

Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории восточнее пересечения Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и автомобильной дороги от Санкт-Петербурга через Приозерск, Сортавалу до Петрозаводска, в районе массива Корабсельки Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области Границы проектирования.

Границами проекта планировки и проекта межевания территории восточнее пересечения Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и автомобильной дороги от Санкт-Петербурга через Приозерск, Сортавалу до Петрозаводска, в районе массива Корабсельки Бугровского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области (далее - территория), являются:

- на севере - граница участка ООО «Ханса Эстейт»;
- на северо-западе - граница полос отвода Кольцевой Автомобильной Дороги (КАД) и автодороги КАД – Скотное (продолжение пр. Энгельса);
- на западе и юго-западе – граница полос отвода Кольцевой Автомобильной Дороги вокруг Санкт-Петербурга (КАД);
- на юге - границы участков ООО «Петербургский Автомобильный Альянс», ось поселковой грунтовой дороги;
- на востоке – автомобильной дорогой Бугры – Скотное, западные границы земельных участков с кадастровыми номерами 47:07:0713003:141, 47:07:0713003:154, 47:07:0713003:137, 47:07:0719001:75, 47:07:0719001:87.

Площадь территории проектирования составляет 149,67 га.

1. Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения

№ п/п	№ на схеме	Функциональное назначение	Площадь земельных участков кв. м	Этажность	Максимальная общая площадь кв. м	Примечания
1	2	3	4	5	6	7
1. Застроенные земельные участки						
1.1	29	Торгово-развлекательный комплекс, складской объект, пять встроенных трансформаторных подстанций, встроенная распределительная	384847			

		трансформаторная подстанция, чилерная, пристроенная трансформаторная подстанция, котельная, локальные очистные сооружения, две трансформаторных подстанции				
1.2	32	Опора воздушных ЛЭП	101			Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 13
1.3	35	Опора воздушных ЛЭП	70			Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 12
1.4	39	Сельскохозяйственное использования	12052			
1.5	41	Сельскохозяйственное использования	32477			
1.6	42	Сельскохозяйственное использования	11928			Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 43
1.7	43	Сельскохозяйственное использования	23170			Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному

						участку № 42
1.8	44	Оборудование газораспределительной сети	41			
1.9	45	Оборудование газораспределительной сети	42			
1.10	49	Опора воздушных ЛЭП	6			Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 10
1.11	50	Опора воздушных ЛЭП	50			Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 13
1.12	51	Опора воздушных ЛЭП	50			Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 13
1.13	52	Закрытая электроподстанция высокого напряжения 110кВ	5548			Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 13
2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления						

физическим и юридическим лицам для строительства						
2.1	1	Распределительный пункт	200	1		
2.2	2	Распределительный пункт	204	1		Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 26
2.3	3	Промышленный объект	3647	4	7290	
2.4	4	Объект инженерной инфраструктуры	1405	1		
2.5	5	Промышленный объект	13346	4	26690	
2.6	6	Промышленный объект	851	4	1700	
2.7	7	Распределительный трансформаторный пункт	234	1		
2.8	8	Линейный объект	144	-		
2.9	9	Линейный объект	603	-		
3. Земельные участки, планируемые для размещения объектов капитального строительства						
3.1	10	Промышленный объект, локальные очистные сооружения, трансформаторная подстанция	16698	4	33400	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам №№ 35.49.54,55,56
3.2	11	Торгово-развлекательный комплекс, складской объект, две трансформаторных подстанции, локальные очистные сооружения	132837	4	265680	
3.3	12	Административно-офисное здание, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, пристроенная котельная	6715	4	13430	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному

						участку № 13 Проход (проезд) по земельному участку осуществляет ся к земельному участку № 40
3.4	13	Промышленно-логистический, торгово-офисный комплекс, распределительная трансформаторная подстанция, три трансформаторных подстанции, локальные очистные сооружения, котельная	82412	4	164800	Проход (проезд) по земельному участку осуществляет ся к земельным участкам №№ 12, 32, 40,50,51, 52, 57
3.5	14	Производственный комплекс, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	40460	4	80920	
3.6	15	Центр по продаже и обслуживанию автомобилей, складской объект, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	33644	4	67280	
3.7	16	Складской комплекс, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	34308	4	68600	
3.8	17	Центр по продаже и обслуживанию автомобилей, складской объект, локальные очистные сооружения, котельная	14017	4	14000	
3.9	18	Торговый центр, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	15464	4	30920	
3.10	19	Складской объект, трансформаторная подстанция,	26089	4	52160	

		локальные очистные сооружения, котельная				
3.11	20	Торгово-офисное здание, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	4352	4	8720	
3.12	21	Многофункциональный производственный торгово- складской комплекс, две трансформаторных подстанции, локальные очистные сооружения, котельная	104452	4	208880	Проход (проезд) по земельному участку осуществляет ся к земельному участку № 22
3.13	22	Административно-офисное здание, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, пристроенная котельная	4351	4	8720	Проход (проезд) к земельному участку осуществляет ся по земельному участку № 21
3.14	23	Центр по продаже и обслуживанию автомобилей, локальные очистные сооружения, котельная	7813	4	15640	
3.15	24	Центр по продаже и обслуживанию автомобилей, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	8871	4	17760	
3.16	25	Центр по продаже и обслуживанию автомобилей, локальные очистные сооружения, котельная	8758	4	17520	
3.17	26	Центр по продаже и обслуживанию автомобилей, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	48966	4	97920	Проход (проезд) по земельному участку осуществляет ся к земельному

						участку № 2
3.18	27	Административно-офисное здание, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, пристроенная котельная	2726	4	5440	
3.19	28	Административно-офисное здание, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, пристроенная котельная	2197	4	4400	
3.20	30	Складской объект, газораспределительный пункт высокого давления, локальные очистные сооружения	1036	4	2080	
3.21	31	Центр по продаже и обслуживанию автомобилей, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	33348	4	66680	
3.22	33	Промышленный объект	1564	4	3120	
3.23	34	Промышленный объект	2552	4	5120	
3.24	36	Административно-офисное здание, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	9926	4	19840	
3.25	37	Административно-офисное здания, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	34099	4	68200	
3.26	38	Складской комплекс, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	7190	4	14400	
3.27	40	Линейный объект	275	-	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам №№ 12,13

3.28	46	Административно-офисное здания, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	46340	4	92680	
3.29	47	Административно-офисное здания, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, пристроенная котельная	3900	4	7800	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 48
3.30	48	Административно-офисное здания, трансформаторная подстанция, локальные очистные сооружения, котельная	26367	4	52720	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку № 47
3.31	53	Линейный объект	7621	-	-	
3.32	54	Промышленный объект	4205	4	8400	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам №№ 10,56
3.33	55	Промышленный объект, котельная	963	4	1920	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам №№ 10,56
3.34	56	Линейный объект	3488	-	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку

						участку № 10
3.35	57	Линейный объект	13	-	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку № 13
3.36	58	Линейный объект	156	-	-	
3.37	59	Линейный объект	537	-	-	
3.38	60	Линейный объект	54968	-	-	

2. Параметры застройки территории в границах проектирования

№ п/п	Землепользователь / Кадастровый номер	Адрес земельного участка	Площадь кв.м	Современное функциональное использование	Площадь, застройки кв.м	Общая площадь, кв.м
1	2	3	4	5	6	7
1	47:07:07-19-001:0098	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	45001	для промышленного использования	незастроенная территория	
2	47:07:07-19-001:0081	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-9.	400000	для промышленного использования		
3	47:07:07-19-001:0082	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-10.	200000	для промышленного использования	незастроенная территория	

4	47:07:07-19-001:0091	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	10435	для промышленного использования	незастроена я территория	
5	47:07:07-19-001:0092	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	10435	для промышленного использования	незастроена я территория	
6	47:07:07-19-001:0094	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	10435	для промышленного использования	незастроена я территория	
7	47:07:07-19-001-0152	Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Бугры»	32561	для промышленного использования	незастроена я территория	
8	47:07:07-19-001-0255	Ленинградская область, Всеволожский район, земли ЗАО «Бугры»	1180	для промышленного использования	незастроена я территория	
9	47:07:07-19-001:0084	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	15000	для промышленного использования	незастроена я территория	
10	47:07:07-19-001:0116	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки.	36880	для промышленного использования	незастроена я территория	

11	47:07:07-19-001:0146	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	3100	для промышленного использования	незастроенная территория	
12	47:07:07-19-001:0147	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	3119	для промышленного использования	незастроенная территория	
13	47:07:07-19-001:0101	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	35128	для промышленного использования	незастроенная территория	
14	47:07:07-19-001:0108		6990	для промышленного использования	незастроенная территория	
15	47:07:07-19-001:0103	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	15369	для промышленного использования	незастроенная территория	
16	47:07:07-19-001:0102	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	35385	для промышленного использования	незастроенная территория	
17	47:07:07-19-001:0096	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	29399	для промышленного использования	незастроенная территория	

18	47:07:07-19-001:0099	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	41574	для промышленного использования	незастроенная территория	
19	47:07:07-19-001:0107	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	4670	для промышленного использования	незастроенная территория	
20	47:07:07-19-001:0140	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки.	5308	для промышленного использования	незастроенная территория	
21	47:07:07-19-001:0141	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	4546	для промышленного использования	незастроенная территория	
22	47:07:07-19-001:0090	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	18235	для промышленного использования	незастроенная территория	
23	47:07:07-19-001:0113	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки.	108031	для промышленного использования	незастроенная территория	
24	47:07:07-19-001:0125	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки.	26591	для сельскохозяйственного использования	незастроенная территория	

25	47:07:07-19-001:0093	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки, уч. 5 КП-11.	5587	для промышленного использования	незастроенная территория	
26	47:07:07-19-001:0126		4229	для сельскохозяйственного использования	незастроенная территория	
27	-	-	-	-		
28	47:07:07-19-001:0123	Ленинградская область, Всеволожский район, массив Корабсельки	10240	для сельскохозяйственного использования	незастроенная территория	
29	47:07:07-19-001:0122	-	35600	для сельскохозяйственного использования	незастроенная территория	
30	47:07:07-19-001:0128	-	33910	-		
31	47:07:07-19-001:0129	-	17187	-		
32	47:07:07-19-001:0079	-	11928	для сельскохозяйственного использования	незастроенная территория	
33	47:07:07-19-001:0080	-	7512	-		
34	47:07:07-19-001:0144	-	23170	-		
35	47:07:07-17-001:0250	-	4928	-		
36	47:07:07-19-001:0153	-	3432	-		
37	47:07:07-19-001:0167	-	25339	-		
38	47:07:0719001:87	-	71797	-		
39	47:07:0719001:75	-	8364	-		
40	47:07:0713003:137	-	250478	-		
41	47:07:0713003:154	Ленинградская область, Всеволожский район, уч. Лаврики	60900	в целях строительства торгово-складского комплекса	незастроенная территория	
42	47:07:0713003:141	-	51816	-		

3. Положение о характеристиках планируемого развития территории

N п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	На расчетный год
1.	Использование территории			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	149,57	149,57
	в том числе территории:			
1.1.1	Территории зон размещения объектов капитального строительства с выделением:	га	40,60	117,73
	- зон размещения объектов общественно-делового, производственного, коммунально-складского назначения	га	40,00	116,93
	- зон размещения объектов Инженерной инфраструктуры	га	0,6	0,8
1.1.2	Территория линейных объектов	га	-	6,78
1.1.3	Территория общего пользования, всего	га	8,93	17,10
	в том числе			
	-территории улиц, проездов и проходов общего пользования	га	5,36	13,53
	-зеленые насаждения общего пользования	га	3,57	3,57
1.1.4	Территории зон сельскохозяйственного использования	га	8,86	7,96
2	Параметры застройки территории, в среднем по кварталам, в том числе по зонам размещения объектов капитального строительства			
2.1	Коэффициент застройки	%	-	60
2.2	Плотность застройки	кв.м.общ.пл. /кв.м	-	2,0

4. Положение о характеристиках развития систем транспортного обслуживания территории.

Проектом планировки предусмотрены:

- реконструкция существующего проезда(проектируемая Улица № 3) на территории ООО «ИКЕА МОС (Торговля и недвижимость)» вдоль южной границы участка;

- строительство улично-дорожной сети (Улица №1, Улица №2, Улица №3) на территории проектирования, с шириной проезжей части 7-10,5м в границах красных линий шириной 15-20м, обеспечивающих доступ к участкам;

- строительство двух примыканий (Улицей №1, Улицей №3) к существующей а/д Санкт-Петербург – Запорожское – Приозерск, с устройством полос разгона и торможения.

Проектом планировки предусмотрено создание дополнительной транспортной связи в виде правостороннего съезда с кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга, на проектируемую улицу №3.

Ближайший маршрут городского общественного транспорта – маршрут коммерческого автобуса № К-436а, следующий по маршруту от станции метро «Проспект Просвещения» - СТЦ «МЕГА-Парнас», а так же маршрут коммерческого автобуса К-176, следующий по маршруту пл. Калинина - СТЦ «МЕГА-Парнас». По существующей а/д Санкт-Петербург – Запорожское – Приозерск осуществляется движение двух коммерческих маршрутов № 441 сообщением ст. м. Проспект Просвещения – Бугры – Порошкино – Юкки, и № 413 сообщением ст. м. Проспект Просвещения – Бугры – Корабельки – Энколово – Капитолово – Кузьмолово – Токсово ж/д ст. Токсово.

Вестибюль ближайшей станции метрополитена «Парнас», конечной станции 2-й линии (Московско-Петроградской), расположен на расстоянии около 4,1 км от южной границы проектируемой территории. Ближайшая ж/д станция – грузовая сортировочная станция окружной ветки Октябрьской железной дороги «Парнас», расположена на удалении около 4,2 км от южной границы проектируемой территории. Обеспеченность необходимыми парковочными местами осуществляется за счет открытых стоянок, расположенных на территории участков.

6. Положение о характеристиках развития систем социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения территории.

В границах территории проектирования предлагается развитие коммунально-бытовых объектов, обслуживающих повседневные потребности работающих и проживающих, в минимально необходимом объеме, соответствующем нормативным требованиям.

Проектом предлагается размещение в границах земельных участков следующих объектов:

магазинов продовольственных товаров на 300 кв. м торговой площади;
магазинов непродовольственных товаров на 150 кв. м торговой площади;
предприятий общественного питания на 200 посадочных мест;
предприятий бытового обслуживания на 7 рабочих мест;
химчисток, мощностью в 35 кг белья в смену;
опорных пунктов охраны порядка на 50 кв. м нормируемой площади;
общественных туалетов на 5 приборов.

7. Положение о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 1141,05 куб.м/сутки предусматривается из системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 913,58 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Для водоотведения от планируемых к строительству объектов предусматривается строительство отдельно стоящей подземной канализационной насосной станции хозяйственно-бытовых стоков в красных линиях Санкт-Петербург - Запорожское - Приозерск.

Для локальной очистки поверхностных стоков устанавливаются локальные очистные сооружения на участках 3-5,6,10-28,30,31,33,34,36-38,46-48.

Теплоснабжение – 65,0 Гкал/час предусматривается от локальных источников теплоснабжения.

Для теплоснабжения планируемых к строительству объектов предусматривается строительство отдельно стоящих газовых котельных на земельных участках 13-21,23-26,31,36-38,46,48,55.

Для теплоснабжения планируемых к строительству объектов предусматривается строительство пристроенных газовых котельных на земельных участках 3,5,12,22,27,28,47.

Газоснабжение – 9300 нкуб.м/час предусматривается от системы централизованного газоснабжения.

Электроснабжение – 38,894 МВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Для электроснабжения планируемых к строительству объектов предусматривается строительство распределительной трансформаторной подстанции на земельном участке 13; строительство распределительных пунктов на земельных участках 1,2,7; строительство трансформаторных подстанций на земельных участках 1-3,5,6,10-16,18-22,24,26-29,31,36-38,46-48.