

СОДЕРЖАНИЕ

<i>СОДЕРЖАНИЕ</i>	3
СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА «ОХТА ПАРК»	4
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭТАПАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	8
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, ТУРИСТСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР.	9
1.1 ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР	9
1.2 ОБЪЕКТЫ ТУРИСТСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	11
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	14

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕЛЯХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННАЯ
ЗОНА «ОХТА ПАРК»**

№ п/п	Наименование документации	Гриф	Инв. №	Масштаб
ЧАСТЬ 1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ				
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории:				
1.1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть			
1.1.1	Чертеж красных линий	НС	Л-12-81	1:2 000
1.1.2	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	НС	Л-12-82	1:2 000
1.1.3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	НС	Л-12-83	1:2 000
1.2	Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	НС	Л-12-38Т	Б/М
1.3	Раздел 3. Положения об очередности планируемого развития территории	НС	Л-12-39Т	Б/М
Материалы по обоснованию проекта планировки:				
2.1	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть			
2.1.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	НС	Л-12-84	1:10 000/ 1:60 000
2.1.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	НС	Л-12-85	1:2 000
2.1.3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети	НС	Л-12-86	1:2 000
2.1.4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	НС	Л-12-87	1:2 000
2.1.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	НС	Л-12-88	1:2 000
2.1.6	Планировочное и объемно-пространственное решение застройки территории с учетом взаимосвязки разделов инженерного и транспортного обеспечения объектов, размещаемых на территории туристско-рекреационной зоны, с учетом планировочной структуры прилегающей территории, ограниченной ул.Центральной (Вариант 1)	НС	Л-12-89	1:5 000

2.1.7	Планировочное и объемно-пространственное решение застройки территории с учетом взаимоувязки разделов инженерного и транспортного обеспечения объектов, размещаемых на территории туристско-рекреационной зоны, с учетом планировочной структуры прилегающей территории, ограниченной ул.Центральной (Вариант 2)	НС	Л-12-90	1:5 000
2.1.8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	НС	Л-12-91	1:2 000
2.1.9	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения пожаров, чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожары, взрывы, химическое, радиоактивное заражение, затопление, оползни, карсты, эрозия и т.д.)	НС	Л-12-92	1:2 000
2.2	Раздел 5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	НС	Л-12-40Т	
2.3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Приложения	НС	Л-12-41Т	
2.4	Предложения о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования Бугровское сельское поселение	НС	Л-12-42Т	
2.5	Том рассмотрений и согласований	НС	Л-12-43Т	
ЧАСТЬ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				
Основная часть проекта межевания территории:				
3.1	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть	НС	Л-12-44Т	
3.2	Раздел 2. Чертежи межевания территории			
3.2.1	Чертеж межевания территории с отображением границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры	НС	Л-12-93	1:2 000
3.2.2	Чертеж межевания территории с отображением красных линий и линий отступа от красных линий	НС	Л-12-94	1:2 000
3.2.3	Чертеж межевания территории с отображением границ образуемых и изменяемых земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов	НС	Л-12-95	1:2 000
Материалы по обоснованию проекта межевания территории:				
3.3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть			
3.3.1	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	НС	Л-12-96	1:2 000
Электронные носители:				
Основная (утверждаемая) часть, материалы по обоснованию проекта планировки территории. Проект межевания территории				
	Графические и текстовые материалы, приложения на CD-диске	НС	Д-1837	
Предложения о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования Бугровское сельское поселение				
	Графические и текстовые материалы на CD-диске	НС	Д-1838	

Том рассмотрений и согласований			
	Текстовые материалы на CD-диске	НС	Д-1839

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Настоящие Положения об очередности планируемого развития территории (далее-Положения) подготовлены в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Техническим заданием к договору №02/Е1958.

Заказчик: общество с ограниченной ответственностью «Росинжиниринг Проект» (ООО «Росинжиниринг Проект»).

Проектная организация: открытое акционерное общество российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор» (ОАО «Гипрогор»).

Адрес: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, деревня Мистолово.

Основания для проектирования:

1. Распоряжение комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 30.05.2017 № 576 «О подготовке проекта планировки и межевания территории в целях размещения объекта регионального значения туристско-рекреационная зона «Охта Парк».
2. Договор №02/Е1958 на выполнение проектных работ от «7» августа 2017 г.

Цель разработки проекта планировки территории:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ территорий общего пользования;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭТАПАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектом планировки территории в целях размещения объекта регионального значения туристско-рекреационная зона «Охта Парк» предусматривается проектирование и строительство объектов капитального строительства в один этап. Длительность этапа – 10 лет – обусловлена планами по внебюджетному инвестированию работ по проектированию и строительству объектов туристско-рекреационной зоны «Охта Парк».

Проектом предусмотрено комплексное освоение южного участка рассматриваемой территории, а также точечная застройка на участке горнолыжного курорта «Охта-парк».

На территории туристско-рекреационной зоны «Охта Парк» планируется проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Код вида разрешенного использования ¹	Этап проектирования	Этап строительства
1	Объект развлечения (аквапарк)	4.8	2017-2020	2021-2027
2	Объект туристического обслуживания ²	4.7	2017-2020	2021-2027
3	Объект образования и просвещения (на 100 мест)	3.5.1 (условно-разрешённый вид)	2017-2020	2021-2027
4	Здание обслуживания туристов	4.4	2017-2020	2021-2027
5	Объект спорта (крытые ледовые катки «Ледовый дворец»)	5.1	2017-2020	2021-2027
6	Объект спорта (крытые теннисные корты «Теннисный клуб»)	5.1	2017-2020	2021-2027
7	Внутриплощадочные инженерные сети и объекты (в т.ч. трансформаторный пункт, локальные очистные сооружения ливневого стока)	3.1	2017-2020	2021-2027
8	Открытая автомобильная стоянка	4.9	2017-2018	2019-2020

В период 2017-2019 год предполагается демонтаж следующих объектов капитального строительства: подъемников BabyLift №1 и №2 (общая длина демонтажа – 186,8 м), нижней операторской подъемников BabyLift площадью 14,74 м², а также сетей электроснабжения КЛ 10 кВ протяженностью 101 м.

В указанный период на территории туристско-рекреационной зоны

¹ Правила землепользования и застройки МО «Бугровское сельское поселение» с изменениями, утвержденными приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 45 от 31.07.2017.

² ГОСТ Р 53423-2009

«Охта Парк» возможны незапланированные настоящим проектом демонтаж и реконструкция существующих объектов по решению собственника (АО «Компания «Колос»). Целью данных мероприятий может быть повышение привлекательности территории для посетителей, соответствие новым стандартам качества предоставления туристско-рекреационных услуг и т.д.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, ТУРИСТСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

1.1 Объекты коммунальной и транспортной инфраструктур

Под объектами коммунальной инфраструктуры понимаются временные объекты и объекты капитального строительства инженерно-транспортного обеспечения территории туристско-рекреационной зоны: внутриплощадочные сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, связи, проезды, парковки, здания и сооружения инженерной инфраструктуры.

Объекты капитального строительства коммунальной и транспортной инфраструктур представлены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель	Этап проектирования	Этап строительства
1	Транспортная инфраструктура				
1.1	Открытая автомобильная стоянка на 870 мест, а также на 13 м/м для туристических автобусов	га	3,15	2017-2018	2019-2020
1.2	Внутриплощадочные проезды	км	1,1	2017-2020	2021-2027
2	Инженерная инфраструктура				
2.1	Протяженность внутриплощадочных сетей хозяйственно-питьевого водоснабжения	км	1,9	2017-2020	2021-2027
2.2	Протяженность внутриплощадочных сетей хозяйственно-бытовых стоков	км	2,03	2017-2020	2021-2027
2.3	Протяженность внутриплощадочных сетей отведения дождевых стоков	км	4,2	2017-2020	2021-2027
2.4	Протяженность внутриплощадочных сетей газоснабжения	км	0,99	2017-2020	2021-2027
2.5	Протяженность внутриплощадочных сетей теплоснабжения	км	0,42	2017-2020	2021-2027
2.6	Трансформаторный пункт 10/0,4 кВ	шт	1	2017-2020	2021-2027
2.7	Протяженность внутриплощадочных сетей электроснабжения КЛ 10 кВ	км	2,85	2017-2020	2021-2027

Временные объекты коммунальной и транспортной инфраструктур размещены на срок аренды на территории лесного фонда в соответствии с проектом освоения лесов³. Перечень объектов приведен ниже:

³ Распоряжения Комитета по природным ресурсам Ленинградской области №813 от 06.07.2017 «Об утверждении положительного заключения экспертной комиссии по проведению государственной экспертизы Проектов освоения лесов»

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, га	Протяженность, км	Проектируемые мероприятия	Год проведения реализации
1	Шкафной газорегуляторный пункт	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 14 выдел	0,0018	-	Установка	2017-2018
2	Комплексная трансформаторная подстанция с локальным защитным ограждением		0,0008	-	Установка	2017-2018
3	Комплексная трансформаторная подстанция с локальным защитным ограждением	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0008	-	Установка	2017-2018
4	Дизельная электростанция с локальным защитным ограждением	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 14 выдел	0,0007	-	Установка	2017-2018
5	У ширм бара (7)	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0200	-	Устройство	2017-2018
6	Настил деревянный	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 6, 7 выделы	0,0067	-	Установка	2017-2018
7	Настил деревянный	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 7, 14 выделы	0,0008	-	Установка	2017-2018
8	Настил деревянный		0,0166	-	Установка	2017-2018
9	Пешеходные дорожки с мягким покрытием к коттеджам и оздоровительным комплексам, ширина 1,2 м	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0224	0,187	Устройство	2017-2018
10	Пешеходные дорожки с мягким покрытием, ширина 1 м	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 6, 7, 12, 13, 14 выделы	0,0502	0,502	Устройство	2017-2018

11	Георешетки у коттеджей	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 9, 13, 14 выдел	0,1821	-	Устройств о	2017- 2018
12	Мостик	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 12 выдел	0,0011	-	Установка	2017- 2018
13	Кабельная 10 кВт	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 14 выдел	0,0019	0,064	Устройств о	2017- 2018
14	Кабельная 0,4 кВт	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 6, 7, 12, 13, 14 выделы	0,0448	1,494	Устройств о	2017- 2018
15	Слаботочная кабельная	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 6, 7, 9, 12, 13, 14 выделы	0,0068	0,226	Устройств о	2017- 2018
16	Трубопровод подземный (Система 1)		0,0371	1,238	Устройств о	2017- 2018
17	Трубопровод подземный (Система 2)		0,0406	1,352	Устройств о	2017- 2018
18	Трубопровод подземный (Система 3)		0,0387	1,290	Устройств о	2017- 2018
19	Трубопровод подземный (Система 4)	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0093	0,310	Устройств о	2017- 2018

1.2 Объекты туристской инфраструктуры

К объектам туристской инфраструктуры относятся следующие планируемые объекты капитального строительства:

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Код вида разрешенного использования по ПЗЗ МО «Бугровское СП»	Этап проектирования	Этап строительства
1	Объект развлечения (аквапарк)	4.8	2017-2018	2018-2022

2	Объект туристического обслуживания ⁴	4.7	2017-2018	2018-2022
3	Объект образования и просвещения (на 100 мест)	3.5.1 (условно-разрешённый вид)	2017-2018	2018-2022
4	Здание обслуживания туристов	4.4	2017-2018	2018-2022
5	Объект спорта (крытые ледовые катки «Ледовый дворец»)	5.1	2017-2019	2019-2022
6	Объект спорта (крытые теннисные корты «Теннисный клуб»)	5.1	2017-2019	2019-2022

К туристской инфраструктуре также относятся временные объекты, размещаемые на срок аренды в соответствии с проектом освоения лесов⁵ на землях лесного фонда, входящих в границы туристско-рекреационной зоны регионального значения «Охта Парк». Перечень объектов приведен ниже:

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, га	Протяженность, км	Проектируемые мероприятия	Год проведения реализации
1	Коттедж для временного пребывания граждан (175 м ² х 10 шт.)	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 9, 14 выделы	0,1750	-	Установка	2017-2018
2	Оздоровительный комплекс	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0238	-	Установка	2017-2018
3	Оздоровительный комплекс		0,0051	-	Установка	2017-2018
4	Оздоровительный комплекс		0,0016	-	Установка	2017-2018
5	Оздоровительный комплекс с пунктом сосредоточения противопожарного инвентаря	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 6, 12 выделы	0,2578	-	Установка	2017-2018

⁴ ГОСТ Р 53423-2009

⁵ Распоряжения Комитета по природным ресурсам Ленинградской области №813 от 06.07.2017 «Об утверждении положительного заключения экспертной комиссии по проведению государственной экспертизы Проектов освоения лесов»

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, га	Протяженность, км	Проектируемые мероприятия	Год проведения реализации
6	Котельная	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 6 выдел	0,0038	-	Установка	2017-2018
7	Ресторан	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 6, 7 выдел	0,0550	-	Установка	2017-2018
8	Объект питания - ширм бар	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0500	-	Установка	2017-2018
9	Объект питания - ширм бар	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 14 выдел	0,0064	-	Установка	2017-2018
10	Объект питания - ширм бар		0,0074	-	Установка	2017-2018
11	Наземная туалетная кабина	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0018	-	Установка	2017-2018
12	Наземная туалетная кабина	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 14 выдел	0,0024	-	Установка	2017-2018
13	Дровница	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 13 выдел	0,0033	-	Установка	2017-2018
14	Веревочный городок	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 10, 11, 13 выдел	0,7550	-	Устройство	2017-2018
15	Мостик (на опорах)	Приозерское, (Всеволожское) Кавголовское 132 квартал, 12 выдел	0,0123	-	Установка	2017-2018

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы развития туризма, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на территории туристско-рекреационной зоны регионального значения «Охта Парк» отсутствуют.