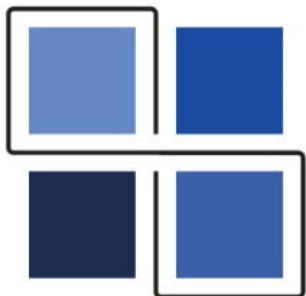
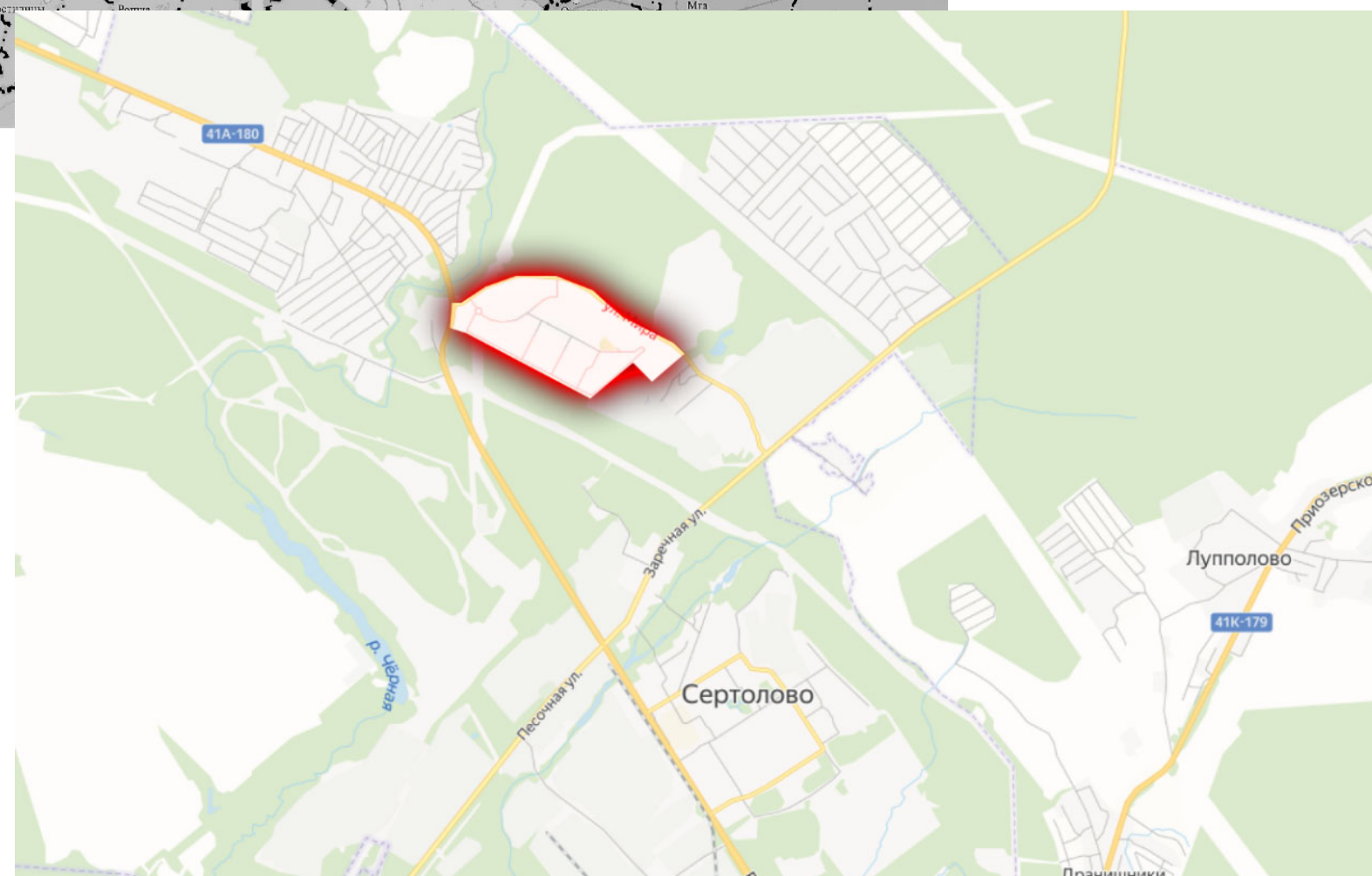
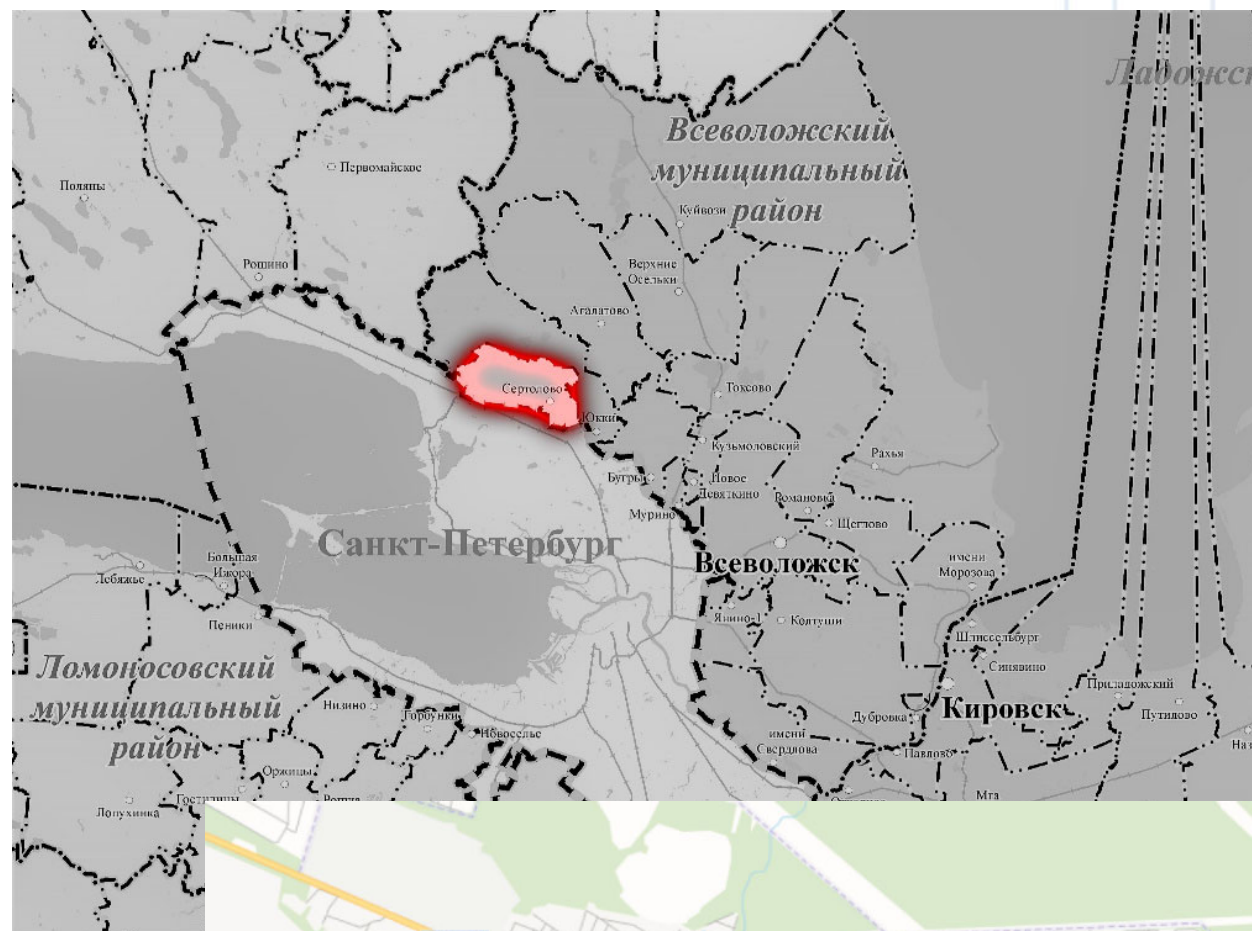


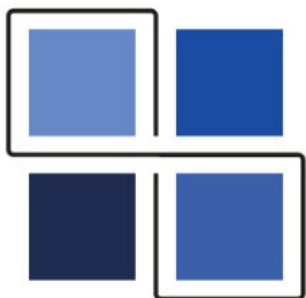
Проект планировки территории и проект межевания территории ограниченной с северо-запада и северо-востока – улицей Мира, с юго-запада – улицей Тихвинская, с юго-востока – существующей и проектируемой жилой застройкой в микрорайоне Сертолово-2 города Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области



СВЕДЕНИЯ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ТЕРРИТОРИИ

- Территория проектирования расположена в северной части г. Сертолово муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Город Сертолово расположен вдоль автомобильной дороги регионального значения «Парголово – Огоньки», являющейся дублером автомобильной дороги федерального значения «Скандинавия» на подъезде к Санкт-Петербургу, на расстоянии 10 км в северном направлении от районов многоэтажной застройки Санкт-Петербурга
- Территория проектирования расположена в непосредственной близости от микрорайона Сертолово-2 и микрорайона Черная Речка города Сертолово





ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Генеральный план муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области утвержден Постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2019 года №572.

В соответствии с материалами генерального плана муниципального образования Сертолово рассматриваемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

Д1 – многофункциональной общественно-деловой застройки;

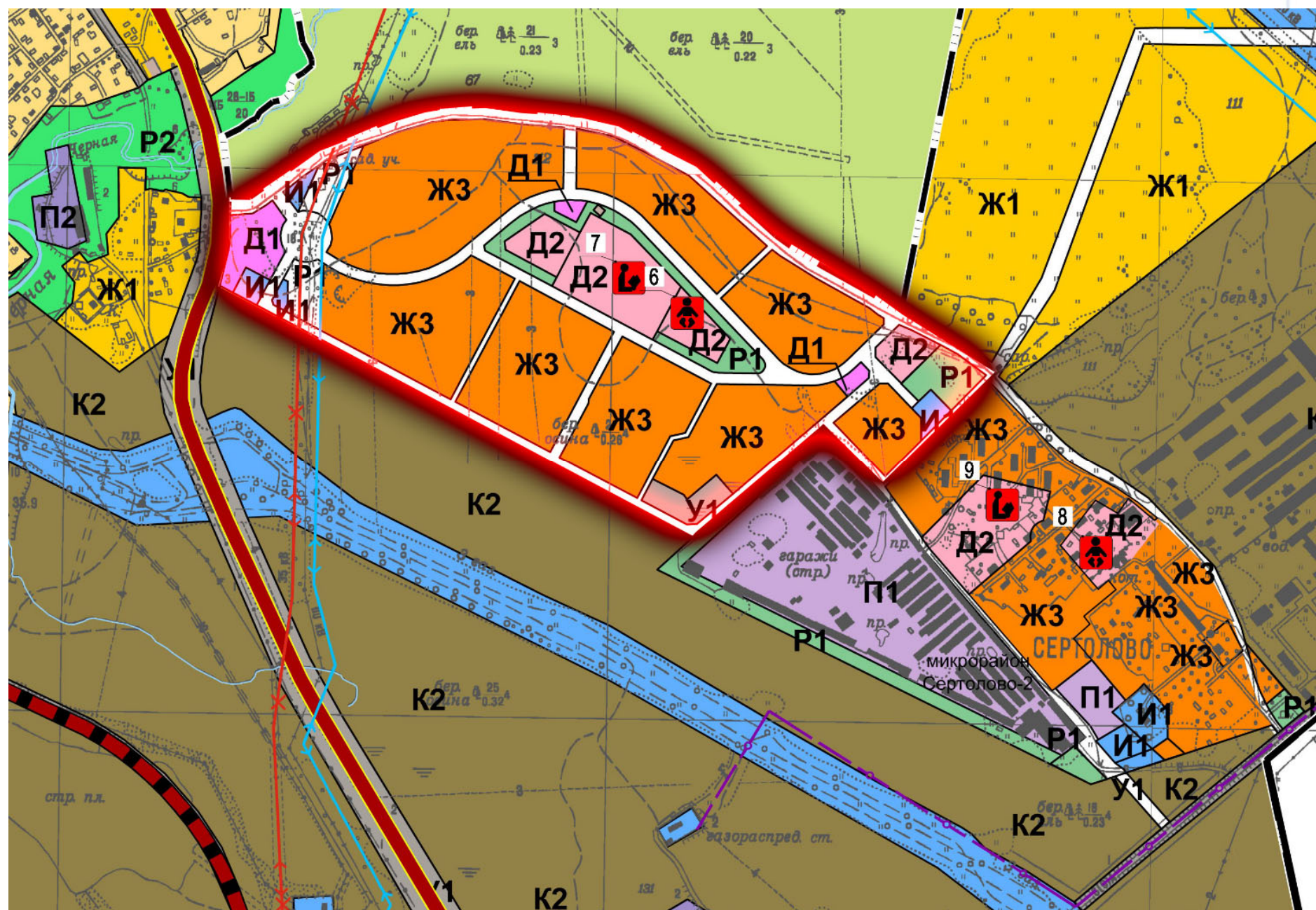
И1 – объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов;

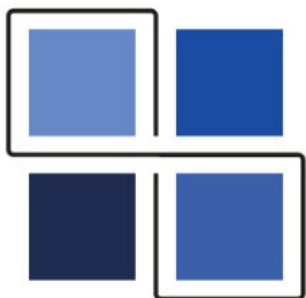
Р1 – скверов, бульваров;

Ж3 – застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);

Д2 – специализированной общественной застройки;

У1 – автомобильных дорог и транспортной инфраструктуры.





ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Правила землепользования и застройки муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области утверждены Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 05.11.2020 года №65.

В соответствии с материалами правил землепользования и застройки муниципального образования Сертолово рассматриваемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

ТД-1 – зона многофункциональной общественно-деловой застройки;

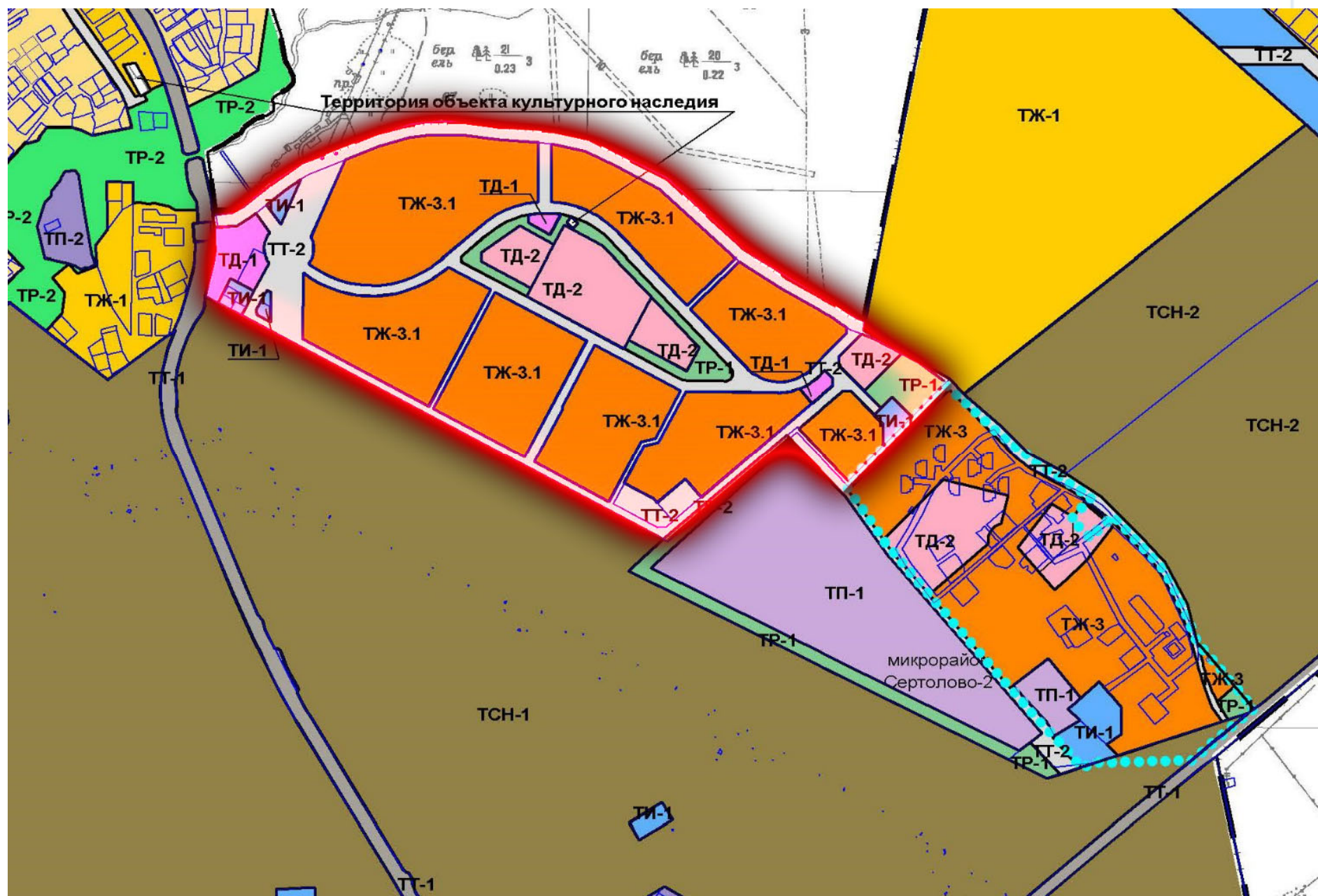
ТИ-1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов;

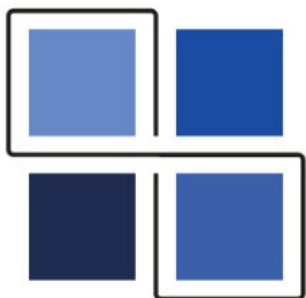
ТР-1 – зона скверов, бульваров;

ТЖ-3.1 – подзона зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

ТД-2 – зона специализированной общественной застройки;

ТТ-2 – зона улично-дорожной сети.





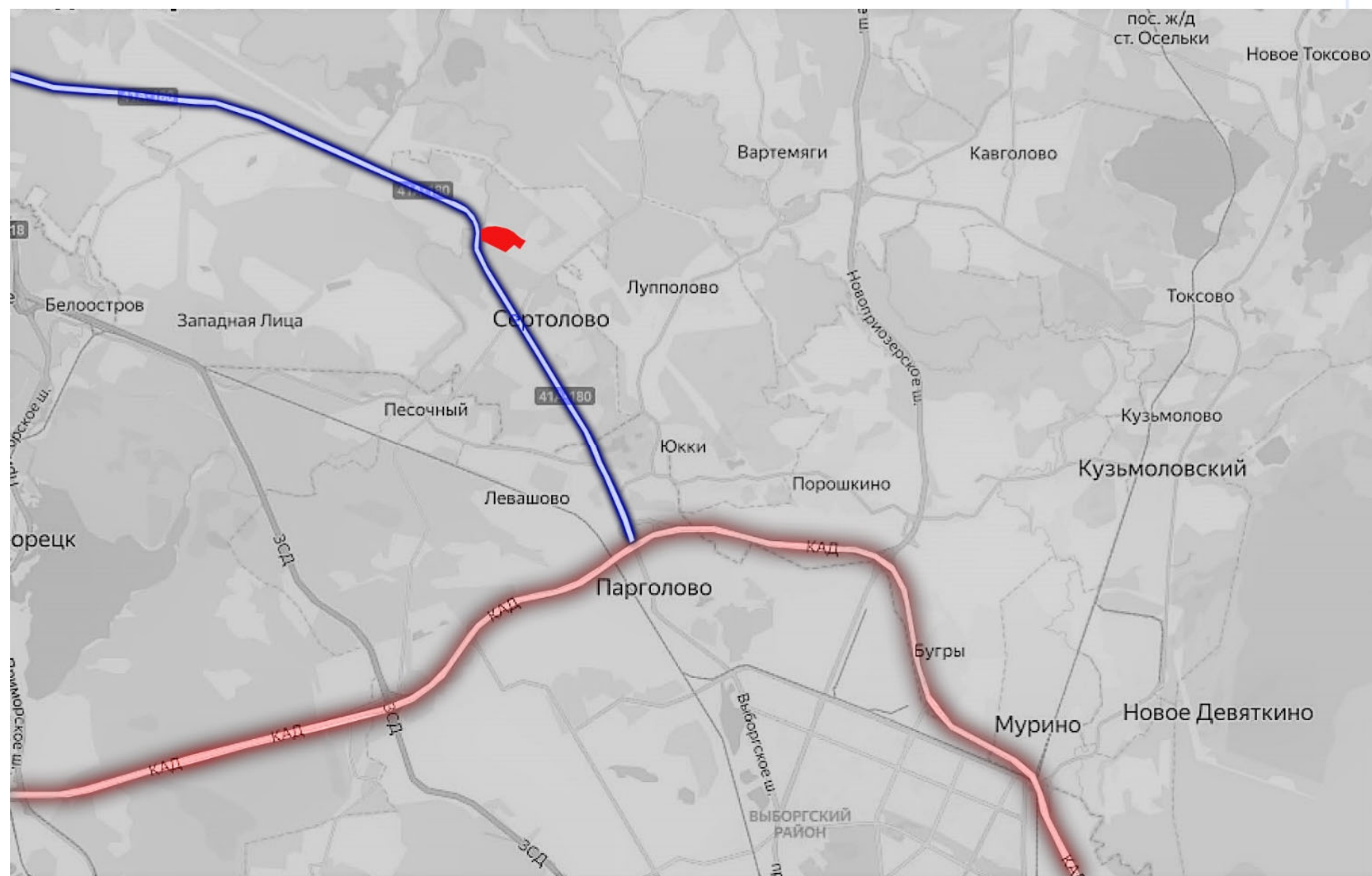
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

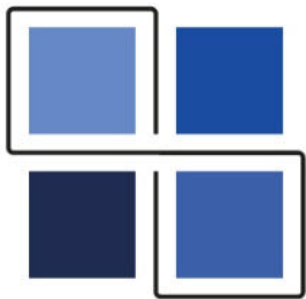
Транспортная связь территории проектирования с Санкт-Петербургом и ближайшими населенными пунктами Ленинградской области осуществляется по автомобильной дороге регионального значения Выборгское шоссе (А-122).

Участок проектирования расположен в 8,3 км от развязки Кольцевой автомобильной дороги вокруг г. Санкт-Петербург и Выборгским шоссе и 5,8 км от ж/д станции «Песочная».

Местная улично-дорожная сеть в районе проектирования на текущее время представлена улицами местного значения: ул. Мира, Тихвинская ул., Свирская ул., Кореловский пер.

Район обслуживается рядом муниципальных автобусных маршрутов и коммерческими маршрутными автобусами.

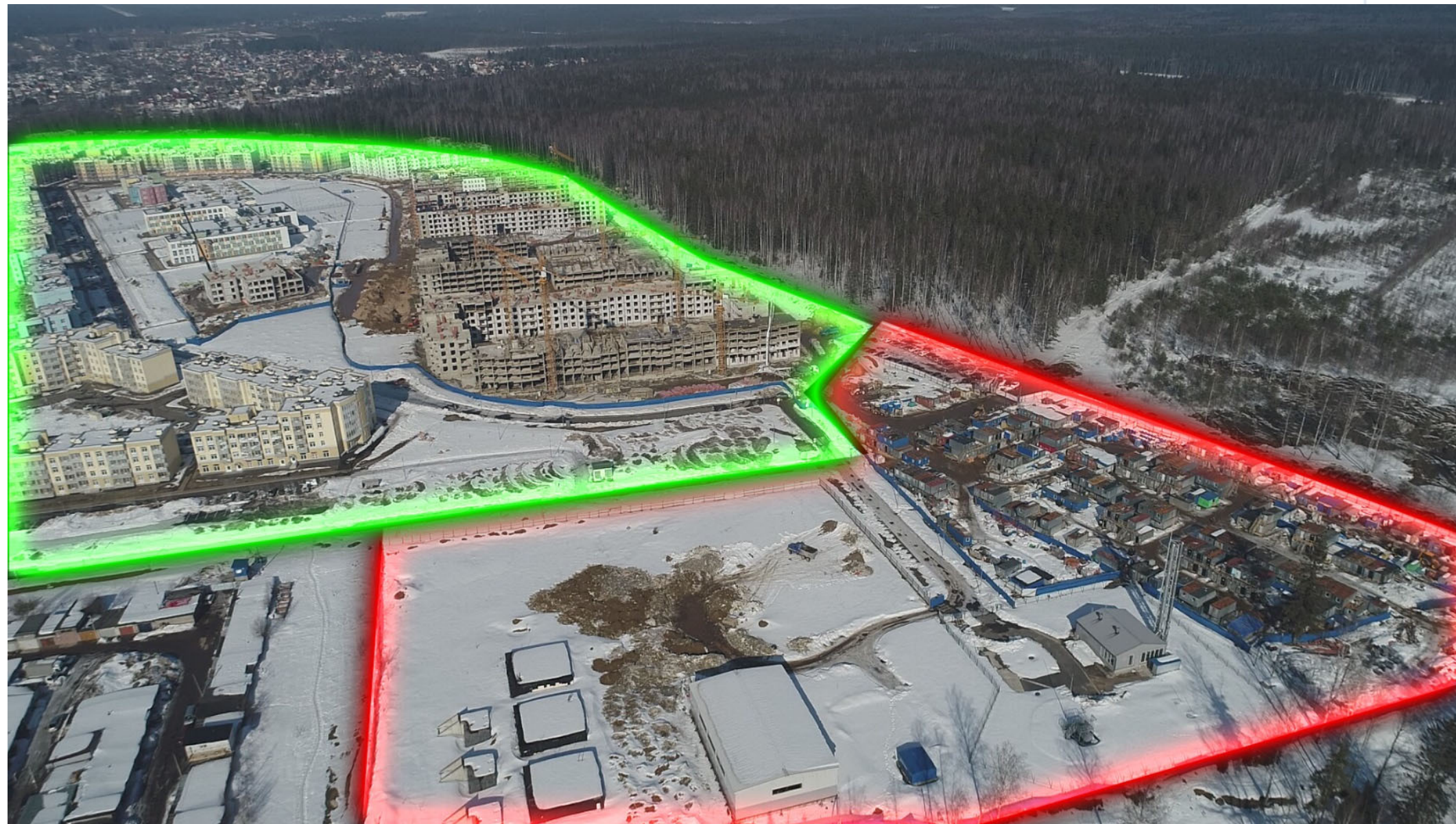




СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Территория, входящая в границы ранее утвержденного проекта планировки и проекта межевания, представляет собой в настоящее время преимущественно застроенную территорию.

В настоящее время построены или строятся все объекты жилой застройки и объекты образования, предусмотренные проектом планировки.



Съемка территории выполнена в марте 2022 года. Зеленым контуром обозначена территория на которой объекты либо уже построены и введены в эксплуатацию, либо осуществляется строительство на основании полученных разрешений. Красным контуром обозначена территория, в отношении которой осуществляется корректировка ранее утвержденной документации по планировке территории

РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ



Экспликация номеров объектов на плане

делового назначения и спортивные объекты :

7. торгово-развлекательный центр
8. физкультурно-оздоровительный центр

объекты транспортной инфраструктуры:

9. многоэтажный гараж на 200 машиномест
10. многоэтажный гараж на 300 машиномест
11. многоэтажный гараж на 450 машиномест

объектов инженерной инфраструктуры:

12. ОСПС с регулирующим резервуаром
13. КНС ливневого стока
14. КНС бытового стока
15. Котельная со складом хранения резервного топлива
16. РТП
17. РЧВ насосная станция второго подъема

социально-культурного обеспечения:

1. школа на 825 мест
2. объект дошкольного образования (детский сад) на 210 мест
3. объект дошкольного образования (детский сад) на 210 мест
4. клуб (помещение досуга и любительской деятельности), кафе на 30 мест
5. торговые помещения, объекты бытового обслуживания населения, кафе на 40 мест
6. встроенные (1 эт.) торговые помещения, помещения жилищно-эксплуатационных служб, предприятий обслуживания населения

Постановлением Администрации МО Сердолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 03.06.2013 №201 на рассматриваемую территорию была утверждена документация по планировке территории.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
СЕРДОЛОВО
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03.06.2013

№ 201

Об утверждении документации
по планировке территории

В соответствии с п. 20 ч.1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п.13 и п. 14 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Сердолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области, с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки с проектом межевания территории, ограниченной с северо-запада и с северо-востока автодорогой, идущей от микрорайона Сердолово-2 до микрорайона Черная Речка, с юго-запада - земельным участком с кадастровым № 47:08:0000000:28, с юго-востока - существующей и проектируемой жилой застройкой микрорайона Сердолово-2 г. Сердолово, от 17.05.2013 г., администрация МО Сердолово

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить представленную генеральным директором ООО «КВС-Сердолово» С.Д. Ярошенко документацию по планировке территории в составе проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной с северо-запада и с северо-востока автодорогой, идущей от микрорайона Сердолово-2 до микрорайона Черная Речка, с юго-запада - земельным участком с кадастровым № 47:08:0000000:28, с юго-востока - существующей и проектируемой жилой застройкой микрорайона Сердолово-2 г. Сердолово, подготовленную за счет собственных средств.

2. Опубликовать проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной с северо-запада и с северо-востока автодорогой, идущей от микрорайона Сердолово-2 до микрорайона Черная Речка, с юго-запада - земельным участком с кадастровым № 47:08:0000000:28, с юго-востока -

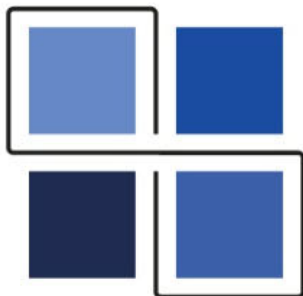
существующей и проектируемой жилой застройкой микрорайона Сердолово-2 г. Сердолово, и настоящее постановление в газете «Петербургский рубеж» и разместить на официальном сайте администрации: www.moserdolovo.ru в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации



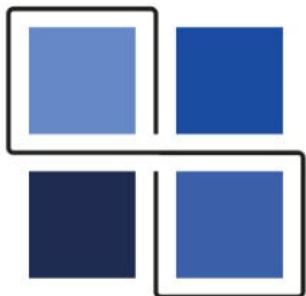
Ю.А. Ходько



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Исходя из того, что территория, входящая в границы ранее утвержденного проекта планировки и проекта межевания, представляет собой в настоящее время застроенную территорию, поэтому настоящим проектом развитие предполагается только в границах 1 незастроенного планировочного квартала (квартал №9).



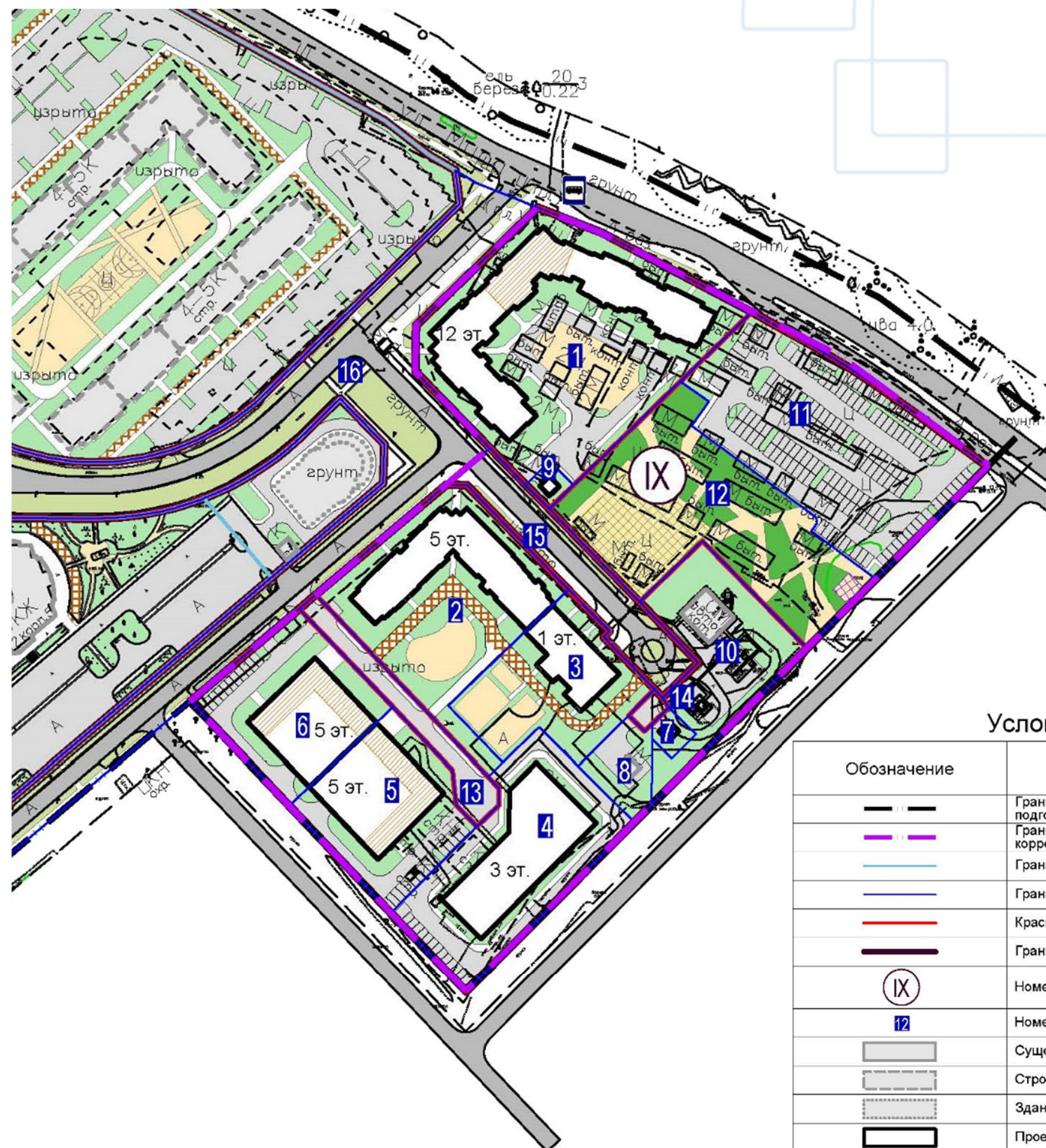
ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На рассматриваемой территории предлагается формирование 1 элемента планировочной структуры общей площадью 3,46 га.

В границах элемента планировочной структуры планируется размещение объектов жилой застройки и необходимых объектов социально-культурного обслуживания в пристроенных и встроено-пристроенных помещениях, озеленения, благоустройства и объектов для хранения автомобилей, объекта спорта, а также объектов коммунального обслуживания.

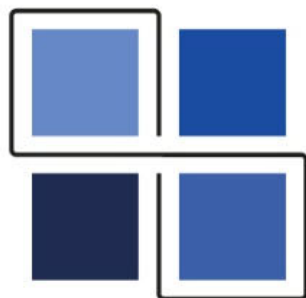
При определении функционального назначения размещаемых объектов и формировании планировочного каркаса на территории учитывается:

- ❑ функциональное использование прилегающих территорий;
- ❑ трассировка планируемой улично-дорожной сети, предусмотренная документами территориального планирования;
- ❑ потребность в обеспечении размещаемых объектов инженерной, транспортной и социально-культурной инфраструктурой;
- ❑ необходимость обеспечения размещаемых жилых объектов комфортной средой путем организации озелененных зон, открытых спортивных, детских площадок и площадок для отдыха;
- ❑ необходимость размещения физкультурно-оздоровительного комплекса и гаража на 450 машиномест, предусмотренных утвержденным ранее проектом планировки территории.



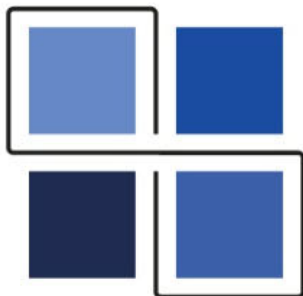
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
— — — — —	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
— — — — —	Граница территории, в отношении которой осуществляется корректировка проекта планировки территории
— — — — —	Граница зарегистрированных земельных участков
— — — — —	Граница образуемых земельных участков
— — — — —	Красные линии
— — — — —	Границы элементов планировочной структуры
IX	Номера элементов планировочной структуры
12	Номера образуемых земельных участков
■	Существующие здания и сооружения
■	Строящиеся здания и сооружения
■	Здания и сооружения, предусмотренные ранее утвержденным ППТ
■	Проектируемые здания и сооружения
■	Встроено-пристроенные помещения в проектируемых зданиях и сооружениях
■	Улично-дорожная сеть
■	Проезды на территории земельных участков
■	Тротуары
■	Тротуары с возможностью проезда спецтранспорта
■	Озеленение земельных участков
■	Озеленение территорий общего пользования
■	Озеленение специального назначения
■	Благоустройство (площадки, дорожки с набивным покрытием)
■	Территории плоскостных спортивных сооружений и единого игрового комплекса
■	Единая площадка для выгула собак
■	Проектируемые открытые автостоянки



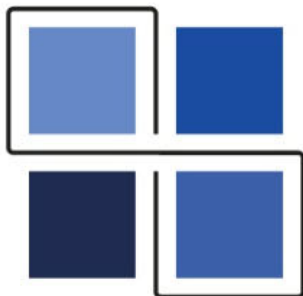
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ТЕРРИТОРИИ

КВАРТАЛ 9		
Жилая площадь	м.кв.	19 100
Жители	чел.	616
Парковочные места	шт.	231
Площадки различного назначения	м.кв.	924
Озеленение	м.кв.	2 156
Школа (потребность)	мест	55
ДДУ (потребность)	мест	38



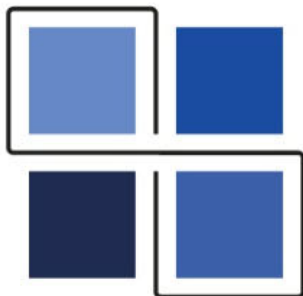
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ





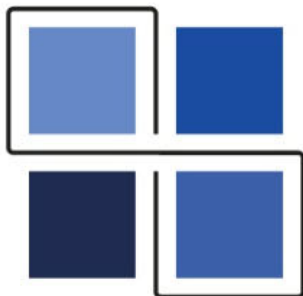
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ





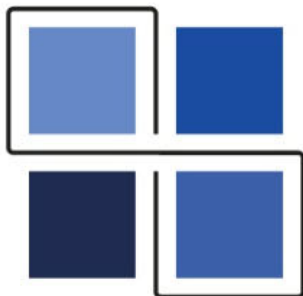
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ





ВИЗУАЛИЗАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ





ВИЗУАЛИЗАЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ





ГРАДСТРОЙ ПРОЕКТ

институт градостроительного
планирования и проектирования