



**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 межевания территории

Том 4

0145300022218000027-ДПТ-4

Материалы по обоснованию проекта межевания 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 межевания территории

Том 4

0145300022218000027-ДПТ-4

Материалы по обоснованию проекта межевания 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

№№ тома, раздела, части	Обозначение	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Проект планировки территории:			
Том 1	0145300022218000027-ДПТ-1	Основная часть проекта планировки территории	
Том 2	0145300022218000027-ДПТ-2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
Проект межевания территории:			
Том 3	0145300022218000027-ДПТ-3	Основная часть проекта межевания территории	
Том 4	0145300022218000027-ДПТ-4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
Инженерные изыскания:			
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	
Том 8	0145300022218000027-ИЭИ1	Инженерно-экологические изыскания	

Содержание

1.	Введение.....	4
2.	Характеристика территории, на которой осуществляется межевание.....	5
3.	Планировочные ограничения.....	5
4.	Проектные предложения по межеванию территории	6

Графические материалы:

1. Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, М 1:1000.

1. Введение

Проект планировки и проект межевания северной части д. Рассколово площадью 6,7 га в границах зоны «Ж1-1» Виллозского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области разработаны АО «Инжиниринговая компания «РГП» на основании Муниципального контракта № 0145300022218000027 от 08.06.2018 года, а так же Технического задания (Приложение № 1 к Муниципальному контракту) на подготовку проекта планировки и проекта межевания северной части д. Рассколово площадью 6.7 га в границах зоны «Ж1-1» Виллозского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области и Распоряжения Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 30.11.2017 № 1217 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории».

Основанием для разработки является:

- Распоряжение Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 30.11.2017 № 1217 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории».

Целью разработки проекта планировки и проекта межевания является:

- Выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- Установление границ земельных участков, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Разработка проекта планировки территории осуществлялась в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности, земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательство в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, иное законодательство Российской Федерации и Ленинградской области, технические регламенты и нормативные акты в том числе:

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ "Градостроительный кодекс РФ";
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ "Земельный кодекс РФ";
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ "Жилищный кодекс РФ";
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ";
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ";
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера";
- СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2016) "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция";
- СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обо-

роны";

- СП 34.13330.2012 "Автомобильные дороги" Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85;

- РДС 30-201-98 "Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 525;

- Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

2. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание

Территория проектирования расположена в северной части дер. Рассколово, на сервере и востоке ограничена границей населенного пункта и территориальной зоны Ж1-1, свободной от застройки территорией, в южной части ограничена существующей индивидуальной жилой застройкой, на западе ограничена границей населенного пункта и территориальной зоны Ж1-1, территорией дачного некоммерческого партнерства.

Рассматриваемая территория представляет собой ровный участок с естественным природным ландшафтом свободный от застройки, по сведениям ЕГРН в границах проектирования, существующие земельные участки отсутствуют в южной части проходит воздушная и кабельная линии электропередачи.

Территория северной части д. Рассколово площадью 6,7 га в границах зоны «Ж1-1» Виллозского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области пересекает 2 (два) кадастровых квартала: 47:14:0000000 и 47:14:0601002 согласно кадастровому делению территорий Ломоносовского района Ленинградской области.

3. Планировочные ограничения

Историко-культурные ограничения.

В соответствии с письмом Комитета культуре Ленинградской области от 12.09.2018 № 01-10-1688/2018-0-1 в границах проектирования объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного отсутствуют. Рассматриваемая территория находится вне зон охраны/защитных зон объектов культурного наследия. В целях определения наличия или отсутствия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на следующих этапах проектирования требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельных участков, подлежащих воздействию земляных и строительных работ.

Ограничения по природным факторам.

В соответствии с письмом Комитета по природным ресурсам Ленинградской области от 06.08.2018 № 02-13227/2018 территория проектирования расположена вне границ, планируемых к созданию ООПТ регионального значения.

Ограничения по техногенным факторам.

К планировочным ограничениям развития территории в границах проектирования, относятся следующие зоны особого условия использования:

- охранная зона воздушных линий электропередачи;
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения.

4. Проектные предложения по межеванию территории

Настоящим проектом предусматривается развитие территории и образование земельных участков для индивидуального жилищного строительства и территорий общего пользования с целью реализации Областного закона Ленинградской области от 14.10.2008 № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» (с изм.), а так же Областного закона Ленинградской области от 17.07.2018 № 75-оз "О бесплатном предоставлении гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков в собственность на территории Ленинградской области и о внесении изменений в областной закон "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области".

В соответствии с вышеуказанными Областными законами Ленинградской области установлены предельные размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно гражданам для индивидуального жилищного строительства, расположенных в городских округах Ленинградской области и городских поселениях составляют:

- минимальный размер - 0,6 га;
- максимальный размер - 0,25 га.

В случае если правилами землепользования и застройки городского поселения, городского округа предусмотрен иной максимальный размер земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства, то применяется размер земельного участка, установленный правилами землепользования и застройки городского поселения, городского округа.

В соответствии с правилами землепользования и застройки для территориальной зоны ТЖ 1-1 устанавливаются предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Для земельных участков с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (2.1) устанавливаются следующие параметры:

- минимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка - 1500 кв. м;

Для вида разрешенного использования «земельные участки (территорий)

общего пользования» (12.1) и «коммунальное обслуживание» (3.1.) минимальная и максимальная площадь земельных участков не устанавливается.

Для условно разрешённого вида использования «обслуживание жилой застройки» (2.7.) минимальная и максимальная площадь земельных участков не устанавливается.

Вид разрешенного использования «Обслуживание жилой застройки» для земельного участка с условным номером 25 относится к условно разрешенным, установление данного вида разрешенного использования возможно только после получения разрешения на условно-разрешенный вид, в порядке установленном ст.39 Градостроительного кодекса РФ.

Площадь каждого из образуемых земельных участков для предоставления гражданам в соответствии с Областными законами Ленинградской области от 14.10.2008 № 105-оз и от 17.07.2018 № 75-оз, в соответствии с заданием заказчика составляет не более 0,1 га.

В рамках разработки проекта межевания территории территория северной части д. Рассколово площадью 6,7 га в границах зоны «Ж1-1» Виллозского городского поселения Ломоносовского района Ленинградской области необходимо формирование 48 земельных участков, в том числе:

- 45 земельных участков, общей площадью 45000 кв. м, формируемых из земель, находящихся в муниципальной собственности для индивидуального жилищного строительства;

- 1 земельный участок, общей площадью 2000 кв. м, формируемый из земель, находящихся в муниципальной собственности, предлагаемый под обслуживание жилой застройки (магазин);

- 1 земельный участок, общей площадью 676 кв. м, формируемый из земель, находящихся в муниципальной собственности, предлагаемый под коммунальное обслуживание (для размещения трансформаторной подстанции);

- 1 земельный участок, общей площадью 19351 кв. м, формируемый из земель, находящихся в муниципальной собственности под земельные участки (территории) общего пользования.

Земельный участок с условным номером 48 предлагается к резервированию для муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд не предполагается.

Участки лесного фонда в границах территории проектирования отсутствуют.

Для проектируемых инженерных сетей в соответствии с действующими нормативами предусматриваются следующие охранные зоны:

- охранный зона газораспределительной сети в размере 2 м в каждую сторону от оси;

- охранный зона водопроводных сетей 5 м в каждую сторону от оси;

- охранный зона кабельной линий электропередачи в размере 1 м в каждую сторону от оси;

- охранный зона объекта электросетевого хозяйства в размере 10 м от границ объекта.