



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 22 декабря 2025 года № 394

**Об утверждении проекта планировки территории южной части
микрорайона 05-01, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского
городского поселения Всеволожского муниципального района
Ленинградской области**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 1 областного закона от 07 июля 2014 года № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области», пунктом 2.9 Положения о Комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 09 сентября 2019 года № 421, пп. «в» п. 1 постановления Правительства Ленинградской области от 05 апреля 2022 года № 203, на основании обращений ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт» вх. № 01-08-1623/2025 от 04.12.2025, вх. № 01-08-1703/2025 от 19.12.2025:

1. Утвердить проект планировки территории южной части микрорайона 05-01, расположенного в д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в составе:

Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению;

Чертеж планировки территории, отображающий границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению;

Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению;

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной,

транспортной, социальной инфраструктур, согласно приложению № 4 к настоящему распоряжению;

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, согласно приложению № 5 к настоящему распоряжению.

2. Копию настоящего распоряжения направить ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт», главе Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, а также разместить на официальном сайте Комитета градостроительной политики Ленинградской области в сети «Интернет».

Председатель комитета



И.Я. Кулаков

Чертеж планировки территории,
отображающий красные линии

Приложение № 1 к распоряжению
Комитета градостроительной
политики Ленинградской области
от 22.12.2025 № 394

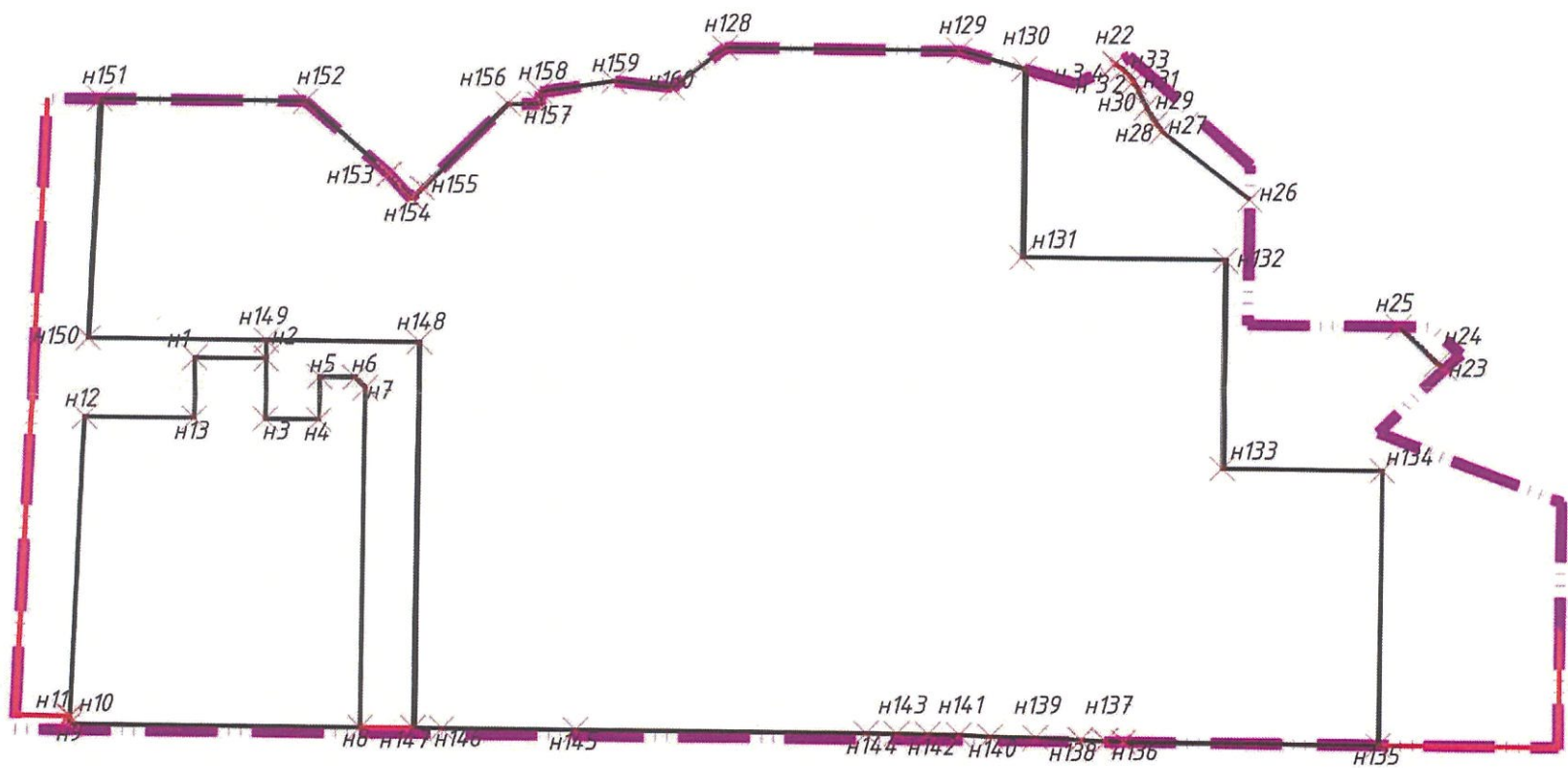
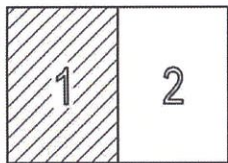


Схема совмещения листов



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Границы:	
	территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
	устанавливаемые красные линии
	существующие красные линии
	условный номер характерной точки устанавливаемой красной линии

Линия совмещения с листом 2

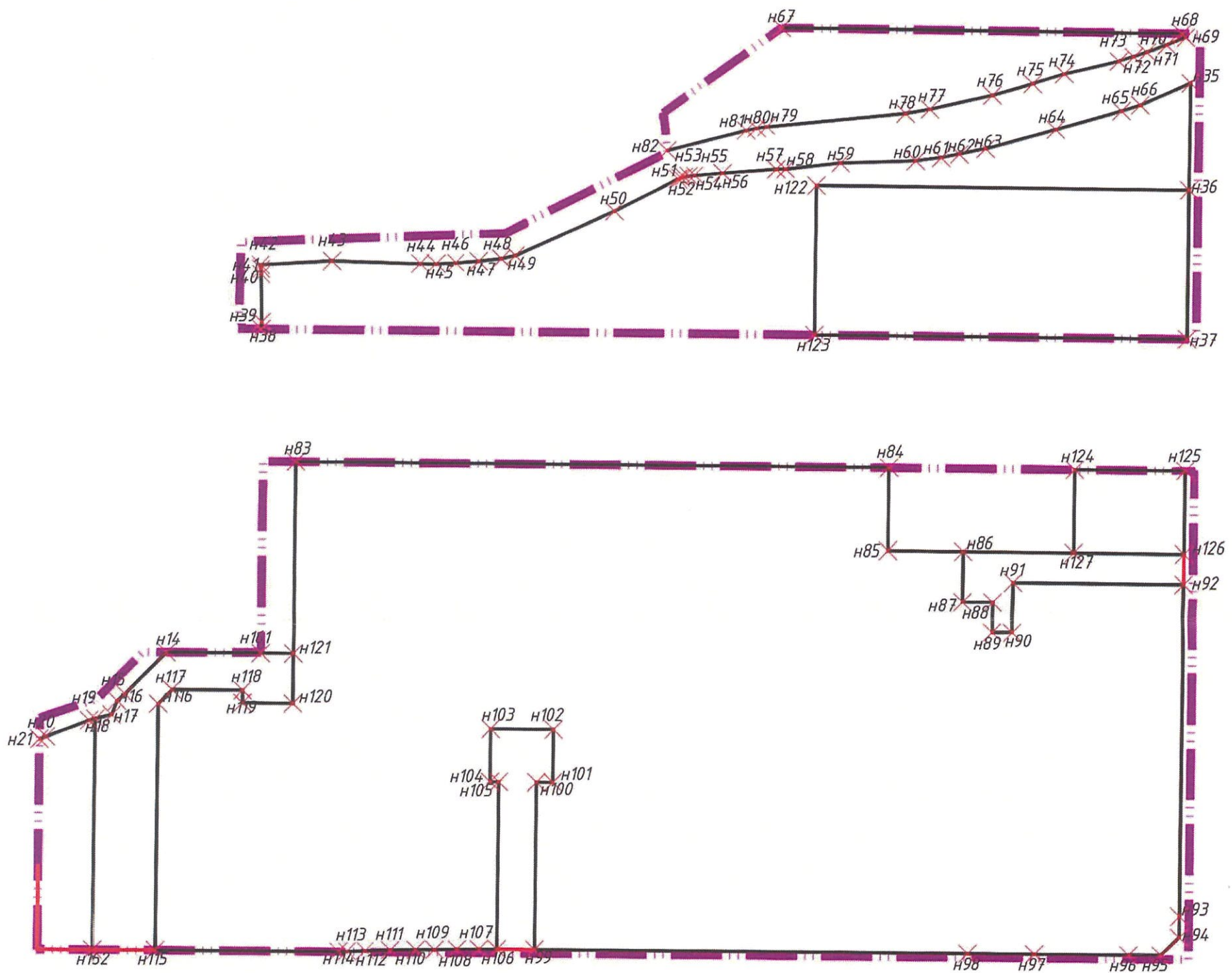
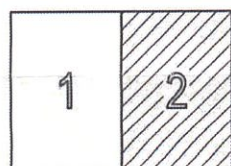


Схема совмещения листов



Приложение к
чертежу планировки территории,
отображающему красные линии

**Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных
линий**

Номер точки	Координаты	
	X	Y
н1	427 564,73	2 228 175,85
н2	427 564,43	2 228 195,86
н3	427 547,44	2 228 195,60
н4	427 547,21	2 228 210,60
н5	427 559,21	2 228 210,78
н6	427 559,06	2 228 220,77
н7	427 556,02	2 228 223,73
н8	427 460,20	2 228 222,30
н9	427 461,38	2 228 140,46
н10	427 463,65	2 228 140,50
н11	427 463,65	2 228 140,72
н12	427 548,19	2 228 144,77
н13	427 547,73	2 228 175,60
н1	427 564,73	2 228 175,85
н14	427 570,45	2 228 673,03
н15	427 553,61	2 228 656,41
н16	427 550,91	2 228 653,31
н17	427 545,47	2 228 651,14
н18	427 543,93	2 228 644,62
н19	427 543,34	2 228 642,11
н20	427 537,11	2 228 625,04
н21	427 536,19	2 228 622,39
н23	427 560,94	2 228 528,17
н24	427 562,23	2 228 526,01
н25	427 572,71	2 228 514,97
н26	427 608,58	2 228 472,89
н27	427 627,80	2 228 448,14
н28	427 630,27	2 228 446,39
н29	427 634,62	2 228 443,74
н30	427 639,17	2 228 441,48
н31	427 641,96	2 228 440,11
н32	427 643,52	2 228 438,99
н33	427 645,45	2 228 437,05
н34	427 646,97	2 228 434,97
н22	427 646,99	2 228 434,92

н38	427 698,77	2 228 710,91
н39	427 701,56	2 228 711,04
н40	427 720,66	2 228 710,83
н41	427 722,77	2 228 710,77
н42	427 724,37	2 228 710,51
н43	427 725,80	2 228 739,02
н44	427 724,51	2 228 774,10
н45	427 724,42	2 228 780,36
н46	427 724,78	2 228 788,01
н47	427 725,47	2 228 797,36
н48	427 726,44	2 228 806,37
н49	427 727,65	2 228 812,01
н50	427 745,05	2 228 851,50
н51	427 757,71	2 228 876,74
н52	427 758,12	2 228 877,89
н53	427 758,51	2 228 879,15
н54	427 758,86	2 228 881,08
н55	427 759,13	2 228 883,44
н56	427 760,08	2 228 894,66
н57	427 761,57	2 228 916,01
н58	427 761,63	2 228 919,78
н59	427 764,02	2 228 941,69
н60	427 764,77	2 228 971,66
н61	427 765,97	2 228 981,77
н62	427 767,41	2 228 988,97
н63	427 769,57	2 228 999,48
н64	427 777,17	2 229 027,40
н65	427 784,56	2 229 053,62
н66	427 786,86	2 229 061,07
н35	427 795,57	2 229 081,13
н36	427 752,85	2 229 080,49
н37	427 693,48	2 229 079,61
н67	427 818,09	2 228 918,23
н68	427 815,34	2 229 077,78
н69	427 813,82	2 229 079,26
н70	427 810,79	2 229 071,63
н71	427 807,91	2 229 063,73
н72	427 806,10	2 229 058,51
н73	427 804,34	2 229 052,57
н74	427 799,33	2 229 030,85
н75	427 795,42	2 229 018,20
н76	427 790,90	2 229 002,16
н77	427 785,45	2 228 977,28
н78	427 783,76	2 228 967,61
н79	427 778,51	2 228 912,13
н80	427 777,95	2 228 908,05
н81	427 777,07	2 228 903,91
н82	427 769,17	2 228 872,50

н83	427 646,03	2 228 724,58
н84	427 642,69	2 228 960,84
н85	427 609,66	2 228 960,35
н86	427 609,22	2 228 990,34
н87	427 589,22	2 228 990,05
н88	427 589,04	2 229 002,04
н89	427 577,04	2 229 001,86
н90	427 576,92	2 229 009,86
н91	427 596,92	2 229 010,16
н92	427 595,91	2 229 078,15
н93	427 463,73	2 229 076,18
н94	427 455,23	2 229 076,06
н95	427 448,09	2 229 068,71
н96	427 448,27	2 229 055,86
н97	427 448,81	2 229 018,29
н98	427 449,20	2 228 991,71
н99	427 451,68	2 228 819,09
н100	427 517,96	2 228 820,08
н101	427 517,86	2 228 826,59
н102	427 538,86	2 228 826,90
н103	427 539,23	2 228 801,90
н104	427 518,23	2 228 801,59
н105	427 518,18	2 228 805,08
н106	427 451,88	2 228 804,09
н107	427 451,95	2 228 796,98
н108	427 451,95	2 228 788,18
н109	427 451,83	2 228 779,29
н110	427 451,84	2 228 771,79
н111	427 451,72	2 228 761,65
н112	427 451,49	2 228 751,64
н113	427 451,30	2 228 744,37
н114	427 451,22	2 228 741,01
н115	427 452,26	2 228 668,20
н116	427 549,86	2 228 669,71
н117	427 555,44	2 228 675,22
н118	427 555,02	2 228 703,28
н119	427 550,00	2 228 703,20
н120	427 549,65	2 228 723,20
н121	427 569,72	2 228 723,50
н83	427 646,03	2 228 724,58
н122	427 755,06	2 228 932,06
н36	427 752,85	2 229 080,49
н37	427 693,48	2 229 079,61
н123	427 695,60	2 228 931,18
н122	427 755,06	2 228 932,06
н124	427 641,58	2 229 034,83
н125	427 640,95	2 229 078,83

н126	427 607,90	2 229 078,33
н127	427 608,56	2 229 034,34
н124	427 641,58	2 229 034,83
н128	427 651,77	2 228 324,91
н129	427 650,82	2 228 391,14
н130	427 645,56	2 228 409,50
н131	427 592,28	2 228 408,71
н132	427 591,43	2 228 466,05
н133	427 532,64	2 228 465,18
н134	427 531,96	2 228 510,28
н135	427 454,55	2 228 509,12
н136	427 455,58	2 228 437,31
н137	427 455,86	2 228 432,13
н138	427 456,23	2 228 425,28
н139	427 456,83	2 228 412,65
н140	427 457,23	2 228 399,95
н141	427 457,61	2 228 391,13
н142	427 457,86	2 228 382,33
н143	427 458,03	2 228 373,61
н144	427 458,16	2 228 364,98
н145	427 459,34	2 228 283,00
н146	427 459,87	2 228 245,43
н147	427 459,99	2 228 237,29
н148	427 568,79	2 228 238,93
н149	427 569,43	2 228 195,93
н150	427 570,18	2 228 145,83
н151	427 637,78	2 228 149,07
н152	427 636,96	2 228 206,86
н153	427 616,47	2 228 230,22
н154	427 609,51	2 228 236,56
н155	427 612,45	2 228 239,58
н156	427 636,14	2 228 263,84
н157	427 636,01	2 228 272,77
н158	427 639,48	2 228 272,82
н159	427 642,39	2 228 293,60
н160	427 640,63	2 228 309,99
н128	427 651,77	2 228 324,91
н147	427 459,99	2 228 237,29
н148	427 568,79	2 228 238,93
н149	427 569,43	2 228 195,93
н2	427 564,43	2 228 195,86
н3	427 547,44	2 228 195,60
н4	427 547,21	2 228 210,60
н5	427 559,21	2 228 210,78
н6	427 559,06	2 228 220,77
н7	427 556,02	2 228 223,73
н8	427 460,20	2 228 222,30

h126	427 607,90	2 229 078,33
h127	427 608,56	2 229 034,34
h86	427 609,22	2 228 990,34
h87	427 589,22	2 228 990,05
h88	427 589,04	2 229 002,04
h89	427 577,04	2 229 001,86
h90	427 576,92	2 229 009,86
h91	427 596,92	2 229 010,16
h92	427 595,91	2 229 078,15
h115	427 452,26	2 228 668,20
h116	427 549,86	2 228 669,71
h117	427 555,44	2 228 675,22
h118	427 555,02	2 228 703,28
h119	427 550,00	2 228 703,20
h120	427 549,65	2 228 723,20
h121	427 569,72	2 228 723,50
h161	427 569,91	2 228 710,50
h14	427 570,45	2 228 673,03
h15	427 553,61	2 228 656,41
h16	427 550,91	2 228 653,31
h17	427 545,47	2 228 651,14
h18	427 543,93	2 228 644,62
h162	427 452,62	2 228 643,20

Чертеж планировки территории,
отображающий границы существующих и
планируемых элементов планировочной
структуры

Приложение № 2 к распоряжению
Комитета градостроительной
политики Ленинградской области
от 22.12.2025 № 394



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Квартал 1	номер планируемого элемента планировочной структуры
Границы:	
	территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
	планируемых элементов планировочной структуры

Примечание: Существующие элементы планировочной структуры в границах проектирования отсутствуют.

**Чертеж планировки территории,
отображающий границы зон планируемого
размещения объектов капитального
строительства**

Приложение № 3 к распоряжению
Комитета градостроительной
политики Ленинградской области
от 22.12.2025 № 394



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Номера зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Зона размещения плоскостных спортивных сооружений
	Зона благоустройства и озеленения общего пользования
	Зона береговых полос водных объектов
Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:	
	Зона размещения многоквартирной многоэтажной жилой застройки
	Зона размещения объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования
	Зона размещения объектов для хранения автотранспорта
	Зона размещения объектов предоставления коммунальных услуг
	Зона для размещения объектов улично-дорожной сети

Масштаб 1:5000

Приложение № 4 к распоряжению
Комитета градостроительной
политики Ленинградской области
от 22.12.2025 № 394

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1. Характеристики планируемого развития территории

Таблица 1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Показатели
1	Общая площадь территории в границах проектирования	га	18,55
2	Площадь элементов планировочной структуры, в том числе:	га	17,66
2.1	Квартал 1 (часть 1-3)	га	17,14
2.2	Квартал 2 (часть)	га	0,52
3	Численность существующего и планируемого населения в границах проектирования	чел.	0/4128
3.1	Квартал 1 (часть 1-3)	чел.	0/4128
3.2	Квартал 2 (часть)	чел.	-
3.3	вне элементов планировочной структуры	чел.	-
4	Плотность населения		
4.1	Квартал 1 (часть 1-3)	чел./га	241
4.2	Квартал 2 (часть)	чел./га	-
4.3	вне элементов планировочной структуры	чел./га	-
5	Плотность застройки		
5.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м общей площади/га	18423
5.2	Квартал 2 (часть)	кв. м общей площади/га	-
5.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м общей площади/га	-
6	Плотность жилого фонда		
6.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м площади квартир/га	8188
6.2	Квартал 2 (часть)	кв. м площади квартир/га	-
6.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м площади квартир/га	-
7	Площадь земельных участков образовательных организаций, в том числе:	кв. м	27970
7.1	Дошкольная образовательная организация	кв. м	9652
7.2	Общеобразовательная организация	кв. м	18318
8	Площадь озелененной территории	кв. м	24785

8.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м	19617
8.2	Квартал 2 (часть)	кв. м	5168
8.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м	-
9	Площадь внутриквартальных проездов	кв. м	8389
9.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м	8389
9.2	Квартал 2 (часть)	кв. м	-
9.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м	-
10	Площадь улично-дорожной сети	кв. м	2166
10.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м	-
10.2	Квартал 2 (часть)	кв. м	-
10.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м	2166
11	Площадь земель общего пользования	кв. м	43922
11.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м	29797
11.2	Квартал 2 (часть)	кв. м	5168
11.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м	8957
12	Максимальная площадь квартир ¹ , в том числе:	кв. м площади квартир	140350
12.1	Квартал 1 (часть 1-3), в том числе:	кв. м площади квартир	140350
12.1.1	Максимальная площадь квартир в секциях жилых домов с предельной этажностью 12 этажей	кв. м площади квартир	70390
		% от суммарной площади квартир	50,2
12.1.2	Максимальная площадь квартир в секциях жилых домов с предельной этажностью 21 этаж	кв. м площади квартир	69960
		% от суммарной площади квартир	49,8
12.2	Квартал 2 (часть)	кв. м площади квартир	-
12.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м площади квартир	-
13	Максимальная площадь зданий	кв. м общей площади	325353
13.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м общей площади	325353
13.2	Квартал 2 (часть)	кв. м общей площади	-
13.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м общей площади	-
14	Площадь застройки многоквартирными домами	кв. м	16929
14.1	Квартал 1 (часть 1-3)	кв. м	16929
14.2	Квартал 2 (часть)	кв. м	-
14.3	вне элементов планировочной структуры	кв. м	-
15	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	эт.	22
16	Предельная этажность зданий, строений, сооружений	эт.	21 ²
17	Количество мест для хранения автомобилей	м/м	1453
17.1	Квартал 1 (часть 1-3)	м/м	1453
17.1.1	на наземных открытых автостоянках в границах участков многоквартирных жилых	м/м	545

	домов		
17.1.2	на наземных открытых автостоянках вдоль внутриквартальных проездов	м/м	8
17.1.3	на наземных открытых стоянках в границах участков отдельно стоящих гаражей	м/м	50
17.1.4	отдельно стоящие гаражи	м/м	850
17.2	Квартал 2 (часть)	м/м	-
17.3	вне элементов планировочной структуры	м/м	-
18	Общее количество мест для хранения автомобилей маломобильных групп населения в границах проектирования	м/м	143
18.1	Квартал 1 (часть 1-3)	м/м	143
18.2	Квартал 2 (часть)	м/м	-
18.3	вне элементов планировочной структуры	м/м	-
19	Инженерное обеспечение		
19.1	Теплоснабжение	Гкал/ч	19,37
19.2	Водоснабжение	м ³ /сут	1261,4
19.3	Водоотведение	м ³ /сут	1132,9
19.4	Электроснабжение	кВт	7311,9
19.5	Связь		
19.5.1	стационарный телефон	точек подключения	2807
19.5.2	радио	точек подключения	5359
19.5.3	телевидение	точек подключения	6700

Примечание:

¹Максимальная площадь квартир определена в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации - общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

² Предельная этажность указана в соответствии с п. 3.1.9 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.

2. Характеристики объектов капитального строительства

Таблица 2

Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, кв. м	Максимальная площадь зданий, кв. м	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, этаж	Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Максимальная площадь квартир, кв. м	Площадь встроенно-пристроенных помещений, кв. м
1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше, объекты обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома	12430	39194	22	12*	11330	1214
					21*	11250	
	Встроенно-пристроенные помещения нормируемых объектов социального назначения, в т.ч.:						
	объекты обслуживания жилой застройки						996
	отделение почтовой связи						100
	учреждения органов по делам молодежи						118
2	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше, объекты обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома	26375	86133	22	12*	24293	3068
					21*	24150	
	Встроенно-пристроенные помещения нормируемых объектов социального назначения, в т.ч.:						
	помещения для физкультурно-оздоровительных занятий (спортивные залы)						930
	объекты обслуживания жилой застройки						2138

3	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше, объекты обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома	42483	141482	22	12*	34767	4784
					21*	34560	
	Встроенно-пристроенные помещения нормируемых объектов социального назначения, в т.ч.:						
	объекты обслуживания жилой застройки						3059
	помещения для физкультурно-оздоровительных занятий (спортивные залы)						1430
	Банно-оздоровительный комплекс						210
	участковый пункт полиции						85
4	Дошкольная образовательная организация	9652	7250	4	3	-	-
5	Общеобразовательная организация	18318	13250	5	4	-	-
6	Отдельно стоящий гараж закрытого типа	3486	15300	9	9	-	1650
	в т.ч. встроенно-пристроенные помещения**						
	общественные помещения с гибким функциональным назначением						1050
	бассейны						600
7	Отдельно стоящий гараж закрытого типа	3484	15300	9	9	-	1250
	в т.ч. встроенно-пристроенные помещения**						1250
	общественные помещения с гибким функциональным назначением						1250
8	Сооружение, обеспечивающее поставку воды (водопроводная насосная станция повысительного типа)	1454	200	1	1	-	-
9	Сооружение, обеспечивающее поставку тепла (котельная) ***	5759	4000	1	1	-	-
10	Сооружение, обеспечивающее поставку электричества (трансформаторная подстанция)	151	36	1	1	-	-
11	Сооружение, обеспечивающее поставку электричества (трансформаторная подстанция)	144	36	1	1	-	-
12	Сооружение, обеспечивающее поставку электричества (трансформаторная подстанция)	165	36	1	1	-	-
13	Сооружение, обеспечивающее	144	36	1	1	-	-

	поставку электричества (трансформаторная подстанция)						
14	Сооружение, обеспечивающее отвод канализационных стоков (локальные очистные сооружения поверхностного стока)	8820	3100	1	1	-	-
15	Улично-дорожная сеть (проезд)	1519	-	-	-	-	-
16	Улично-дорожная сеть (проезд)	3461	-	-	-	-	-
17	Улично-дорожная сеть (проезд)	2097	-	-	-	-	-
18	Улично-дорожная сеть (проезд)	1312	-	-	-	-	-
19	Стоянка уборочной техники	340	-	-	-	-	-
20	Улично-дорожная сеть	481	-	-	-	-	-
21	Улично-дорожная сеть	1240	-	-	-	-	-
22	Улично-дорожная сеть	445	-	-	-	-	-

Примечание:

Максимальная площадь квартир определена в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации - общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

* указана предельная этажность части объекта капитального строительства;

** встроенные помещения в гаражах предусматриваются в отдельных помещениях, изолированных от помещений стоянки автомобилей противопожарными перегородками (степени огнестойкости не менее чем для наружных стен), доступ во встроенные помещения осуществляется отдельно от въезда/выезда на автостоянку;

*** для объекта требуется использование оборудования, позволяющего установление санитарно-защитной зоны по границам земельного участка.

3. Характеристика планируемого развития объектов социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории

На территории предусматривается размещение дошкольной образовательной организации не менее чем на 255 мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 4, общеобразовательной организации не менее чем на 525 мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 5, территориальная доступность 500 м.

На территории предусматривается размещение:

объектов обслуживания жилой застройки общей площадью не менее 996 кв. м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1, не менее 2138 кв. м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2, не менее 3059 кв. м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3, территориальная доступность 500 м;

учреждения органов по делам молодежи не менее 118 кв. м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1;

помещений для физкультурно-оздоровительных занятий не менее 654 кв. м площади зала в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2, не менее 1000 кв. м площади зала в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3, территориальная доступность 1500 м;

бассейна не менее 375 кв. м зеркала воды в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 6, территориальная доступность 30 мин;

банно-оздоровительного комплекса на 21 место в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3, территориальная доступность 500 м;

плоскостных спортивных сооружений не менее 2180 кв. м в границах земельного участка 22, не менее 1150 кв. м в границах земельного участка 23, не менее 2440 кв. м в границах земельного участка 24, не менее 1754 кв. м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 25, не менее 990 кв. м в границах земельного участка 26, не менее 700 кв. м в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 27, территориальная доступность 1500 м;

общественного туалета не менее чем на 5 приборов в границах земельного участка 22, территориальная доступность 500 м;

участкового пункта полиции не менее чем на 2 сотрудника в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2, территориальная доступность 1500 м;

отделения почтовой связи в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1.

4. Характеристика планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории

Предусматривается организация внутриквартальных проездов в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 15-18: ширина проезжей части 6 - 7 м, по одной полосе движения в каждую сторону, с организацией тротуаров и разворотных площадок размером 15*15 м.

Предусматривается размещение отдельно стоящих гаражей закрытого типа не менее чем на 425 машино-мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 6, не менее чем на 425 машино-мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 7.

На территории предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 88 машино-мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1, не менее чем на 188 машино-мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2, не менее чем на 269 машино-места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3, не менее чем на 25 машино-мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 6, не менее чем на 25 машино-мест в границах зоны планируемого размещения

объектов капитального строительства 7, не менее чем на 8 машино-мест на внутриквартальных проездах.

Предусматривается организация мест для стоянки электромобилей и (или) гибридных автомобилей не менее чем на 14 мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1, не менее чем на 30 мест в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2, не менее чем на 43 места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3, не менее чем на 23 места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 6, не менее чем на 23 места в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 7, не менее чем на 1 место в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 15, не менее чем на 1 место в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 18.

5. Характеристика планируемого развития объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемых объектов капитального строительства предусматривается от тепловых сетей, проложенных от проектируемого сооружения, обеспечивающего поставку тепла (котельная) расчетной теплопроизводительностью не менее чем 82,81 Гкал/ч, размещаемого в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 9.

Общая подключаемая тепловая нагрузка, в границах проекта планировки, составит 19,37 Гкал/ч, в том числе:

отопление и вентиляция – 14,21 Гкал/ч;

горячее водоснабжение – 5,16 Гкал/ч.

Водоснабжение

Водоснабжение проектируемых объектов капитального строительства объемом 1261,4 куб. м/сут. предусматривается от централизованной системы водоснабжения ООО «Энергия». Предусмотрено размещение сооружения, обеспечивающего поставку воды (водопроводная насосная станция повысительного типа) производительностью не менее 75 л/с, в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства 8.

Водоотведение

Предусматривается раздельная система канализования.

Отведение бытовых стоков от проектируемых объектов жилой и общественной застройки, объемом 1132,9 куб. м/сут, предусматривается в проектируемые сети бытовой канализации ООО «Энергия».

Отвод поверхностных вод с территории проекта планировки в объеме 576,2 л/с предусматривается по закрытой внутриквартальной сети ливневой канализации в проектируемую межквартальную сеть ливневой канализации, отводящую сток на очистные сооружения поверхностного стока (ОСПС) ООО «Энергия» (ИНН 7802897652).

Для очистки поверхностного стока с территорий перспективной застройки предусмотрено размещение ОСПС производительностью 140 л/с в границах

проектирования, на территории земельного участка с кадастровым номером 47:07:0605001:10061, в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства 14.

Электроснабжение

Подключение планируемых объектов капитального строительства максимальной мощностью 7311,9 кВт к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от ПС 110 кВ Красный Октябрь, в соответствии с договором от 02.08.2024 №24-014362-100-046 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, заключенным между ПАО «Россети Ленэнерго» и ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт».

Предусматривается размещение сооружений, обеспечивающих поставку электричества (трансформаторных подстанций), в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства 10-13.

Связь

Телекоммуникационные услуги на проектируемой территории, возможно, предоставить на базе технологии GPON, которая обеспечивает предоставление услуг по волоконно-оптическому кабелю.

Предусматривается организация 2807 точек подключения стационарного телефона, 5359 точек подключения радио, 6700 точек подключения телевидения.

6. Благоустройство и озеленение

Обеспечение территории проектирования озелененной территорией производится за счет озеленения территории земельных участков и озелененной территории общего пользования, расположенной в границах проектирования.

Таблица 3

Параметры объектов благоустройства и озеленения

Территория	Минимально необходимая площадь площадок, кв. м					Минимально необходимая площадь зеленых насаждений, кв. м
	для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	для отдыха взрослого населения	для занятий физкультурой	для хозяйственных целей	открытые наземные стоянки (парковки) легкового транспорта	
ЗОКС 1	266*	66	664*	20	2200	2324**
ЗОКС 2	570*	143	1425 *	43	4700	4988**
ЗОКС 3	816*	204	2039 *	61	6725	7137**
ЗУ 20	300	-	-	-	-	-
ЗУ 21	938	-	-	-	-	-
ЗУ 22	-	-	2180	-	-	-
ЗУ 23	-	-	1150	-	-	-
ЗУ 24	-	-	2440	-	-	-
ЗУ 25	-	-	1754	-	-	-
ЗУ 26	-	-	990	-	-	-
ЗУ 27	-	-	700	-	-	-

Примечание:

Приложение № 5 к распоряжению
Комитета градостроительной
политики Ленинградской области
от 22.12.2025 № 394

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов

Развитие территории предусмотрено в 1 этап.

Осуществление строительства объектов жилого назначения возможно на протяжении всего срока реализации проекта планировки территории до 31.12.2032 года (включительно) только при его одновременном нормативном обеспечении объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования и иными объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктур. Проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры реализуется в течение всего расчетного срока.

Максимальные сроки осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов – 31.12.2032 год.