



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ Д. РАССКОЛОВО ПЛОЩАДЬЮ 6.7 ГА В ГРАНИЦАХ  
ЗОНЫ «Ж1-1» ВИЛЛОЗСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЛОМОНОСОВСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Проект планировки территории**

**Том 1**

**0145300022218000027-ДПТ-1**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Санкт-Петербург  
2019**



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ Д. РАССКОЛОВО ПЛОЩАДЬЮ 6.7 ГА В ГРАНИЦАХ  
ЗОНЫ «Ж1-1» ВИЛЛОЗСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЛОМОНОСОВСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Проект планировки территории**

**Том 1**

**0145300022218000027-ДПТ-1**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Руководитель департамента  
земельно-имущественных отношений**

**Руководитель проекта**



**И.А. Воронина**

**И.В. Морозова**

**Санкт-Петербург  
2019**

**Состав проекта планировки и проекта межевания территории**  
северной части д. Рассколово площадью 6.7 га в границах зоны «Ж1-1» Виллозского  
городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области

<b>№№ тома, раздела, части</b>	<b>Обозначение</b>	<b>Наименование материалов</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Проект планировки территории:</b>			
Том 1	0145300022218000027-ДПТ-1	Основная часть проекта планировки территории	
Том 2	0145300022218000027-ДПТ-2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
<b>Проект межевания территории:</b>			
Том 3	0145300022218000027-ДПТ-3	Основная часть проекта межевания территории	
Том 4	0145300022218000027-ДПТ-4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
<b>Инженерные изыскания:</b>			
Том 5	0145300022218000027-ИГДИ1	Инженерно-геодезические изыскания	
Том 6	0145300022218000027-ИГИ1	Инженерно-геологические изыскания	
Том 7	0145300022218000027-ИГМИ1	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	
Том 8	0145300022218000027-ИЭИ1	Инженерно-экологические изыскания	

## Содержание

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....	4
1.1. Размещение проектируемой территории в структуре поселения .....	4
1.2. Характеристика планируемого развития территории .....	4
1.3. Характеристика объектов капитального строительства .....	5
1.4. Характеристика планируемого развития систем социального обеспечения .....	8
1.5. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания .....	8
1.6. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения .....	8
2. Положение об очередности планируемого развития территории.....	9

### Графическая часть:

1. Чертеж планировки территории, отображающий красные линии, границы планируемого элемента планировочной структуры, М 1:1000;
  - 1.1. Приложение к чертежу планировки территории, отображающему красные линии, границы планируемого элемента планировочной структуры;
2. Чертеж планировки территории, отображающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:1000.

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

**1.1. Размещение проектируемой территории в структуре поселения**

Территория проектирования расположена в северной части д.Рассколово площадью 6,7 га в границах зоны «Ж1-1» Виллозского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области.

Территория проектирования ограничена:

- на сервере и востоке границей населенного пункта и территориальной зоны Ж1-1;
- на юге границей существующей индивидуальной жилой застройкой;
- на западе границей населенного пункта и территориальной зоны Ж1-1.

**1.2. Характеристика планируемого развития территории**

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь в границах проектирования	га	6,70
2	Площадь в границах элемента планировочной структуры	га	6,70
3	Площадь территории для индивидуального жилищного строительства	га	4,50
4	Площадь территории для объектов торговли		0,20
5	Площадь территории для объектов коммунального обслуживания	га	0,06
6	Площадь территории общего пользования, в том числе:	га	1,94
6.1	площадь зеленых насаждений общего пользования	га	0,97
6.2	площадь улиц, дорог, проездов	га	0,97
7	Численность населения в границах населенного пункта, в том числе:	чел.	359
7.1	существующего	чел.	119
7.2	планируемого	чел.	240
8	Коэффициент застройки	-	0,2
9	Плотность застройки	-	0,4
10	Величина отступа от красных линий	м	5

### 1.3. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Условный номер образуемого земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Максимальное количество этажей	Максимальная высота объектов капитального строительства, м
1	2	3	4	5	6	7
1	1	1	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
2	1	2	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
3	1	3	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
4	1	4	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
5	1	5	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
6	1	6	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
7	1	7	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
8	1	8	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
9	1	9	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
10	1	10	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
11	1	11	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
12	1	12	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
13	1	13	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
14	1	14	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
15	1	15	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
16	1	16	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
17	1	17	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15

<b>№ п/п</b>	<b>Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства</b>	<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Функциональное назначение объектов капитального строительства</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв. м</b>	<b>Максимальное количество этажей</b>	<b>Максимальная высота объектов капитального строительства, м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
18	1	18	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
19	1	19	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
20	1	20	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
21	1	21	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
22	1	22	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
23	1	23	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
24	1	24	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
25	2	25	Магазин	2000	3	15
26	1	26	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
27	1	27	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
28	1	28	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
29	1	29	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
30	1	30	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
31	1	31	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
32	1	32	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
33	1	33	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
34	1	34	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
35	1	35	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15

<b>№ п/п</b>	<b>Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства</b>	<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Функциональное назначение объектов капитального строительства</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв. м</b>	<b>Максимальное количество этажей</b>	<b>Максимальная высота объектов капитального строительства, м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
36	1	36	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
37	1	37	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
38	1	38	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
39	1	39	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
40	1	40	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
41	1	41	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
42	1	42	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
43	1	43	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
44	1	44	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
45	1	45	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
46	1	46	Индивидуальный жилой дом	1000	3	15
47	3	47	Трансформаторная подстанция	676	1	15
48	4	48	Сети водоснабжения, газораспределительная сеть, линии электропередачи, улицы, проезды, разворотные площадки и тротуары	19351	-	-



#### **1.4. Характеристика планируемого развития систем социального обеспечения**

Планируется размещение объекта торговли с аптечным пунктом на земельном участке с условным номером 25.

Размещение иных объектов социального обслуживания территории не планируется. Для обеспечения нужд населения используются существующие объекты и учреждения.

#### **1.5. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания**

Предусматривается организация элементов улично-дорожной сети: улиц и проездов с двухсторонним движением, тротуаров, тупиковый проезд завершается разворотной площадкой размером не менее 16х16 м.

Организуется движение маршрута общественного транспорта, устройство остановочного пункта.

Проектом предусмотрена 100% посемейная автомобилизация. Хранение и парковка легковых автомобилей (в том числе гостевых) осуществляется в пределах придомовых участков.

Планируется размещение не менее 9 машино-мест на земельном участке с условным номером 25.

#### **1.6. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения**

Предусмотрено размещение трансформаторной подстанции на земельном участке с условным номером 47.

Электроснабжение - 121,4 кВт ч предусматривается от существующей сети электроснабжения (Письмо ПАО «Ленэнерго» № ЛЭ/16-50/797 от 24.05.2019).

Водоснабжение - 55200 л/сут. Предусматривается от системы централизованного водоснабжения (Технические условия № 05/2019 от 01.03.2019 на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения выданы МУП «УЖКХ МО Виллозское СП»).

Водоотведение - 55200 л/сут. Предусматривается локальное водоотведение от каждого жилого дома, по мере накопления стоки вывозятся спецтранспортом.

Теплоснабжение – локальное от автономных источников тепла, работающих на газовом топливе.

Газоснабжение - 665,4 куб. м/час предусматривается от существующей газораспределительной сети (Письмо АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» № АА20/2/4715 от 03.06.2019).

## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие северной части д.Рассколово площадью 6,7 га в границах зоны «Ж1-1» Виллозского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области планируется в следующей очередности:

I очередь (Этап I) - строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, срок реализации: IV квартал 2021 года;

II очередь (Этап II) - строительство объектов индивидуального жилищного строительства, срок реализации: IV квартал 2031 года.

№ п/п	Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Условный номер образуемого земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Этап
1	2	3	4	5
1	3	47	Трансформаторная подстанция	I
2	4	48	Сети водоснабжения, газораспределительная сеть, линии электропередачи, улицы, проезды, разворотные площадки и тротуары	I
3	1	1	Индивидуальный жилой дом	II
4	1	2	Индивидуальный жилой дом	II
5	1	3	Индивидуальный жилой дом	II
6	1	4	Индивидуальный жилой дом	II
7	1	5	Индивидуальный жилой дом	II
8	1	6	Индивидуальный жилой дом	II
9	1	7	Индивидуальный жилой дом	II
10	1	8	Индивидуальный жилой дом	II
11	1	9	Индивидуальный жилой дом	II
12	1	10	Индивидуальный жилой дом	II
13	1	11	Индивидуальный жилой дом	II
14	1	12	Индивидуальный жилой дом	II
15	1	13	Индивидуальный жилой дом	II
16	1	15	Индивидуальный жилой дом	II
17	1	16	Индивидуальный жилой дом	II
18	1	17	Индивидуальный жилой дом	II
19	1	18	Индивидуальный жилой дом	II
20	1	19	Индивидуальный жилой дом	II
21	1	20	Индивидуальный жилой дом	II

<b>№ п/п</b>	<b>Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства</b>	<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Функциональное назначение объектов капитального строительства</b>	<b>Этап</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
22	1	21	Индивидуальный жилой дом	II
23	1	22	Индивидуальный жилой дом	II
24	1	23	Индивидуальный жилой дом	II
25	1	24	Индивидуальный жилой дом	II
26	2	25	Магазин	II
27	1	26	Индивидуальный жилой дом	II
28	1	27	Индивидуальный жилой дом	II
29	1	28	Индивидуальный жилой дом	II
30	1	29	Индивидуальный жилой дом	II
31	1	30	Индивидуальный жилой дом	II
32	1	31	Индивидуальный жилой дом	II
33	1	32	Индивидуальный жилой дом	II
34	1	33	Индивидуальный жилой дом	II
35	1	34	Индивидуальный жилой дом	II
36	1	35	Индивидуальный жилой дом	II
37	1	36	Индивидуальный жилой дом	II
38	1	37	Индивидуальный жилой дом	II
39	1	38	Индивидуальный жилой дом	II
40	1	39	Индивидуальный жилой дом	II
41	1	40	Индивидуальный жилой дом	II
42	1	41	Индивидуальный жилой дом	II
43	1	42	Индивидуальный жилой дом	II
44	1	43	Индивидуальный жилой дом	II
45	1	44	Индивидуальный жилой дом	II
46	1	45	Индивидуальный жилой дом	II
47	1	46	Индивидуальный жилой дом	II