

30 марта 2017 г. на Градостроительном совете Ленинградской области рассматривался эскиз застройки в составе обносывающих материалов по проекту планировки территории земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 47:26:01:08001 с кадастровыми номерами 139, 162 и 163 в муниципальном образовании «Федоровское сельское поселение» Федоровского сельского поселения района Ленинградской области.

С.Д. МИЛЯГИН, зам. архитектор
РФ, доктор арх., профессор
Федеральное государственное бюджетное учреждение «Центральный научно-исследовательский институт перспективного градостроительства» по заказу ООО «Хуа Фушэ» по договору № 2 от 29.04.2016

СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД

Эскиз застройки (объемно-пространственное решение) территории земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 47:26:01:08001 с кадастровыми номерами 139, 162 и 163 в муниципальном образовании «Федоровское сельское поселение», Тосненского муниципального района Ленинградской области, выполнен ООО «Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства» по заказу ООО «Хуа Фушэ» по договору № 2 от 29.04.2016

в составе подготовки проекта планировки и проекта межевания указанной территории для строительства жилого комплекса малоэтажной застройки, объектов коммерческого и социального назначения.

Эскиз застройки выполнен с учетом положений Генерального плана муниципального образования Федоровское сельское поселение и изменений, внесенных в Правила землепользования и застройки этого муниципального образования.

Территория, предназначенная для строительства, составляет 96 га и находится на землях бывших сельскохозяйственных угодий, включенных в границы населенного пункта. Территория свободна от застройки, покрытая травяной растительностью, рельеф спокойный, имеются дренажные канавы, общий небольшой уклон в юго-западном направлении к долине р. Ижора.

Территория проектирования границ: на севере – с участками для застройки индивидуальными блоками жилищными



Картинка: Общественное

лыми домами, на востоке – с Шоссейной уллицей, на юге – с участками для индивидуального жилищного строительства (отдыха, досуга, развлечений и туризма), визуального жилищного строительства

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя	
			На полное освоение	Первая очередь
1	Площадь территории в границах проектирования	га	96	20,4
1.1	Площадь территории в границах жилых линий	га	84	20
1.2	Территории малоэтажной жилой застройки и воспитания	га	36	8,1
1.3	Территории размещения объектов образования и воспитания	га	7,2	4,7
1.4	Территории размещения объектов здравоохранения	га	0,5	0,5
1.5	Территории размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения	га	3,4	3,4
1.6	Территории размещения объектов культуры и спорта	га	1,9	—
1.7	Территории размещения объектов физкультуры и спорта	га	2,5	—
1.8	Территории размещения объектов рекреационного назначения	га	0,8	0,8
1.9	Территории размещения зеленых насаждений общего пользования (районный сад)	га	2,9	—
2	Озеленение и благоустройство в границах жилых кварталов	га	14	2,4
3	Стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	3800	1000
3.1	Автомобили в границах квартала	маш.-мест	3800	1000
3.2	Автомобили в границах территории проектирования	маш.-мест	4400	1000
4	Численность населения	тыс. чел	11	2
4.1	Плотность населения	чел/га	130	100
5	Жилищное строительство	тыс. кв. м	377	66
5.1	Площадь застройки под жилыми зданиями	тыс. кв. м	125	22
5.2	Площадь жилищного фонда	кв. м	4480	3300
5.3	Жилищная обеспеченность	кв. м/чел	35	35

48

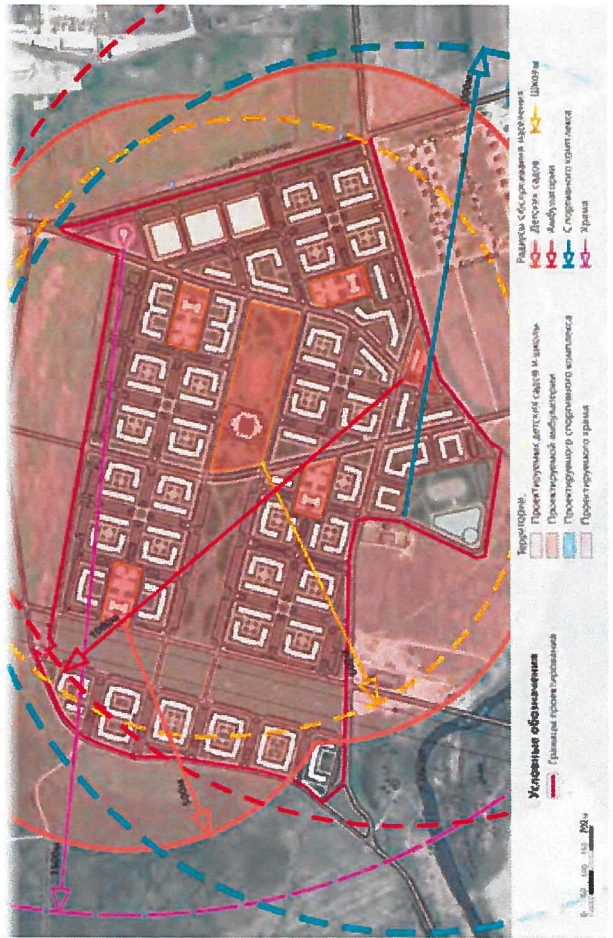
* Авторский комитет: Митягин С.Д., Евлюха И.Б., Александрова М.А., Поздешко О.П., Михайлов И.В., Морозов А.В.

Т компания

Экспликация планируемых объектов культурно-бытового обслуживания

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя	
			На полное освоение	Первая очередь
1	Детские дошкольные образовательные учреждения	число мест/кол. объектов	720/4	180/1
2	Общественно-деловые учреждения	число мест/кол. объектов	1100/1	1100/1
3	Амбулатория	посещения в смену	200	—
4	Спортивный комплекс	кол. объектов	1	—
5	Объекты общественно-делового и коммерческого назначения	кол. объектов	3	3
6	Гостиницы	кол. объекты	3	—
7	Храм	кол. объектов	1	1

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ



Группа компаний «Хуа Жэнь»
Международная группа компаний «Хуа Жэнь» более 20 лет (с 1993 г.) динамично развивается на российском рынке и является одной из первых компаний с китайским капиталом в Санкт-Петербурге. Деятельность группы охватывает множество направлений: инвестиционные проекты в области девелопмента, междугородная торговля, производство строительных материалов и строительство, ресторанный, гостиничный и туристический бизнес, международный культурный обмен. На сегодняшний день ключевыми направлениями деятельности группы компаний «Хуа Жэнь» являются: девелопмент и ресторанный бизнес.

Один из проектов реализуемых группой компаний «Хуа Жэнь», — земельный участок с категорией земель «Земли населенных пунктов», Тосненский район, массив «Федоровское». Общая площадь участков — 96 га. Планируется строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов. Генеральный подрядчик данной застройки является ООО «Русская22 ИСС». Генеральный подрядчик за счет собственных средств будет застраивать данный земельный участок. Для реализации данного проекта, до конца 2017 года, выделено 800 млн. руб. Продажи готовых домовладений будет осуществлять ООО «Хуа Жэнь Недвижимость», входящая в группу компаний под руководством ООО «Хуа Жэнь Ин-вест» (данный проект находится в стадии разработки проекта планировки территории). Инвестором выступает «Техническая компания «Хуа Фу».

49

Формируемое малоэтажное жилое образование преимущественно будет иметь площадь жилого фонда около 380 тыс. кв. м и насчитывать примерно 11 тыс. жителей. Предусловлено население нового градостроительного образования сможет найти работу на предприятиях и в организациях крупной производственной зоны, расположенной согласно Генеральному плану сельского поселения Федоровское восточнее Шоссеиной улицы.

В пойме р. Ижора планируется развитие рекреационной зоны.

В ходе обсуждения эскиза застройки были высказаны отдельные предложения и замечания, касающиеся уточнения планировочных решений и параметров некоторых объектов социально-культурного назначения, а также транспортного обслуживания населения и организации движения.

Представленный эскиз застройки дает возможность подготовить полноценную документацию по планировке территории, обеспечить проектирование и строительство объектов жилого, социального и коммерческого назначения.

ектируемого района, так и транзитных пассажиров, использующих Шоссеиную улицу, а также жителей восточной части муниципального образования.

В составе пешеходных коммуникаций района предусмотрена возможность организации специальных велодорожек, а также иных элементов благоустройства. Предполагается обеспечение жилого района всем комплексом инженерных объектов и коммуникаций, централизованным мусороудалением и организацией маршрутов общественного транспорта (автобуса) в системе муниципального образования.

1-я очередь строительства включает в себя часть территории восточного квартала, прилегающего к Шоссеиной улице.

В границах 1-й очереди входят объекты общественно-делового назначения – объекты торговли и коммунально-бытового обслуживания, детский сад, школа, объекты спортивного и культурно-досугового назначения а также жилые дома.

Технико-экономические показатели проектируемого района рассчитаны, учитывая возможные сроки реализации проекта, из нормы 35 кв. м жилищной обеспеченности.

ональном направлении. В восточном квартале планируется размещение общеобразовательной школы, а в западном – формирование зеленых насаждений объекта пользования (районного сада).

Размещение всех объектов образования, торговли и социального обслуживания обеспечивается соблюдением нормативных радиусов. Предусмотрена возможность организации встроженных объектов обслуживания в жилых домах, выходящих на улицы местного значения.

Для массовой застройки территории проектирования предлагается использовать четырехэтажные дома в составе прямых и угловых поворотных секций, имеющих преимущественно меридиональную ориентацию.

Хранение личного транспорта населения района планируется обеспечить на открытых парковках на 3800 машиномест, размещаемых вне формируемых жилых групп и связанных с местными подъездами к зданиям. Гостиные парковки на 600 автомашин приурочены к улицам местного значения и к участкам объектов общественно-делового и социального назначения, предназначенных для обслуживания как жителей про-

СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА

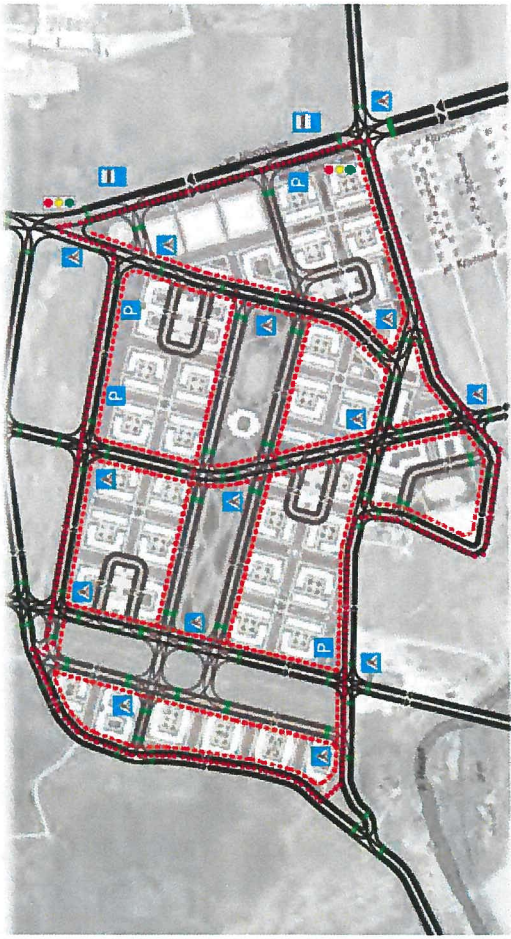
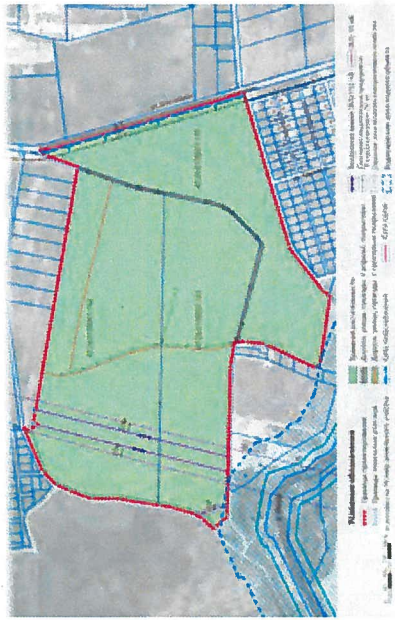


СХЕМА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



г. Павловск и пос. Федоровское. Генеральный план муниципального образования «Федоровское сельское поселение» предполагает трассировку двух меридиональных улиц местного значения через центральную и западную части территории проектирования. В действующие Правила землепользования и застройки вносятся изменения, согласно которым предусматривается возможность малоэтажной жилой застройки до 4 этажей.

Эскиз застройки территории проектирования предполагает формирование 6 кварталов, разделенных улицами местного значения с бульварными.

На западе территории, за полосой отвода линий электропередач формируются квартал, состоящий из шести жилых групп. На юге территории, в зоне рекреации располагаются два квартала для размещения объектов спортивного назначения, гостиниц (апартаментов) и медицинского учреждения.

На востоке территории вдоль Шоссеиной улицы предполагается сформировать шесть жилых групп вокруг детского дошкольного учреждения и четырех участков объектов общественно-делового назначения (объектов торговли и храмов). Два центральных квартала предназначены для жилой застройки, сформированные в широтном и мериди-

ВАРИАНТ ЭСКИЗА ЗАСТРОЙКИ

