

### Содержание тома

|     | Пояснительная записка (17п-13/3-ПЗ)                 | Стр. |
|-----|-----------------------------------------------------|------|
|     | Общая часть                                         | 4    |
| 1   | Размещение территории проектирования                | 5    |
| 2   | Современное использование территории проектирования | 5    |
| 3   | Решения по формированию земельных участков          | 6    |
| 3.1 | Решения по формированию планировочной структуры     | 6    |
| 3.1 | Решения по формированию земельных участков          | 6    |
| 4   | Решения по формированию планировочной структуры     | 8    |

| Лист | Графические материалы                                                                                                                            | Шифр       |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1    | Чертеж межевания территории, М 1:2000<br>Красные линии, линии отступа от красных линий, границы зон с особыми условиями использования территории | 17п-13/3-1 |
| 2    | Чертеж межевания территории, М 1:2000<br>Границы застроенных земельных участков                                                                  | 17п-13/3-2 |

### Состав проекта

| № тома | Наименование тома                                                                                                                                                  | Шифр     |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|        | 1-й этап                                                                                                                                                           |          |
|        | Проект чертежа планировки территории (Эскиз планировки)                                                                                                            | 17п-13/Э |
|        | 2-й этап                                                                                                                                                           |          |
| 1      | Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть                                                                                                        | 17п-13/1 |
| 2      | Проект планировки территории. Обосновывающая часть                                                                                                                 | 17п-13/2 |
| 3      | Проект межевания территории                                                                                                                                        | 17п-13/3 |
| 4      | Исходные данные, согласования, постановления                                                                                                                       | 17п-13/4 |
| 5      | Разбивочный чертеж красных линий                                                                                                                                   | 17п-13/5 |
| 6      | Ведомости координат характерных точек земельных участков                                                                                                           | 17п-13/6 |
| 7      | Мероприятия защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности | 17п-13/7 |

## **Общая часть**

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной с северо-востока Восточно-Выборгским шоссе, с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку (на озеро Медное), с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28 (Левашовский лагерь), с юго-востока – существующей жилой застройкой микрорайона Черная речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка» муниципального образования «Сертолово» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в границах земельных участков общей площадью 653000,0 кв. м с кадастровыми номерами: 47:08:0103001:1250, 47:08:0103001:1280 разработан по заказу ООО «РосСтройИнвест» на основании:

- Постановление Администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 09.09.2013 № 349;
- Постановление Администрации МО Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 19.09.2012 № 327.

**Цель разработки проекта:** обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры территории проектирования, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территорий объектов федерального, регионального и местного значения, установление границ земельных участков.

Проектные решения выполнены на основе комплексного анализа экономических, социальных, экологических, историко-культурных и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектной территории.

Настоящий проект планировки разработан с соблюдением градостроительных регламентов в составе Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области.

При разработке градостроительной документации были учтены положения действующей базовой нормативно-правовой и градостроительной документации.

Проектная документация разработана на топографической съёмке участка в масштабе 1:2000, выполненной в 2013 г. ОАО «Трест геодезических работ и изысканий».

### **Нормативные правовые документы – основания для разработки проекта планировки территории**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 (в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области (в редакции от 22.10.2013 г);
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральный план муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Сертолово Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

## 1. Размещение территории проектирования

Территория проектирования находится в западной части микрорайона Черная Речка города Сертолово Ленинградской области и состоит из двух земельных участков с кадастровыми номерами 47:08:0103001:1250 и 47:08:0103001:1280, общей площадью 65,3 га.

Основной транспортной магистралью, связывающими территорию проектирования с планировочной структурой муниципального образования является автодорога А-122 (Восточно-Выборгское шоссе).

Территория ограничена:

- с северо-востока – Восточно-Выборгским шоссе;
- с северо-запада – автодорогой на Елизаветинку (на оз. Медное);
- с юго-запада – земельным участком с кадастровым номером 47:08:0000000:28 (Левашовский лагерь);
- с юго-востока – существующей и проектируемой жилой застройкой микрорайона Черная речка г. Сертолово и территорией СНТ «Ягодка».

|                                                                        |                                                      |                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Район                                                                  | Всеволожский                                         |                                                          |
| Муниципальное образование                                              | Сертолово                                            |                                                          |
| Кадастровые номера земельных участков                                  | 47:08:0103001:1250, 47:08:0103001:1280               |                                                          |
| Топографические материалы областного картографического фонда, М 1:2000 | 3126-11; 3126-12; 3126-15; 3126-16; 3127-09; 3127-13 |                                                          |
| Существующая застройка                                                 | Отсутствует                                          |                                                          |
| Наличие транзитов                                                      | Пешеходный                                           | Отсутствует                                              |
|                                                                        | Транспортный                                         | Отсутствует.                                             |
|                                                                        | Инженерных коммуникаций                              | Территорию пересекают 2 воздушные линии электропередачи. |
| Красные линии                                                          | Не сформированы                                      |                                                          |

Основной транспортной магистралью, связывающими территорию проектирования с планировочной структурой муниципального образования является автодорога А-122 (Восточно-Выборгское шоссе).

| Наименование объекта                            | Расстояние по прямой от территории проектирования |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Центр муниципального образования (г. Сертолово) | 5,2 км                                            |
| Центр муниципального района (г. Всеволожск)     | 33,0 км                                           |
| Ближайший ж/д станция «Белоостров»              | 7,1 км                                            |
| Аэропорт «Пулково-1»                            | 42,4 км                                           |

## 2. Современное использование территории

На участке имеются несколько объектов нежилого назначения, в том числе две трансформаторные подстанции.

С западной стороны к территории примыкает проектируемая малоэтажная жилая застройка микрорайона Черная Речка г. Сертолово и участок планируемого развития СНТ «Ягодка».

*Существующий баланс территории в границах проектирования*

|     |                                      |        |      |
|-----|--------------------------------------|--------|------|
| 1   | Площадь проектируемой территории     | га     | 65,3 |
|     | в том числе территории:              |        |      |
| 1.1 | малоэтажного жилищного строительства | – \” – | 65,3 |

В границах проектирования имеются 2 земельных участка, прошедших государственный кадастровый учет.

*Характеристика участков, прошедших государственный кадастровый учет*

|                            | Кадастровый номер земельного участка                                         |                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|                            | 47:08:0103001:1250                                                           | 47:08:0103001:1280                                                           |
| Площадь земельного участка | 437500+/-700 кв. м                                                           | 215500 кв. м                                                                 |
| Категория земель           | Земли населенных пунктов                                                     | Земли населенных пунктов                                                     |
| Разрешенное использование  | Для размещения многоквартирных жилых домов до 4-х этажей, включая мансардный | Для размещения многоквартирных жилых домов до 4-х этажей, включая мансардный |

Территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий. На данной территории нет объектов культурного наследия, она расположена вне границ археологического и культурного слоя.

### **3. Решения по формированию земельных участков**

#### **3.1. Решения по формированию планировочной структуры**

Проектом планировки выделяется два планировочных квартала.

Планировочный квартал I сформирован из части земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:1250 площадью 3,0 га, представляет собой единый участок, предназначенный для строительства торгово-развлекательного центра.

Планировочный квартал II сформирован из оставшейся части земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:1250 и земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103001:1280.

|     |                                                      |    |       |
|-----|------------------------------------------------------|----|-------|
| 1   | Площадь проектируемой территории (всего),            | га | 65,30 |
| 2   | Площадь в границах элементов планировочной структуры | га | 64,13 |
|     | в том числе:                                         |    |       |
| 2.1 | территория в квартале I                              | га | 3,00  |
| 2.2 | территория в квартале II                             | га | 61,13 |
| 3   | Территория улично-дорожной сети                      | га | 1,17  |

#### **3.2. Решения по формированию земельных участков**

Проектом предусматривается строительство малоэтажных жилых домов, двух дошкольных образовательных учреждений, средней школы, объектов обслуживания.

*Характеристика проектируемой застройки*

| №<br>п/п   | №<br>земельного<br>участка по<br>ППТ | Функциональное назначение земельного участка                                                        | Площадь<br>земельного<br>участка,<br>га |
|------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Квартал I  |                                      |                                                                                                     |                                         |
| 1.1        | 1                                    | Торгово-развлекательный комплекс со встроенной котельной                                            | 3,0                                     |
| Квартал II |                                      |                                                                                                     |                                         |
| 2.1        | 2                                    | 14 многоквартирных жилых домов, 2 многоквартирных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями | 8,91                                    |
| 2.2        | 3                                    | Объект дошкольного образования на 240 мест                                                          | 0,98                                    |
| 2.3        | 4                                    | Распределительная трансформаторная подстанция                                                       | 0,03                                    |
| 2.4        | 5                                    | Водозаборная скважина                                                                               | 0,09                                    |
| 2.5        | 6                                    | Котельная, газораспределительный пункт                                                              | 0,26                                    |
| 2.6        | 7                                    | Трансформаторная подстанция                                                                         | 0,01                                    |
| 2.7        | 8                                    | Резервуар чистой воды, насосная станция водоснабжения                                               | 0,53                                    |
| 2.8        | 9                                    | 3 многоквартирных жилых дома                                                                        | 2,29                                    |
| 2.9        | 10                                   | 7 многоквартирных жилых домов                                                                       | 5,55                                    |
| 2.10       | 11                                   | Объект общественного питания                                                                        | 0,92                                    |
| 2.11       | 12                                   | Котельная, газораспределительный пункт                                                              | 0,27                                    |
| 2.12       | 13                                   | Трансформаторная подстанция                                                                         | 0,01                                    |
| 2.13       | 14                                   | Трансформаторная подстанция                                                                         | 0,01                                    |
| 2.14       | 15                                   | 8 многоквартирных жилых домов                                                                       | 5,74                                    |
| 2.15       | 16                                   | Культовый объект                                                                                    | 0,55                                    |
| 2.16       | 17                                   | Объект среднего общего образования на 825 мест                                                      | 2,98                                    |
| 2.17       | 18                                   | 8 многоквартирных жилых домов                                                                       | 6,23                                    |
| 2.18       | 19                                   | Объект дошкольного образования на 240 мест                                                          | 0,97                                    |
| 2.19       | 20                                   | 2 многоквартирных жилых дома                                                                        | 1,44                                    |
| 2.20       | 21                                   | 6 многоквартирных жилых домов                                                                       | 4,31                                    |
| 2.21       | 22                                   | Трансформаторная подстанция                                                                         | 0,01                                    |
| 2.22       | 23                                   | Трансформаторная подстанция                                                                         | 0,01                                    |
| 2.23       | 24                                   | Канализационная насосная станция                                                                    | 0,01                                    |
| 2.24       | 25                                   | Котельная, газораспределительный пункт                                                              | 0,24                                    |
| 2.25       | 26                                   | 8 многоквартирных жилых домов                                                                       | 8,08                                    |
| 2.26       | 27                                   | Трансформаторная подстанция                                                                         | 0,01                                    |
| 2.27       | 28                                   | Распределительная трансформаторная подстанция                                                       | 0,03                                    |

#### 4. Техничко-экономические показатели проекта межевания

|         |                                                                    |           |       |
|---------|--------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 1       | Площадь проектируемой территории                                   | га        | 65,3  |
| 2       | Площадь в границах элементов планировочной структуры, в том числе: | — \”<br>— | 64,71 |
| 2.1     | Площадь квартала I                                                 | — \”<br>— | 3,00  |
| 2.1.1   | Площадь застроенных земельных участков, в том числе:               | — \”<br>— | 3,00  |
| 2.1.1.1 | объектов торговли                                                  | — \”<br>— | 3,00  |
| 2.2     | Площадь квартала II                                                | — \”<br>— | 61,45 |
| 2.2.1   | Площадь застроенных земельных участков, в том числе:               |           |       |
| 2.2.1.1 | объектов образования                                               | — \”<br>— | 4,93  |
| 2.2.1.2 | жилых объектов                                                     | — \”<br>— | 42,55 |
| 2.2.1.3 | объектов коммунального хозяйства                                   | — \”<br>— | 1,52  |
| 2.2.1.4 | объектов общественного питания                                     | — \”<br>— | 0,92  |
| 2.2.1.5 | культовых объектов                                                 | — \”<br>— | 0,55  |
| 2.2.1.6 | территории общего пользования                                      | — \”<br>— | 10,98 |
| 3       | Улично-дорожная сеть                                               | — \”<br>— | 0,85  |