ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТЕЛЬМАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ТОСНЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ПОСЕЛЕНИЯ

Масштаб 1:10000

Описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов)			
Наименование функциональной зоны	площадь зоны, га	иные параметры (определяются региональными и местными нормативами градостроительного проектирования)	Сведения о планируемых объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	137.2769	Предельное количество этажей: 3	-
		Предельная высота зданий, строений, сооружений: 12 м	
		Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 70 %	
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	56.8589	Предельное количество этажей: 4	Объекты местного значения поселения: объекты систем коммунальной инфраструктуры: трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (этап реализации: первая очередь) Объекты местного значения муниципального района в области образования: строительство дошкольного учреждения (детский сад) на 220 мест, п. Тельмана (этап реализации: первая очередь)
		Предельная высота зданий, строений, сооружений: 16 м	
		Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения жилой застройки, м2 территории на 1 м2 жилого фонда: 5	
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	156.8296	Предельное количество этажей: 8	Объекты местного значения поселения: объекты систем коммунальной инфраструктуры: трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (этап реализации: первая очередь) Объекты местного значения муниципального района в области образования: строительство дошкольного учреждения (детский сад) на 220 мест, п. Тельмана (этап реализации: первая очередь) строительство дошкольного учреждения (детский сад) на 220 мест, п. Тельмана (этап реализации: первая очередь) строительство дошкольного учреждения (детский сад) на 220 мест, п. Тельмана (этап реализации: первая очередь) строительство общеобразовательного учреждения (начальная школа) на 300 мест, поселок Тельмана (этап реализации: первая очередь) строительство объекта дополнительного образования МОУ ДОД «Тельмановская детская школа искусств на 320 мест, ежедневная посещаемость 60 человек, п. Тельмана (этап реализации: расчётный срок)
		Предельная высота зданий, строений, сооружений: 25 м	
		Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 70 %	
		Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения жилой застройки, м2 территории на 1 м2 жилого фонда: 2,5	
Зона застройки многоэтажными жилыми домами	60.9136	Предельное количество этажей: 12	Объекты местного значения муниципального района в области образования: строительство дошкольного учреждения (детский сад) на 190 мест, п. Тельмана (этап реализации: первая очередь) строительство дошкольного учреждения (детский сад) на 200 мест, п. Тельмана (этап реализации: первая очередь) строительство общеобразовательного учреждения (школа) на 820 мест, поселок Тельмана (этап реализации: расчётный срок)
		Предельная высота зданий, строений, сооружений: 37 м	
		Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения жилой застройки, м2 территории на 1 м2 жилого фонда: 1,6	
Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	45.1005	Предельное количество этажей: 6	Объекты здравоохранения регионального значения: Первая очередь Поликлиника Основные характеристики: 400 посещений в смену. Назначение: оказание медицинской помощи взрослому и детскому населению. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются. Местоположение: поселок Тельмана.
		Предельная высота зданий, строений, сооружений: 24 м	Объекты местного значения муниципального района в сфере социальной защиты населения: Расчетный срок Создание центра (отделения) социальной помощи на дому,поселок Тельмана.
		Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60 %	Объекты местного значения муниципального района в области образования: Первая очередь Строительство общеобразовательного учреждения (школа) на 825 мест, поселок Тельмана
		Коэффициент застройки: 0,8	-
		Коэффициент плотности застройки: 2,4	-
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	51.470	Предельное количество этажей: 8	Объекты обеспечения пожарной безопасности регионального значения: Пожарное депо Основные характеристики: III – IV типов площадь территории 1 га; Назначение: обеспечение пожарной безопасности. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
		Предельная высота зданий, строений, сооружений: 24 м	
		Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60 %	
		Коэффициент застройки: 1,0	
		Коэффициент плотности застройки: 3,0	
Зона инженерной инфраструктуры	13.1431	-	Объекты электроэнергетических систем регионального значения: Первая очередь ПС 35/10 кВ № 715 «Тельмана» (реконструкция) Основные характеристики: ТРУ 35 кВ, 5 ячеек 35 кВ. Назначение: повышение надежности: электроснабжения потребителей района; технические перевооружение в связи со сроками амортизации. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона; размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений; режим территории санитарного разрыва в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1200-03 (новая редакция). ПС 10/10 кВ № 510 «Колпино-правобережная» (реконструкция). Основные характеристики: установка 2 трансформаторов по 40 МВ·А взамен существующих; Назначение: повышение: повышение надёжности электроснабжения потребителей района; технические: перевооружение в связи со сроками амортизации. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона; размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений; режим территории санитарного разрыва в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 (новая редакция). ПС 10/10 кВ ИП «М10». Основные характеристики: замена 2 трансформаторов по 63 МВ·А; закольцовка. Назначение: обеспечение электроснабжения индустриального парка. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона; размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений; режим территории санитарного разрыва в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 (новая редакция). Расчетный срок ПС 35/10 кВ № 715 «Тельмана» (реконструкция с переводом на 110 кВ) Основные характеристики: перевод на напряжение 110 кВ. Назначение: повышение надежности: электроснабжения потребителей района; технические: перевооружение в связи со сроками амортизации. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: в соответствии с разработанным проектом санитарно-защитной зоны.
Зона транспортной инфраструктуры	190.0291	-	Объекты транспортной и дорожной инфраструктуры регионального значения: Объект дорожного сервиса на территории Тельмановского сельского поселения Ближ автомобильной дороги федерального значения М-10 «Россия» Назначение: совершенствование сервисного обслуживания автотранспорта и населения в южных районах Ленинградской области. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: в соответствии с разработанным проектом санитарно-защитной зоны (ориентировочный размер: 100 м)
Производственная зона	852.1389	Предельное количество этажей: 6	Объекты регионального значения: индустриальный парк «М10» «Тельмана» Основные характеристики: площадь территории: 195,4 га; класс опасности: IV–V Назначение: промышленное Инженерные нагрузки: электроснабжение: 10 МВт; газоснабжение: 17 млн. м3/год; водоснабжение: 250 м3/сут. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона, ориентировочный размер 100 м, размер санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1200-03 (новая редакция) индустриальный парк «М10» «Ям-Ижора» Основные характеристики: площадь территории: 190,2 га; класс опасности: II–V Назначение: промышленное Инженерные нагрузки электроснабжение: 5 МВт; газоснабжение: 8 млн. м3/год; водоснабжение: 250 м3/сут. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона, ориентировочный размер 500 м, размер санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1200-03 (новая редакция) индустриальный парк «М10» «Ям-Ижора» Основные характеристики: площадь территории: 187,5 га; класс опасности: IV–V Назначение: промышленное, транспортно-логистическое Инженерные нагрузки электроснабжение: 10 МВт; газоснабжение: 17 млн. м3/год; водоснабжение: 250 м3/сут. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: санитарно-защитная зона, ориентировочный размер 100 м, размер санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1200-03 (новая редакция)
		Предельная высота зданий, строений, сооружений: 24 м	
		Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60 %	
		Коэффициент застройки: 0,8	
		Коэффициент плотности застройки: 2,4	
		Класс опасности объектов допустимый для размещения в функциональной зоне: IV – V класс опасности	
Зона рекреационного назначения	81.4597	Минимально допустимый уровень обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования: не менее 10 м2 на одного жителя	Объекты местного значения муниципального района в области физкультуры и спорта: спортивный центр с универсальным игровым залом и плоскостными сооружениями на 60 посещений в смену, поселок Тельмана (этап реализации: расчётный срок); футбольное поле с искусственным покрытием, поселок Тельмана (этап реализации: расчётный срок); Объекты местного значения поселения: физкультурно-оздоровительный комплекс на 130 посещений (этап реализации: первая очередь); плавательный бассейн (этап реализации: расчётный срок)
Зона специального назначения, связанная с захоронениями	16.3796	-	Объект местного значения поселения: кладбище, площадью 10,56 га
Зона особо охраняемых территорий	1.4768	-	-
Зона территорий общего пользования	77.3827	-	Объекты местного значения поселения: улично-дорожная сеть (улицы, дороги, проезды); парковки (стоянки транспортных средств); тротуары и пешеходные дорожки, велопешеходные дорожки за пределами проезжей части
Зона резервных территорий	27.3485	-	-
Зона лесов	50.1	-	-
Зоны водных объектов	66.0039	-	-
Зона сельскохозяйственного использования связанная с растениеводством	107.6167	-	-
Зона сельскохозяйственного использования, связанная с животноводством	23.8878	-	-
Зона сельскохозяйственного использования, связанная с иными объектами	1993.6796	-	Зоны преимущественно сельскохозяйственного использования регионального значения: Зоны преимущественно сельскохозяйственного использования Бокситска Основные характеристики: площадь 20999 га. Назначение: агропромышленные комплексы для производства товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по её переработке. Преимущественная специализация: зоны сельскохозяйственного использования. Характеристики зон с особыми условиями использования территории: зоны с особыми условиями использования территории не устанавливаются
Зона ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства	206.6733	-	-

Планируемые объекты:
Планируемое размещение объектов местного значения поселения:
- межпоселковый газопровод
- сети хозяйственно-бытовой канализации
- водопроводные сети
- распределительный газопровод
- воздушные линии электропередачи 10 кВ
- улично-дорожная сеть
- тротуары и пешеходные дорожки, велопешеходные дорожки за пределами проезжей части
- парковка (стоянка транспортных средств)
- объекты физической культуры и массового спорта
- трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ
- объекты культурно-досугового назначения
- объекты организации ритуальных услуг и содержания мест захоронения
- канализационные очистные сооружения для хозяйственно-бытовых и ливневых стоков
- мостовое сооружение
- канализационная насосная станция
- насосная станция

Планируемое размещение объектов местного значения муниципального района:
- объекты образования
- объекты физкультуры и спорта
- объекты социальной защиты населения
- трансформаторная подстанция

Планируемое размещение объектов регионального значения:
- высоковольтная линия электропередачи (ВЛЭП) 110 кВ
- трансформаторная подстанция 110 кВ
- индустриальный парк "М10"
- территория планируемого размещения индустриального парка "М10" (площадки "М10""Тельмана", "М10""Пионер", "М10""Ям-Ижора")
- объекты в области здравоохранения
- зона преимущественно сельскохозяйственного использования
- объект дорожного сервиса
- пожарное депо

Планируемое размещение объектов федерального значения:
- железная дорога
- автомобильная дорога
- магистральный газопровод
- высоковольтная линия электропередачи (ВЛЭП) 300 кВ (после 2021 года по инвестиционной программе ПАО "ФСК ЕЭС")

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
Границы:
- сельского поселения
- населенного пункта
- земельных участков, находящихся на государственном кадастровом учете

Функциональные зоны:
- **Ж 1** - зона застройки индивидуальными жилыми домами
- **Ж 2** - зона застройки малоэтажными жилыми домами
- **Ж 3** - зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- **Ж 4** - зона застройки многоэтажными жилыми домами
- **Л** - зона лесов
- **В** - зоны водных объектов
- **О 1** - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
- **О 2** - зона делового, общественного и коммерческого назначения
- **П** - производственная зона
- **Сп 1** - зона специального назначения, связанная с захоронениями
- **Т** - зона транспортной инфраструктуры
- **И** - зона инженерной инфраструктуры
- **Сх 1** - зона сельскохозяйственного использования, связанная с растениеводством
- **Сх 2** - зона сельскохозяйственного использования, связанная с животноводством
- **Сх 3** - зона сельскохозяйственного использования, связанная с иными объектами
- **Сх 4** - зона ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства
- **ТОП** - зона территорий общего пользования
- **Р** - зона рекреационного назначения
- **ООТ** - зона особо охраняемых территорий
- ЗР - зона резервных территорий

Существующие объекты инженерной инфраструктуры:
- высоковольтная линия электропередачи (ВЛЭП) 35 кВ
- высоковольтная линия электропередачи (ВЛЭП) 110 кВ
- высоковольтная линия электропередачи (ВЛЭП) 330 кВ
- магистральный газопровод
- магистральный нефтепровод
- водовод
- газораспределительная станция (ГРС)
- сети теплоснабжения
- сети канализации
- водопроводные сети

Существующие объекты транспортной инфраструктуры:
- дороги федерального значения
- дороги регионального значения
- дороги местного значения
- железная дорога