

№ 206005-2022-7046
от 14.09.2022

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 14 сентября 2022 года № 665-р

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в целях размещения объекта регионального значения "Транспортно-пересадочный узел "Сертолово"

В соответствии с пунктом 1 части 10 статьи 4 областного закона от 20 февраля 2018 года № 20-оз "Об отдельных вопросах подготовки и утверждения документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области":

1. Утвердить проект планировки территории в целях размещения объекта регионального значения "Транспортно-пересадочный узел "Сертолово" в составе:

чертеж красных линий согласно приложению 1;

чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры согласно приложению 2;

чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства согласно приложению 3.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства, об очередности планируемого развития территории согласно приложению 4.

2. Утвердить проект межевания территории в целях размещения объекта регионального значения "Транспортно-пересадочный узел "Сертолово" в составе:

чертеж межевания территории согласно приложению 5;

текстовая часть проекта межевания территории согласно приложению 6.

3. Комитету градостроительной политики Ленинградской области направить в течение семи календарных дней с даты принятия настоящего распоряжения:

проект планировки территории и проект межевания территории в целях размещения объекта регионального значения "Транспортно-пересадочный узел "Сертолово" главе муниципального образования "Сертоловское городское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области для опубликования на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

проект межевания территории в целях размещения объекта регионального значения "Транспортно-пересадочный узел "Сертолово" в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на председателя комитета градостроительной политики Ленинградской области.

Губернатор
Ленинградской области

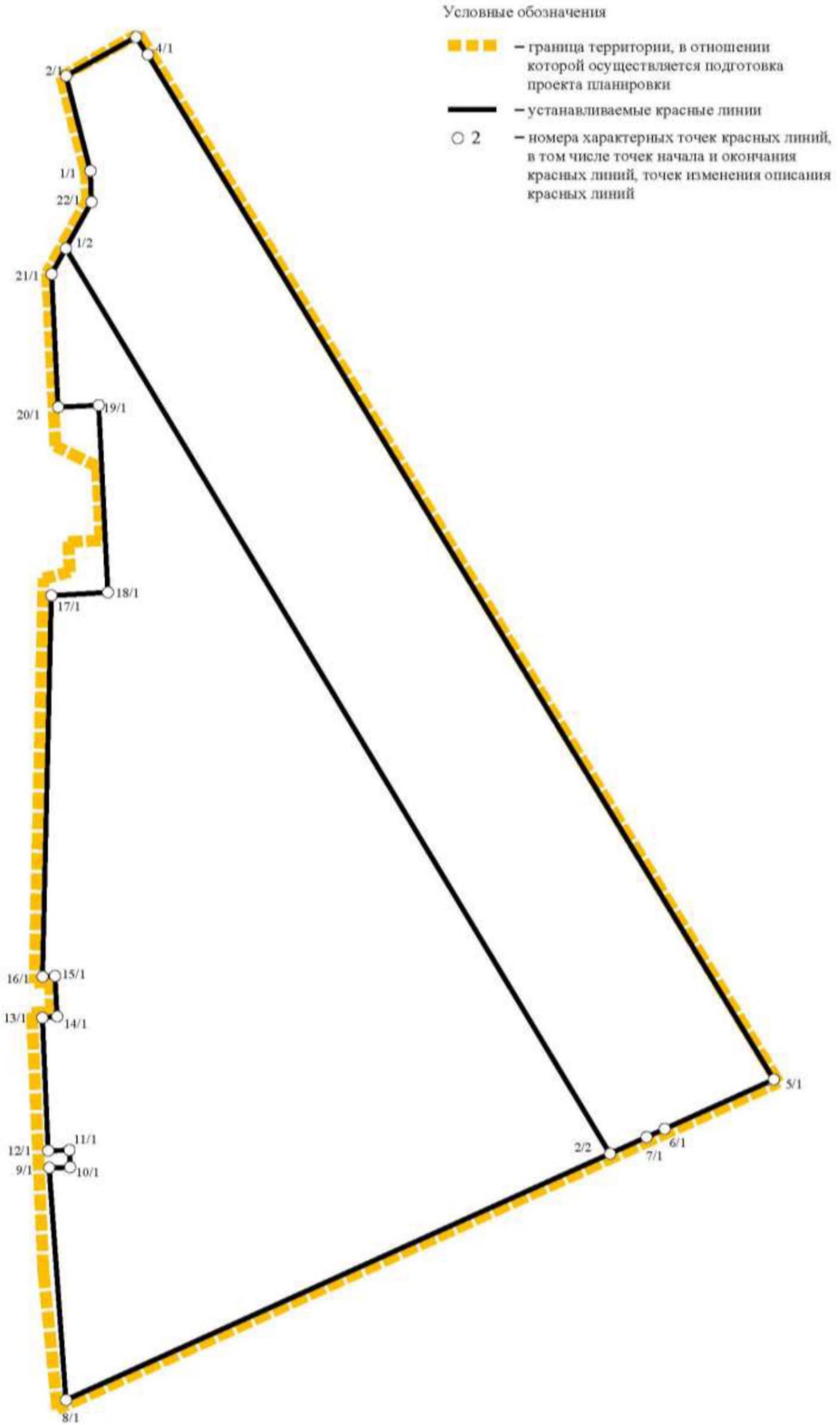


А.Дрозденко

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Ленинградской области
от 14 сентября 2022 года № 665-р
(приложение 1)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в целях размещения объекта регионального значения
"Транспортно-пересадочный узел "Сертолово"

Чертеж красных линий



Приложение к чертежу красных линий

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
Контур №1		
№ точки	Координаты МСК-47	
	X	Y
1	458440,79	2209249,83
2	458483,15	2209239,00
3	458500,48	2209270,21
4	458492,62	2209275,45
5	458035,47	2209554,70
6	458013,44	2209506,04
7	458009,76	2209497,91
8	457892,47	2209238,99
9	457996,07	2209231,47
10	457996,34	2209240,78
11	458003,97	2209240,56
12	458003,71	2209231,04
13	458063,02	2209228,44
14	458063,57	2209235,00
15	458081,65	2209234,10
16	458081,32	2209228,53
17	458251,31	2209232,44
18	458252,75	2209257,64
19	458336,26	2209253,54
20	458335,39	2209235,45
21	458394,78	2209232,60
22	458426,92	2209250,35

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
Контур №2		
№ точки	Координаты МСК-47	
	X	Y
1	458406,22	2209238,92
2	458002,40	2209481,66

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Ленинградской области
от 14 сентября 2022 года № 665-р
(приложение 2)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в целях размещения объекта регионального значения
"Транспортно-пересадочный узел "Сертолово"

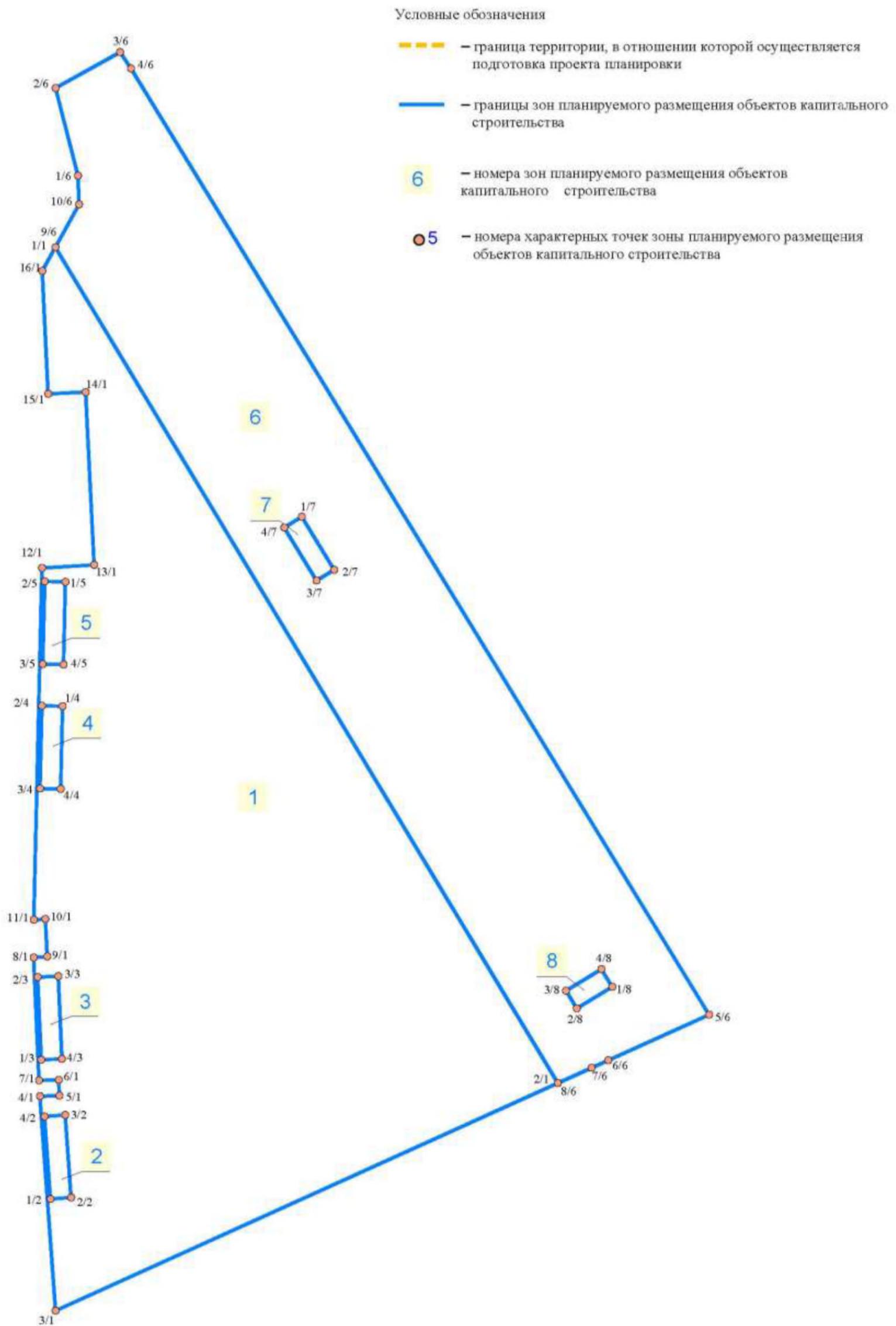
Чертеж границ существующих
и планируемых элементов планировочной структуры



УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Ленинградской области
от 14 сентября 2022 года № 665-р
(приложение 3)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в целях размещения объекта регионального значения
"Транспортно-пересадочный узел "Сертолово"

Чертеж границ зон планируемого размещения
объектов капитального строительства



УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Ленинградской области
от 14 сентября 2022 года № 665-р
(приложение 4)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в целях размещения объекта регионального значения
"Транспортно-пересадочный узел "Сертолово"

Положение о характеристиках планируемого развития территории,
о характеристиках объектов капитального строительства,
об очередности планируемого развития территории

1. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количества, га
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах проектирования	га	10,8340
2	Площадь в границах образуемых элементов планировочной структуры	га	10,3957
3	Коэффициент застройки	%	0,33
4.	Величина отступа от красных линий	м	-

2. Параметры застройки

№ п/п	№ зоны планируемого размещения объекта по проекту	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка по проекту, га	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка, %	Максимальная высота, м
1	2	3	5	6	7
1	1	Размещение объектов для обслуживания пассажирских перевозок (Транспортно-пересадочный узел "Сертолово")	6,2114	80	-
2	2	Размещение объектов коммунального обслуживания (трансформаторные подстанции)	0,0400	-	-
3	3	Размещение объектов коммунального обслуживания (трансформаторные подстанции)	0,0400	-	-
4	4	Размещение объектов коммунального обслуживания (трансформаторные подстанции)	0,0400	-	-
5	5	Размещение объектов коммунального обслуживания (трансформаторные подстанции)	0,0400	-	-
6	6	Размещение улично-дорожной сети	3,9743	-	-
7	7	Размещение объектов коммунального обслуживания (трансформаторные подстанции)	0,0300	-	-
8	8	Размещение объектов коммунального обслуживания (трансформаторные подстанции)	0,0200	-	-

3. Характеристики развития системы транспортного обслуживания

Проектом предусмотрено подключение транспортно-пересадочного узла "Сертолово" к существующей улично-дорожной сети:

- реконструкция Индустриальной ул. (доведения до нормативных параметров) и устройство переходно-скоростных полос на примыкании Индустриальной ул. к автодороге "Парголово-Огоньки" - общей протяженностью около 100 метров;

- устройство примыкания к автодороге "Парголово-Огоньки" в южной части территории ТПУ, организация основного въезда/выезда через данное примыкание;

- строительство улично-дорожной сети на территории ТПУ (устройство твердого покрытия проездов, парковок, зон отстоя и разворота).

4. Очередность планируемого развития территории

Реализация объекта предполагается в 2 этапа. На 1 этапе освоения предусмотрено строительство сети проездов, устройство примыкания к автодороге Парголово-Огоньки, строительство парковок для личного автотранспорта маломобильных групп населения, устройство остановки городского пассажирского транспорта, строительство площадок перспективной зоны разворота городского пассажирского транспорта и перспективной зоны разворота межрегионального пассажирского транспорта (требуемых на полное развитие) и использование данных территорий на 1 этапе освоения под парковки для личного автотранспорта. Таким образом, комплекс мероприятий 1-го этапа позволит полностью обеспечить основную функцию транспортно-пересадочного узла – пересадка пассажиров с железнодорожного транспорта на городской пассажирский и личный.

На втором этапе освоение предполагается строительство торгово-развлекательного комплекса со встроенным автовокзалом и перехватывающей парковкой, устройство зон посадки-высадки (перронов) для межрегионального пассажирского транспорта.

Срок реализации – 2024 год.

5. Характеристики систем инженерно-технического обеспечения территории

На территории проектирования существующие инженерные сети водоснабжения и водоотведения отсутствуют. В соответствии с данными ООО "Сертоловские коммунальные сети" возможность технологического присоединения ТПУ "Сертолово" к сетям водоснабжения и водоотведения имеется.

Расчетные нагрузки:

- Расход на общее водопотребление – 562,66 м³/сут.;

- Часовой расход на общее водопотребление – 58,34 м³/час;

- Расход на внутреннее пожаротушение – 5,2 л/с;
- Расход на наружное пожаротушение – 30 л/с;
- Расход на водоотведение хозяйственно-бытовых стоков – 445,24 м³/сут;
- Расход на отведение поверхностных сточных вод – 564,48 м³/сут
- Средний годовой объем поверхностных сточных вод составляет 24865,19 м³/год.

Проектными решениями по документации по планировке территории предложена очистка собранных ливневых вод путем установки локальных очистных сооружений в южной части рассматриваемого участка. Сброс очищенных вод предусмотрен в канаву.

Электроснабжение – расчетная максимальная мощность 16861,8кВт, подключение к централизованным электрическим сетям ПАО "Россети Ленэнерго" возможно от центров питания ПС 110 кВ Адамант (ПС 97) и ПС 110 кВ Сертолово (ПС 537).

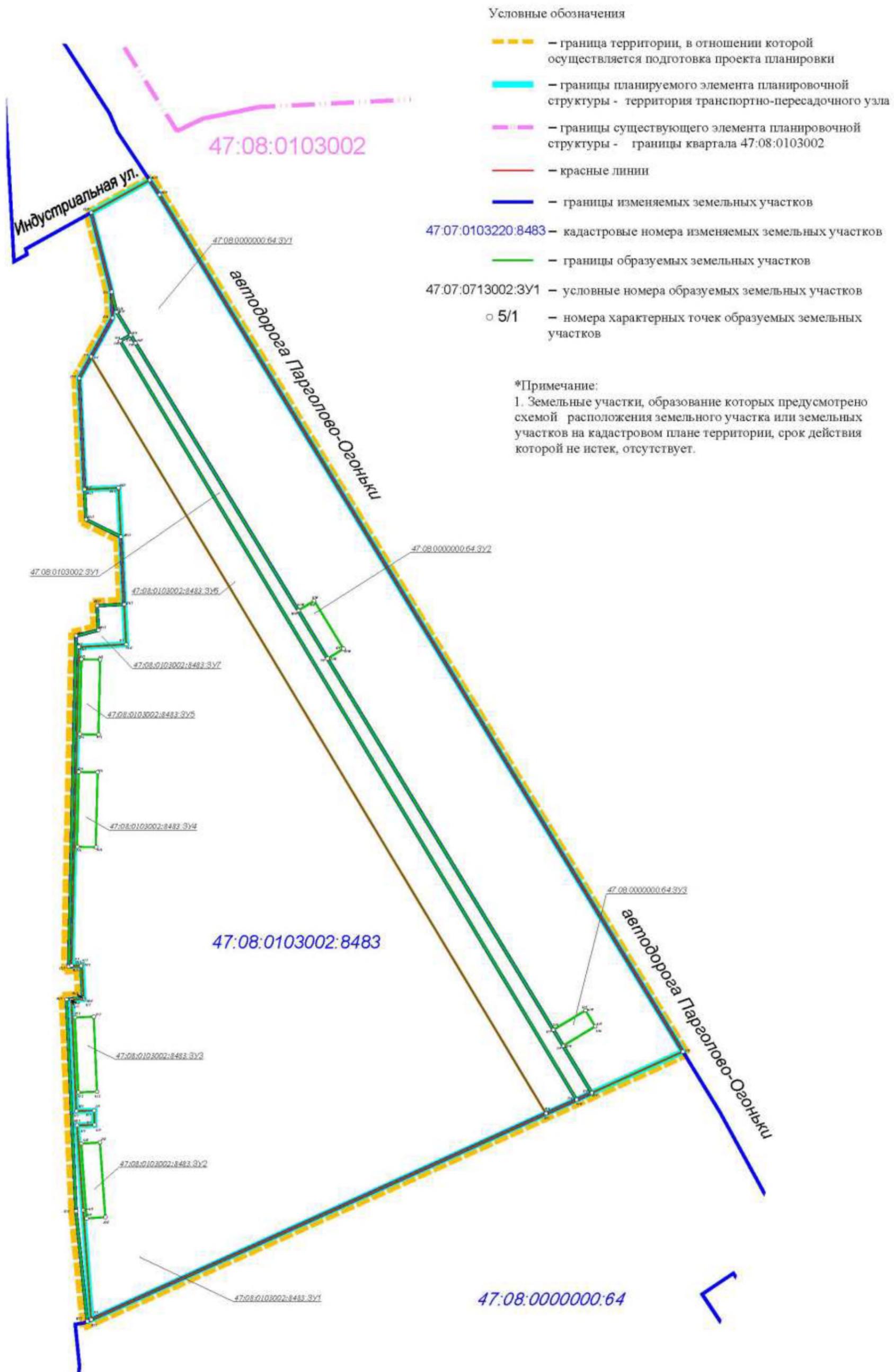
Предусматривается строительство объектов инженерной инфраструктуры – 17-ти трансформаторных подстанций на территории образуемых земельных участков - 47:08:0103002:8483:ЗУ2, 47:08:0103002:8483:ЗУ3, 47:08:0103002:8483:ЗУ4, 47:08:0103002:8483:ЗУ5, 47:08:0000000:64:ЗУ2, а также размещение двух распределительных подстанций на территории образуемых земельных участков 47:08:0000000:64:ЗУ2 и 47:08:0000000:64:ЗУ3.

Теплоснабжение - расчетная тепловая нагрузка на здание 32,57 Гкал/ч. Ввиду отсутствия резервной мощности существующих котельных предусмотрено устройство на территории транспортно-пересадочного узла новой котельной. Подключение объекта предполагается к существующим сетям газоснабжения, принадлежащих АО "Газпром газораспределение".

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Ленинградской области
от 14 сентября 2022 года № 665-р
(приложение 5)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в целях размещения объекта регионального значения
"Транспортно-пересадочный узел "Сертолово"

Чертеж межевания территории



УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Ленинградской области
от 14 сентября 2022 года № 665-р
(приложение 6)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в целях размещения объекта регионального значения
"Транспортно-пересадочный узел "Сертолово"

Текстовая часть проекта межевания территории

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

№ п/п	Условные номера образуемых земельных участков	Площадь образуемых земельных участков, кв.м.	Способы образования земельных участков
1	2	3	4
1	47:08:0103002:8483:3У1	62114	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0103002:8483
2	47:08:0103002:8483:3У2	400	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0103002:8483
3	47:08:0103002:8483:3У3	400	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0103002:8483
4	47:08:0103002:8483:3У4	400	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0103002:8483
5	47:08:0103002:8483:3У5	400	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0103002:8483
6	47:08:0103002:8483:3У6	8557	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0103002:8483
7	47:08:0103002:8483:3У7*	1634	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0103002:8483
8	47:08:0103002:3У1	3600	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
9	47:08:0000000:64:3У1	27586	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0000000:64
10	47:08:0000000:64:3У2	300	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0000000:64
11	47:08:0000000:64:3У3	200	Образование земельного участка путем раздела ЗУ 47:08:0000000:64

Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

47:08:0103002:8483:3У1		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458406,22	2209238,92
2	458002,40	2209481,66
3	457892,47	2209238,99
4	457950,85	2209234,75
5	457996,07	2209231,47
6	457996,34	2209240,78
7	458003,97	2209240,56
8	458003,71	2209231,04
9	458063,02	2209228,44

10	458063,57	2209235,00
11	458081,65	2209234,10
12	458081,32	2209228,53
13	458251,31	2209232,44
14	458252,75	2209257,64
15	458336,26	2209253,54
16	458335,39	2209235,45
17	458394,78	2209232,60
Внутренний контур 1 (образуемый ЗУ 47:08:0103002:8483:ЗУ2)		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	457946,41	2209236,57
2	457947,13	2209246,55
3	457987,03	2209243,65
4	457986,30	2209233,67
Внутренний контур 2 (образуемый ЗУ 47:08:0103002:8483:ЗУ3)		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458013,68	2209232,11
2	458053,64	2209230,36
3	458054,08	2209240,35
4	458014,12	2209242,10
Внутренний контур 3 (образуемый ЗУ 47:08:0103002:8483:ЗУ4)		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458184,50	2209242,41
2	458184,73	2209232,41
3	458144,74	2209231,49
4	458144,51	2209241,49
Внутренний контур 4 (образуемый ЗУ 47:08:0103002:8483:ЗУ5)		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458244,58	2209243,79
2	458244,81	2209233,79
3	458204,82	2209232,87
4	458204,59	2209242,87
47:08:0103002:8483:ЗУ6		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458406,22	2209238,92

2	458426,92	2209250,35
3	458440,80	2209249,83
4	458430,08	2209252,57
5	458417,78	2209260,06
6	458414,66	2209254,52
7	458009,76	2209497,91
8	458002,40	2209481,66
47:08:0103002:8483:3У7		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458252,75	2209257,64
2	458251,31	2209232,44
3	458081,32	2209228,53
4	458081,65	2209234,10
5	458063,57	2209235,00
6	458063,02	2209228,44
7	458003,71	2209231,04
8	458003,97	2209240,56
9	457996,34	2209240,78
10	457996,07	2209231,47
11	457892,47	2209238,99
12	457891,51	2209236,87
13	457950,27	2209230,90
14	458063,31	2209225,85
15	458064,03	2209234,48
16	458081,13	2209233,63
17	458080,80	2209227,02
18	458257,31	2209230,92
19	458260,33	2209242,80
20	458273,39	2209242,16
21	458274,10	2209256,57
22	458310,19	2209254,80
23	458319,38	2209236,22
24	458335,39	2209235,45
25	458336,26	2209253,54
47:08:0103002:3У1		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458413,51	2209262,67
2	458417,78	2209260,06
3	458414,66	2209254,52
4	458009,76	2209497,91
5	458013,44	2209506,04

6	458413,51	2209262,67
47:08:0000000:64:3У1		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458035,47	2209554,70
2	458013,44	2209506,04
3	458038,52	2209490,78
4	458048,89	2209507,89
5	458057,43	2209502,69
6	458047,07	2209485,58
7	458245,20	2209365,06
8	458250,40	2209373,60
9	458276,03	2209358,01
10	458270,83	2209349,46
11	458413,51	2209262,67
12	458430,08	2209252,57
13	458483,15	2209239,00
14	458500,48	2209270,21
15	458492,62	2209275,45
47:08:0000000:64:3У2		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458276,03	2209358,01
2	458250,40	2209373,60
3	458245,20	2209365,06
4	458270,83	2209349,46
47:08:0000000:64:3У3		
№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	458048,89	2209507,89
2	458038,52	2209490,78
3	458047,07	2209485,58
4	458057,43	2209502,69

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Адрес / описание местоположения земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Сведения об отнесении/ неотнесении к территориям общего пользования	Сведения о необходимости изъятия и (или) резервирования
1	47:08:0103002:8483:3У1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	53557	-	резервирование
2	47:08:0103002:8483:3У2	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	400	-	резервирование
3	47:08:0103002:8483:3У3	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	400	-	резервирование
4	47:08:0103002:8483:3У4	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	400	-	резервирование
5	47:08:0103002:8483:3У5	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	400	-	резервирование
6	47:08:0103002:8483:3У6	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	8557	отнесен	изъятие
7	47:08:0103002:8483:3У7	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	1634	-	Резервирование
8	47:08:0103002:3У1	Ленинградская область, Всеволожский р-н, г Сертолово	3600	отнесен	резервирование
9	47:08:0000000:64:3У1	Ленинградская область, Всеволожский район, Осинорощинская КЭЧ, Левашовский Лагерь	27586	отнесен	резервирование

10	47:08:0000000:64:3У2	Ленинградская область, Всеволожский район, Осинорощинская КЭЧ, Левашовский Лагерь	300	-	резервирование
11	47:08:0000000:64:3У3	Ленинградская область, Всеволожский район, Осинорощинская КЭЧ, Левашовский Лагерь	200	-	резервирование

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

№ п/п	Условные номера образуемых земельных участков	Устанавливаемый вид разрешенного использования
1	2	3
1	47:08:0103002:8483:3У1	Обслуживание перевозок пассажиров
2	47:08:0103002:8483:3У2	Предоставление коммунальных услуг
3	47:08:0103002:8483:3У3	Предоставление коммунальных услуг
4	47:08:0103002:8483:3У4	Предоставление коммунальных услуг
5	47:08:0103002:8483:3У5	Предоставление коммунальных услуг
6	47:08:0103002:8483:3У6	Улично-дорожная сеть*
7	47:08:0103002:8483:3У7	Железнодорожный транспорт**
8	47:08:0103002:3У1	Улично-дорожная сеть*
9	47:08:0000000:64:3У1	Улично-дорожная сеть*
10	47:08:0000000:64:3У2	Предоставление коммунальных услуг
11	47:08:0000000:64:3У3	Предоставление коммунальных услуг

5. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

Проектом межевания территории не предусматривается определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков.

6. Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости).

Проектом межевания территории не предусматривается установление сервитута, публичного сервитута.

7. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

№ точки	X	Y
	МСК-47 зона 2	
1	2	3
1	458440,79	2209249,83
2	458483,15	2209239,00
3	458500,48	2209270,21
4	458492,62	2209275,45
5	458035,47	2209554,70
6	458013,44	2209506,04
7	458009,76	2209497,91
8	457892,47	2209238,99
9	457996,07	2209231,47
10	457996,34	2209240,78
11	458003,97	2209240,56
12	458003,71	2209231,04
13	458063,02	2209228,44
14	458063,57	2209235,00
15	458081,65	2209234,10
16	458081,32	2209228,53

1	2	3
17	458251,31	2209232,44
18	458252,75	2209257,64
19	458336,26	2209253,54
20	458335,39	2209235,45
21	458394,78	2209232,60
22	458426,92	2209250,35