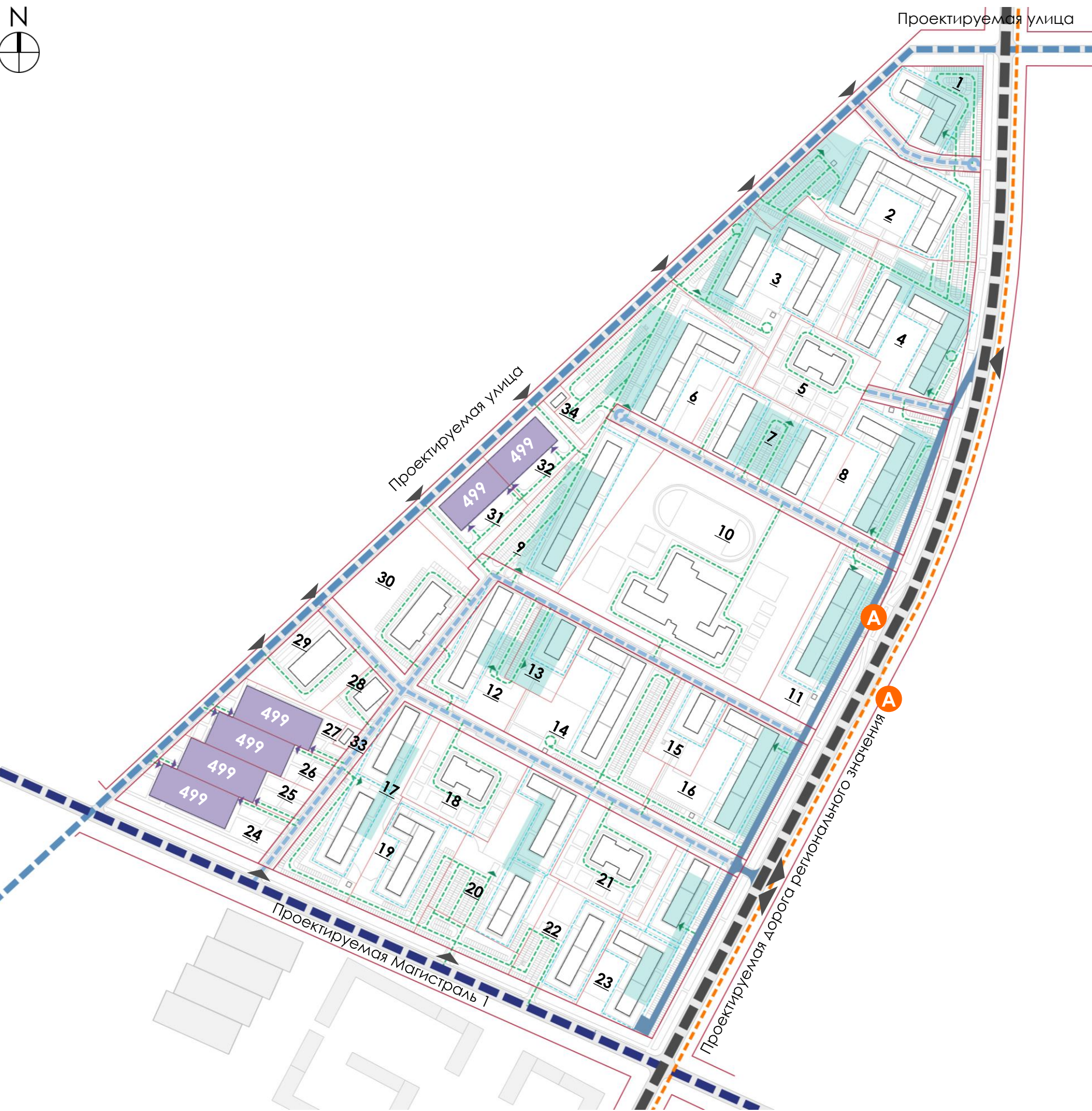
Кроме того в отсутствии занятий в школе для жильцов будет доступен стадион школы.



Площадки для игр детей имеют дифференциацию по возрастным группам.







Условные обозначения

- красные линии
- границы участков
- 16 номер участка
- проектируемая автомобильная дорога регионального значения «Колтуши – д. Новосаратовка»
- проектируемая магистральная дорога регулируемого движения
- проектируемая улица в жилой застройке
- внутриквартальный проезд
- маршрут движения внутрипоселкового автобуса
- движение автомобилей
- движение пожарной техники
- дублирующий проезд
- автобусная остановка
- границы подземной автостоянки
- многоуровневая автостоянка
- 499 вместимость многоуровневой стоянки
- въезд в многоуровневую автостоянку
- въезд в подземную автостоянку
- въезды на территорию



В соответствии с проектом количество парковочных мест для жилой и общественной застройки составило 6 618, из них:

На открытых автостоянках в границах участков – 2057 м/м, в том числе 105 м/м для социальных объектов (школы, детского сада, поликлиники) и объектов бытового обслуживания (пункта охраны порядка и бани);

В многоуровневых автостоянках на участках 24-27, 31 и 32 – 2994 м/м;

В подземных автостоянках в границах участков – 1 567 м/м.

- Условные обозначения**
- красные линии
 - границы участков
 - 16 номер участка
 - зона открытых автостоянок
 - границы подземной автостоянки
 - многоуровневая автостоянка
 - 499 вместимость многоуровневой стоянки
 - 120 количество м/м на открытой автостоянке
 - 120 количество м/м в подземной автостоянке
 - 120 количество м/м в многоуровневых автостоянках за границами участка
 - 18 количество м/м на открытой автостоянке для общественной застройки

Схема озеленения по ППТ



Схема озеленения по Проекту

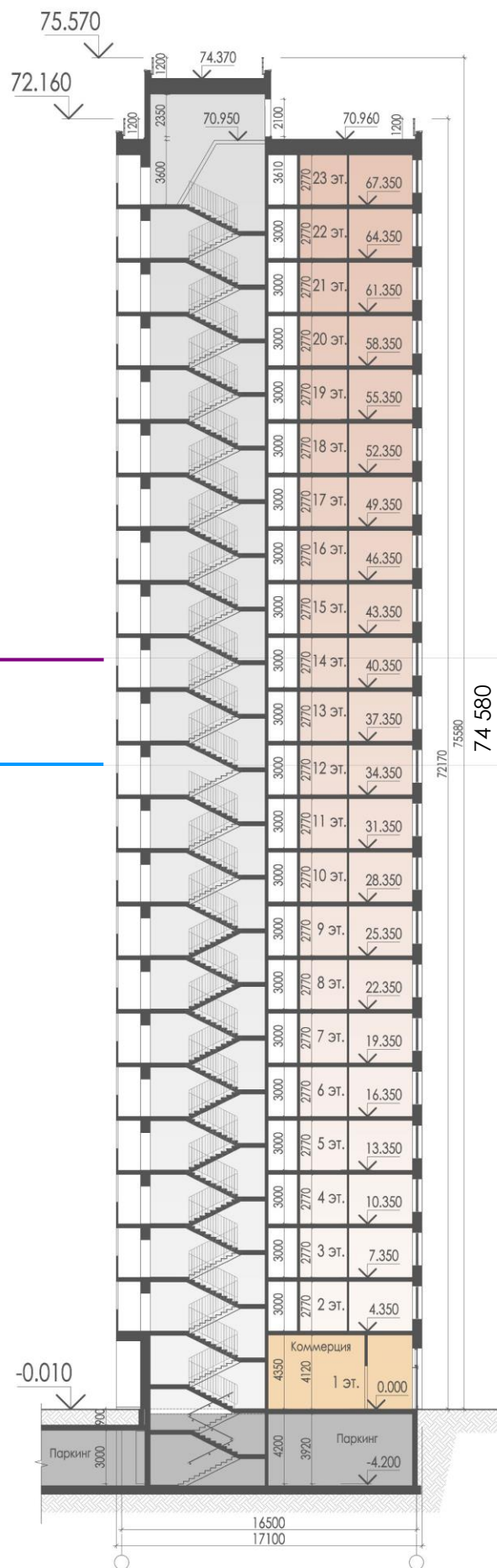


		по ППТ		по ПРОЕКТУ	
		Расчетное, м²	Фактическое, м²	Расчетное, м²	Фактическое, м²
	Площадь озеленения жилой застройки	53 570 5 м2 на человека	69 385	98 573 23 м2 площади озеленения на 100 м2 площади квартир	98 900
	Площадь озеленения объектов образования	33 001,5 50% площади участка	44 450	33 001,5 50% площади участка	44 450
	Площадь озеленения нежилой застройки	-	20 931	-	23 404
	Озеленение в УДС	-	21 488	-	21 170
	ВСЕГО в квартале		156 254		187 924

В соответствии с ПЗиЗ 2021 года, Ст.18 К озелененной территории земельного участка относится часть участка, которая не застроена объектами капитального строительства, не занята временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыта зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. Озеленение земельных участков для размещения жилых домов (или его часть) может быть расположено на эксплуатируемой кровле паркинга/стилобата.

Увеличить площадь озеленения удалось за счет формирования внутренних пространств по принципу «дворы без машин», оптимизации проездов в застройке – исключения большого количества сквозных проездов.

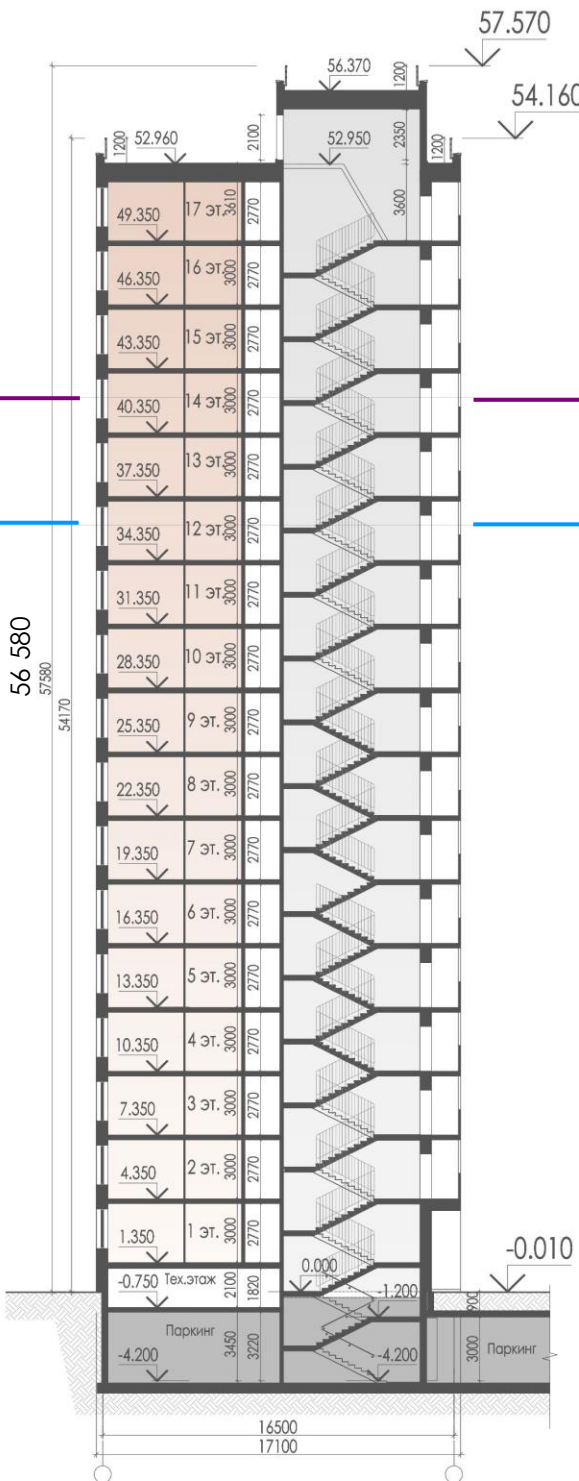
Типовой разрез для высотных секций – 23 этажа



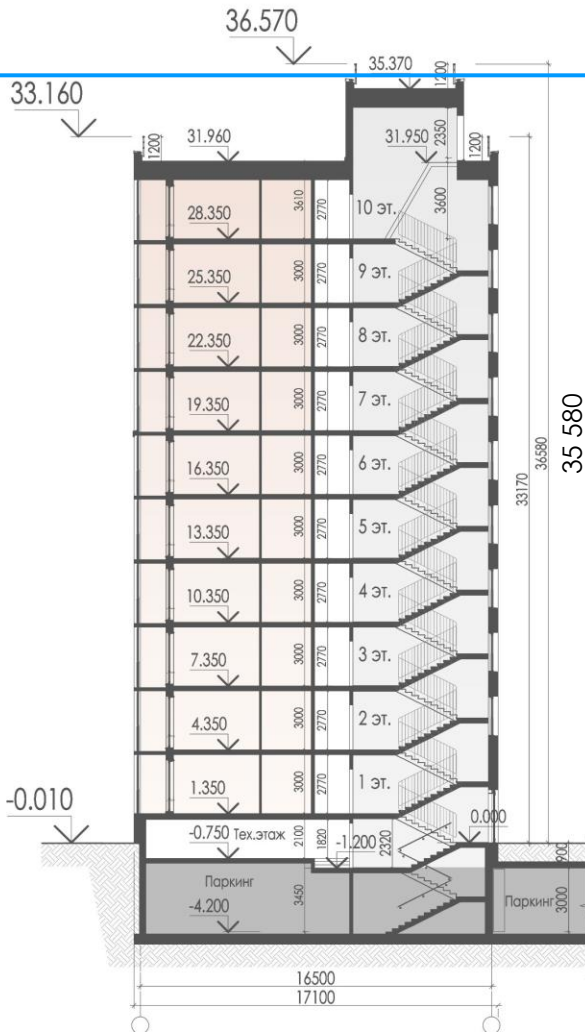
Условные обозначения:

- 42 м – предельное значение высоты застройки в соответствии с РНГП
- 36 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТЖ-4.2

Типовой разрез для секций высотой 13-21 этаж



Типовой разрез для секций высотой до 12 этажей



42 м

36 м

В настоящий момент законодательство нормирует следующие показатели световой среды, СанПиН 1.2.3685-21:

- 1. **Средняя освещенность, усредненная по площади освещаемого помещения** (Еср., лк); Для нее установлены только минимальные значения освещенности, максимальные - отсутствуют;
- 2. **Коэффициент пульсации освещенности**, (оценка колебаний освещенности в источнике света в результате изменения переменного тока, учитывает пульсацию светового потока до 300 Гц (Кп, %);
- 3. **Объединенный показатель дискомфорта (UGR)** используется **для ограничения слепящего действия в осветительных установках**, оценивается только при наличии жалоб на наличие посторонних ярких источников света в поле зрения, не имеет инструментальных методов контроля;
- 4. **Коэффициент естественной освещенности**, который определяется отношением естественной освещенности, создаваемой в некоторой точке заданной плоскости внутри помещения светом неба (непосредственным или после отражения), к одновременному значению наружной горизонтальной освещенности, создаваемой светом полностью открытого небосвода, КЕО ен, %. (см. приведенные выписки из СанПиН 1.2.3685-21)
- 5. **Средняя вертикальная освещенность окон жилых зданий световыми приборами всех видов наружного освещения**, включая утилитарное, архитектурное, рекламное и витринное:

Таблица 5.57

Нормируемый показатель освещения проезжей части прилегающей улицы		Вертикальная освещенность на окнах зданий Ев, лк, не более
Средняя яркость Lcp, кд/м	Средняя освещенность Еср, лк	
0,4	6	7
От 0,6 до 1,0 включ.	От 10 до 15 включ.	10
От 1,2 до 2,0 включ.	От 20 до 30 включ.	20
П.164. На пешеходных улицах вне общественного центра, на внутридворовых территориях, а также на любых улицах, прилегающих к спальным корпусам больниц и лечебно-курортных учреждений, вертикальная освещенность на окнах квартир жилых зданий и палат спальных корпусов не должна превышать 5 лк.		

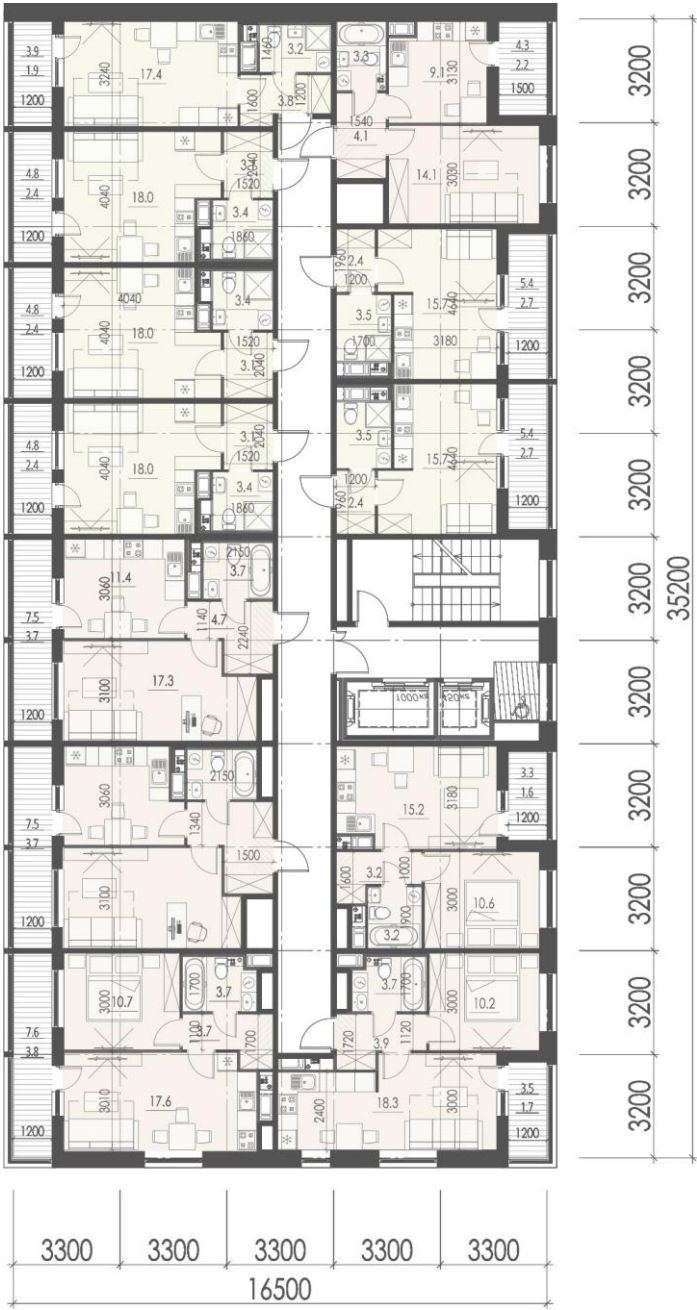
Собственнику тепличного комплекса ООО "АгроЭнергоСервис" выдано санитарно-эпидемиологическое заключение, что установление СЗЗ не требуется ввиду отсутствия превышений предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и превышений предельно допустимых уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе земельного участка предприятия.

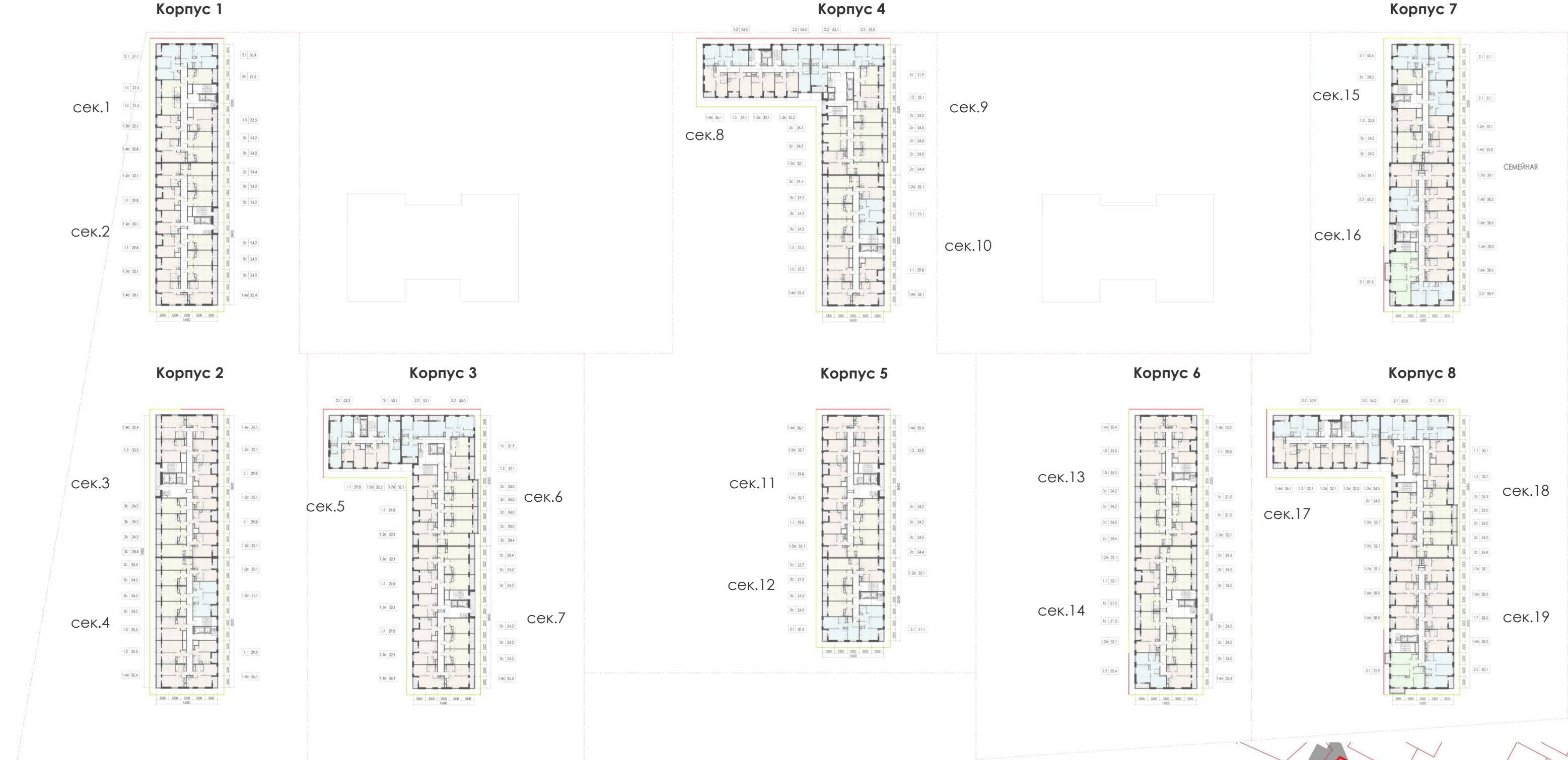
ВЫВОД:

- 1) **Выполнение замеров уровней средней освещенности на территории проектируемой жилой застройки нецелесообразно ввиду отсутствия установленных нормативов верхнего порога освещенности.**
- 2) **Проведение замеров средней вертикальной освещенности окон жилых зданий на этапе проектирования не представляется возможным ввиду отсутствия жилой застройки.**

С целью снижения уровня светового
загрязнения для домов ориентированных на
тепличное хозяйство будут разработаны
секции с большим процентом лоджий на
западной стороне

Световое загрязнение от тепличного хозяйства может быть снижено
силами самих жильцов – с помощью жалюзи или римских штор на
лоджиях и гардин блокирующих свет в жилых помещениях





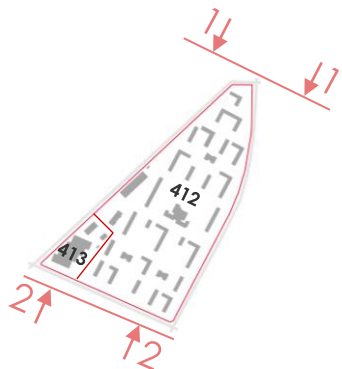
- Условные обозначения:
- границы межевания
 - квартиры-студии
 - однокомнатные квартиры
 - двухкомнатные квартиры
 - трехкомнатные квартиры



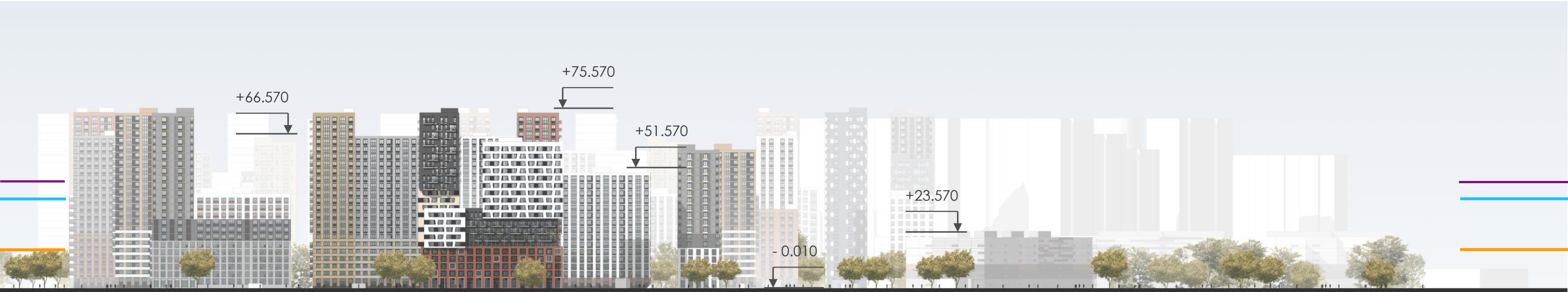
Для участка 412, расположенного в зоне ТЖ-4.2 отклонение от предельной отметки высоты 36 м составляет от 2.580 мм для 11-этажных секций, до 38.580 мм для 23-этажных секций.

Для 413 участка, расположенного в зоне ТД-1.4 отклонение от предельной отметки высоты 15 м составляет 8.580 мм для 6-уровневой автостоянки.

Высота здания принята от уровня земли, до наивысшего конструктивного элемента здания – металлического ограждения парапета выхода на кровлю.



Развертка 1



Развертка 2



Условные обозначения:

- 42 м – предельное значение высоты застройки в соответствии с РНГП
- 36 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТЖ-4.2
- 15 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТД-1.4

Для участка 412, расположенного в зоне ТЖ-4.2 максимальное отклонение от предельной отметки высоты 36 м по ПЗиЗ составляет 39.580 м для 23-этажных секций, максимальное отклонение от предельной отметки высоты 42 м по РНГП составляет 33.580 м.

Для 413 участка, расположенного в зоне ТД-1.4 отклонение от предельной отметки высоты 15 м по ПЗиЗ составляет 8.580 мм для 6-уровневой автостоянки.

Высота здания принята от уровня земли, до наивысшего конструктивного элемента здания – металлического ограждения парапета выхода на кровлю.

Развертка 3

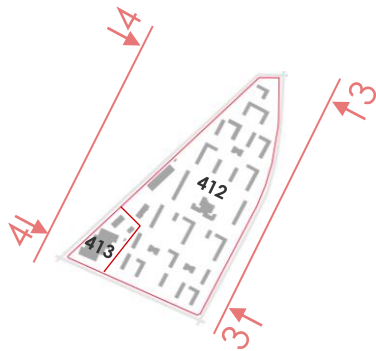


Развертка 4



Условные обозначения:

- 42 м – предельное значение высоты застройки в соответствии с РНГП
- 36 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТЖ-4.2
- 15 м – предельное значение высоты зданий, строений и сооружений для зоны ТД-1.4













































Благодарим за внимание