



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

191023, Санкт – Петербург,
пл. Ломоносова, 1, подъезд 5
Телефон: (812) 539-46-00
E-mail: 5711323@mail.ru

04.05.2023 № 01-44-89/2023

На № 01-09-252/2023 от 21.04.2023



Комитет
градостроительной
политики ЛО
01-44-89/2023
04.05.2023

Главе муниципального образования
Виллозское городское поселение
Ломоносовского муниципального
района Ленинградской области

В.М.Иванову

часть административного здания д. 1В, к.1,
гп. Виллози, пом. 2Н, Ломоносовский район,
Ленинградская область, 188508

Главе администрации
муниципального образования
Виллозское городское поселение
Ломоносовского муниципального
района Ленинградской области

С.В.Андреевой

Уважаемая Светлана Владимировна!

Комитет градостроительной политики Ленинградской области (далее - комитет), рассмотрев проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (далее – проект), представленный сопроводительным письмом администрации Виллозского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 21.04.2023 № 01-09-252/2023 (вх. от 21.04.2023 № 01-44-73/2023), направляет проект для принятия решения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту.

Комитет обращает внимание, что по результатам проверки представленного проекта комитетом совместно с ГКУ «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области» осуществлена доработка проекта по замечаниям комитета (доработанный проект прилагается).

Приложение на 15 л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя комитета –
главный архитектор Ленинградской области

С.И. Лутченко

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского
муниципального района Ленинградской области (решение совета депутатов
Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области от 30.12.2014 № 49)

1. Пункт 1 статьи 5 главы 2 части 2 изложить в следующей редакции:

«1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

	Вид	Код
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3.	Общежития	3.2.4
4.	Бытовое обслуживание	3.3
5.	Магазины	4.4
6.	Общественное питание	4.6
7.	Гостиничное обслуживание	4.7
8.	Стоянка транспортных средств	4.9.2
9.	Площадки для занятий спортом	5.1.3
10.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
11.	Улично-дорожная сеть	12.0.1
12.	Благоустройство территории	12.0.2

».

2. В таблице статьи 8.1 главы 3 части 2 столбец 2 «Виды разрешенного использования» изложить в следующей редакции:

«

Виды разрешенного использования		
Основные	виды	разрешенного
использования:		
– среднеэтажная жилая застройка (код 2.5);		
– хранение автотранспорта (код 2.7.1);		
– коммунальное обслуживание (код 3.1);		
– оказание социальной помощи населению (код 3.2.2);		
– амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1);		
– дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1);		
– объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1);		
– парки культуры и отдыха (код 3.6.2);		

Виды разрешенного использования

- государственное управление (код 3.8.1);
- гостиничное обслуживание (код 4.7);
- банковская и страховая деятельность (код 4.5);
- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- улично-дорожная сеть (код 12.0.1).

Условно разрешенные виды:

- медицинские организации особого назначения (код 3.4.3);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);
- заправка транспортных средств (код 4.9.1.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 5 части II настоящих Правил.

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского
муниципального района Ленинградской области (приказ комитета по архитектуре
и градостроительству Ленинградской области от 24.11.2017 № 72)

1. В оглавлении главу 2 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам» дополнить позицией «**Статья 64 Градостроительный регламент территориальной зоны ТОН - «Зона объектов образования и науки»**».

2. Статью 4 главы 1 дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«5. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков на территории всех зон, приведенные в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, применяются в случае, если градостроительным регламентом конкретной территориальной зоны не установлен иной показатель.».

3. Исключить из раздела «Условно разрешенные виды использования» таблицы пункта 2 «Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 32 главы 2 строку следующего содержания:

«

Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7.2
-------------------------	---	-----

».

4. Раздел «Основные виды разрешенного использования земельных участков» таблицы пункта 2 «Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 32 главы 2 дополнить строками следующего содержания:

«

Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	2.7
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2

».

5. В таблице «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 2 статьи 32 главы 2 строку

«

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	16
--	----

»

исключить.

6. Таблицу «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 2 статьи 32 главы 2 дополнить строками следующего содержания:

«

Минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв.м.	Не подлежит установлению
Предельная этажность, эт.	9
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, м	Не подлежит установлению
Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции	
Минимальный отступ от границ красных линий улиц, проездов до зданий, строений, сооружений, сооружений с кодом 3.1, м	Не подлежит установлению
Минимальный отступ от границ красных линий улиц, проездов до зданий, строений, сооружений для иных видов разрешенного использования, м	1
Минимальное количество машино-мест для	определяется в соответствии с

хранения индивидуальных легковых автомобилей	региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области и местными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области
--	--

»

7. В таблице «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 2 статьи 32 главы 2 строку

«

Минимальная площадь озелененной территории земельного участка	15% территории земельного участка
---	-----------------------------------

»

изложить в следующей редакции:

«

Минимальная доля озелененной территории земельного участка	Не подлежит установлению
--	--------------------------

».

8. Примечание «Минимальная и максимальная площадь земельных участков не устанавливается.» пункта 2 статьи 32 главы 2 исключить.

9. Главу 2 дополнить статьей 64 следующего содержания:

«Статья 64 Градостроительный регламент территориальной зоны ТОН - «Зона объектов образования и науки».

1. Кодовое обозначение зоны - ТОН
2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования
Основные виды разрешенного использования земельных участков		
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Среднее и высшее профессиональное	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.5.2

образование	профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом.	
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2
Условно разрешенные виды использования		
Не установлены	Не установлены	-

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование показателя	Значение показателя
Предельные размеры земельных участков, м	Не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	Не подлежит установлению

10. На карте градостроительного зонирования установить границы территориальной зоны ТОН «Зона объектов образования и науки».

11. Дополнить правила землепользования и застройки муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области приложением «Сведения о границах территориальных зон» в части описания местоположения границ территориальной зоны ТОН «Зона объектов образования и науки».

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ВИЛЛОЗСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Зоны с особыми условиями использования территории

Природооградная территория, в том числе:

- первая подзона, вторая подзона
- третья подзона, четвертая подзона, пятая подзона

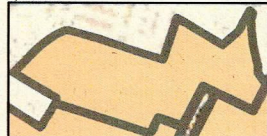
Состав третьей подзоны природооградной территории

- переходная поверхность
- сектор установления высоты ограничения застройки в переходной поверхности
- номер отдельного сектора, входящего в переходную поверхность
- внутренняя горизонтальная поверхность
- комическая поверхность
- сектор установления высоты ограничения застройки, входящий в комическую поверхность
- номер сектора установления высоты ограничения застройки, входящего в комическую поверхность
- внешняя горизонтальная поверхность

Состав четвертой подзоны природооградной территории

- зона ограничения застройки, создаваемая с целью исключения промышленных помех
- зона ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны
- граница сектора зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, 0 м
- граница сектора зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны
- номер сектора зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны
- шестая подзона

Фрагмент 1



Фрагмент 1

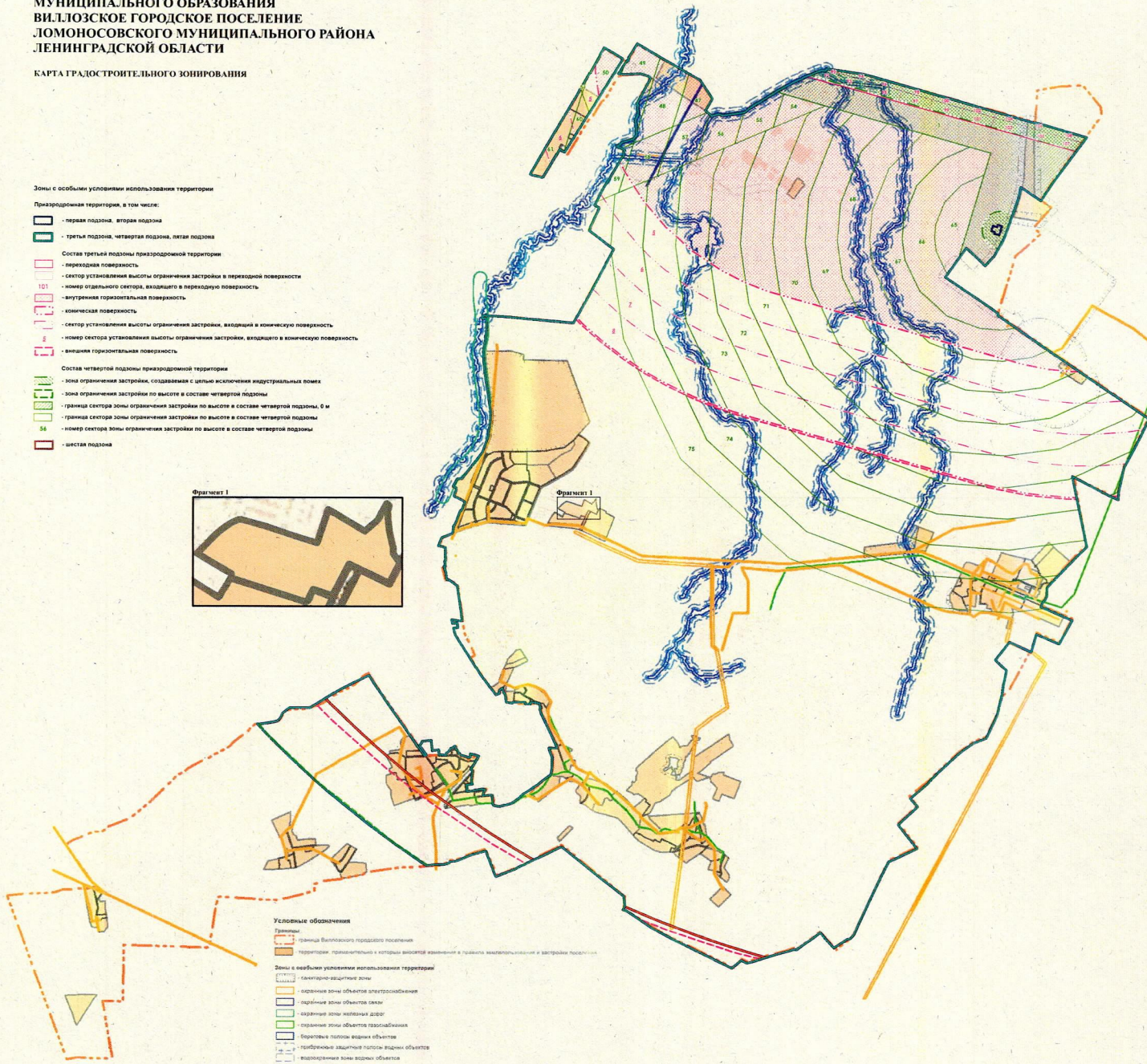
Условные обозначения

Границы

- граница Виллозского городского поселения
- территория, прилегающая к которой выносятся требования к планировке застройки и застройки территории

Зоны с особыми условиями использования территории

- санитарно-защитная зона
- охранная зона объектов инженерного назначения
- охранная зона объектов связи
- охранная зона объектов газоснабжения
- охранная зона водных объектов
- прибрежные защитные полосы водных объектов
- водооградная зона водных объектов



**Изменения в правила землепользования и застройки
муниципального образования
Виллозское городское поселение
Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области**

Условные обозначения

Границы

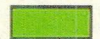


- населенных пунктов, входящих в состав поселения

Территориальные зоны



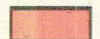
- жилые



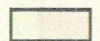
- рекреационные



- общественно-деловые



- зона объектов образования и науки



- производственные



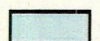
- инженерной и транспортной инфраструктуры



- сельскохозяйственные

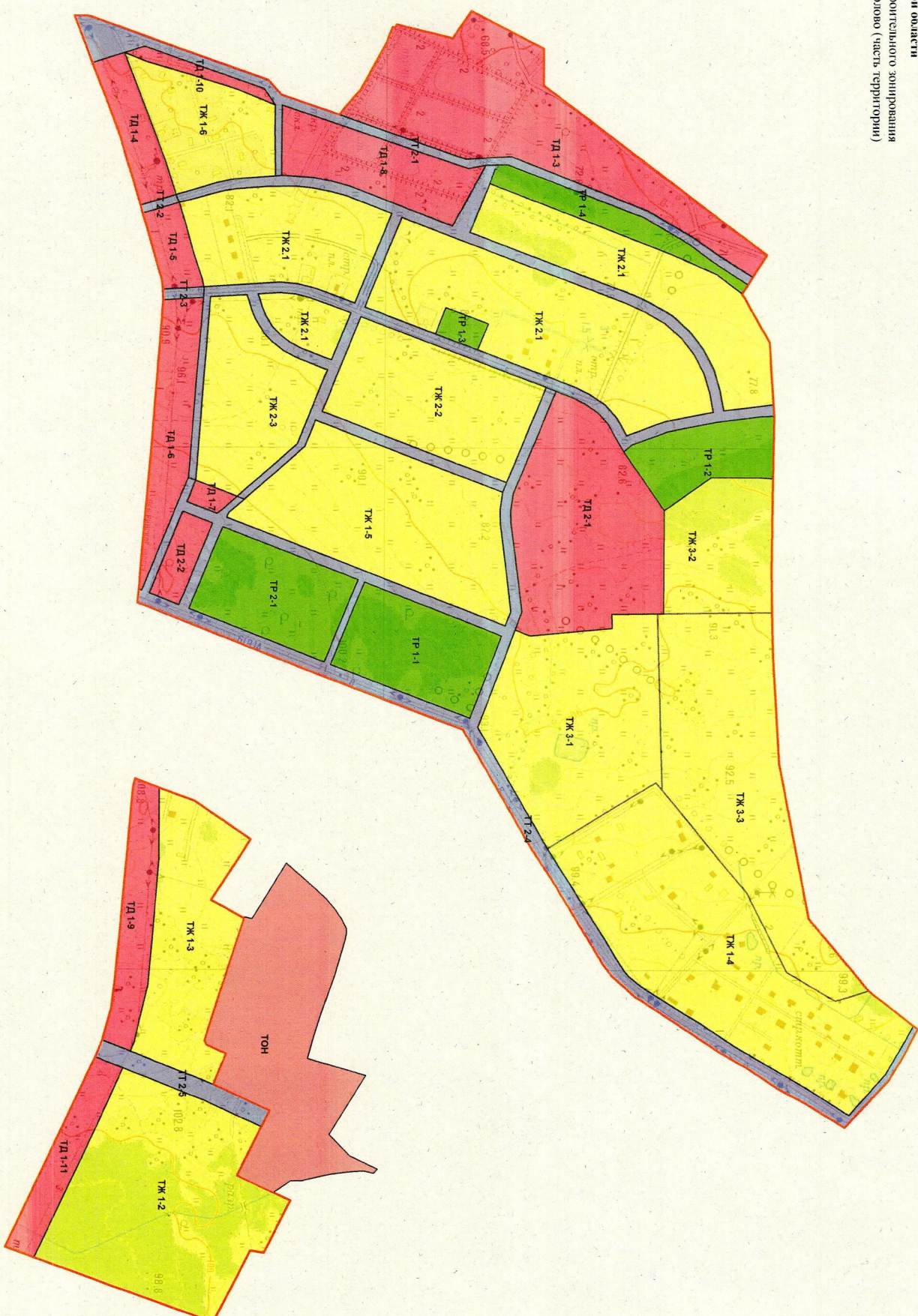


- специального назначения



- санитарно-защитные

Изменения в правила землепользования и застройки
муниципального образования
Выдольское городское поселение
Ломоносовского муниципального района
Ленинградской области
Карта градостроительного зонирования
Деревня Линское (часть территории)



ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Зона объектов образования и науки

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте

№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Ленинградская область, район Ломоносовский, поселение Виллозское
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	105450 +/- 5683 м²
3.	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта

1. Система координат МСК 47 зона 2

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	413843.60	2204421.40	Картометрический метод	5.0	-
2	413878.66	2204454.19	Картометрический метод	5.0	-
3	413894.56	2204469.25	Картометрический метод	5.0	-
4	413916.52	2204491.36	Картометрический метод	5.0	-
5	413932.88	2204511.51	Картометрический метод	5.0	-
6	413944.77	2204530.44	Картометрический метод	5.0	-
7	413953.25	2204548.47	Картометрический метод	5.0	-
8	413952.84	2204556.82	Картометрический метод	5.0	-
9	413950.19	2204570.05	Картометрический метод	5.0	-
10	413930.75	2204635.93	Картометрический метод	5.0	-
11	413905.47	2204706.83	Картометрический метод	5.0	-
12	413891.55	2204747.73	Картометрический метод	5.0	-
13	413878.05	2204794.14	Картометрический метод	5.0	-
14	413985.92	2204828.28	Картометрический метод	5.0	-
15	413916.44	2204940.84	Картометрический метод	5.0	-
16	413953.84	2204981.62	Картометрический метод	5.0	-
17	414005.23	2205007.87	Картометрический метод	5.0	-
18	413997.94	2205016.14	Картометрический метод	5.0	-
19	413979.95	2205011.64	Картометрический метод	5.0	-
20	413954.57	2205012.61	Картометрический метод	5.0	-
21	413919.62	2205016.71	Картометрический метод	5.0	-
22	413897.24	2205021.19	Картометрический метод	5.0	-

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
23	413864.31	2205028.79	Картометрический метод	5.0	-
24	413844.37	2205028.79	Картометрический метод	5.0	-
25	413813.92	2205049.73	Картометрический метод	5.0	-
26	413748.61	2205016.98	Картометрический метод	5.0	-
27	413810.80	2204891.98	Картометрический метод	5.0	-
28	413708.53	2204841.17	Картометрический метод	5.0	-
29	413729.05	2204781.59	Картометрический метод	5.0	-
30	413692.49	2204764.16	Картометрический метод	5.0	-
31	413689.62	2204756.05	Картометрический метод	5.0	-
32	413765.11	2204523.62	Картометрический метод	5.0	-
33	413778.37	2204526.91	Картометрический метод	5.0	-
1	413843.60	2204421.40	Картометрический метод	5.0	-

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Раздел 3

Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта

1. Система координат -

2. Сведения о характерных точках границ объекта

Обозначение характерных точек границ	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта

Обозначение характерных точек части границы	Существующие координаты, м		Измененные (уточненные) координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y	X	Y			
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	



Масштаб 1:2000

Используемые условные знаки и обозначения:

- | | |
|---|---------------|
| Граница объекта | |
| Граница кадастрового квартала | |
| Граница населенного пункта, сведения о которой внесены в ЕГРН | |
| Граница территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН | |
| Граница земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН | |
| Характерная точка границы объекта работ | 22 |
| Номер земельного участка, сведения о границах которого внесены в ЕГРН, в кадастровом квартале | 188 |
| Номер границы территориальной зоны, сведения о которой внесены в ЕГРН | 47:14-790 |
| Номер границы населенного пункта, сведения о которой внесены в ЕГРН | 47:14-4-45 |
| Номер кадастрового квартала | 47:14-0629001 |

Подпись _____ Дата " 27 " февраля 2023 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ

**Текстовое описание местоположения границ населенных пунктов,
территориальных зон**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	-
2	3	-
3	4	-
4	5	-
5	6	-
6	7	-
7	8	-
8	9	-
9	10	-
10	11	-
11	12	-
12	13	-
13	14	-
14	15	-
15	16	-
16	17	-
17	18	-
18	19	-
19	20	-
20	21	-
21	22	-
22	23	-
23	24	-
24	25	-
25	26	-
26	27	-
27	28	-
28	29	-
29	30	-
30	31	-
31	32	-
32	33	-
33	1	-