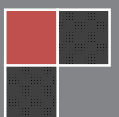


**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОМАНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
(внесение изменений)**

**Положение о территориальном
планировании**

**ООО «Терпланпроект»
2013**



Оглавление

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.....	4
1.1 ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ СФЕРА	4
1.2 ОБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА	4
1.3 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	5
1.4 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	6
1.5 ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	8
2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	12

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее Положение о территориальном планировании (далее – Положение) разработано в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования «Романовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее также – сельское поселение, поселение, муниципальное образование, Романовское сельское поселение) и иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

Территориальное планирование поселения направлено на определение в генеральном плане Романовского сельского поселения назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий поселения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Генеральный план поселения разработан на расчетный срок до 2033 года.

1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

1.1 Производственная сфера

В целях повышения экономических показателей муниципального образования генеральным планом предлагается проведение работ по строительству промышленных и логистических предприятий:

- в местечке Углово выделена зона для строительства промышленных объектов площадью в 17,12 га;
- около д. Лепсари выделена зона площадью в 200 га;
- в п. Романовка выделена зона площадью в 86,2 га для размещения новых коммунально-складских предприятий;
- осуществление строительства мусороперерабатывающего завода на промплощадке около д. Лепсари.

1.2 Объекты жилищного фонда

В целях решения проблемы дефицита объёмов жилищного фонда генеральным планом предлагается организация новой малоэтажной застройки:

- в п. Романовка: в южной и северной частях от центра посёлка на площади 386,9 га;
- в п. Углово: на участке севернее существующей застройки в 17,78 га;
- в п. Углово: в западной части деревни на участках в 16,21 га;
- в п. Углово: на участках в юго-западной части и центре в 24,25 га;
- в центральной части п. Романовка ориентировочной площадью 9 га;
- в восточной части п. Романовка севернее автомобильной дороги А-128 Санкт-Петербург – Морье ориентировочной площадью 100 га.

На выделенных участках предполагается завершение строительства среднеэтажных жилых зданий с включением высотных доминант на площади 9,89 га.

1.3 Объекты социальной инфраструктуры

С целью дальнейшего развития социальной инфраструктуры и повышения качества жизни населения генеральным планом предлагается:

Строительство детских дошкольных учреждений.

- в п. Романовка: в южной части 2 детских сада - общеразвивающего вида с приоритетным осуществлением одного или нескольких направлений развития воспитанников – интеллектуального и художественно-эстетического, и физического, на 125 и 100 мест на участках в 0,44 и 0,35 га и 2 детских сада комбинированного типа на 50 мест на участках по 0,2 га; в северной части посёлка 4 детских сада на 50-70 мест с площадью участков 0,2-0,28 га;

- в п. Углово: детский сад комбинированного типа на 100 мест на участке 0,35га;

- в д. Лепсари: детский сад на 30 мест на участке 0,12 га;

- в местечке Углово: детский сад на 30 мест на участке 0,12 га;

- в поселке при железнодорожной станции Корнево: детский сад на 40 мест на участке 0,16 га.

Строительство общеобразовательных школ.

- в п. Романовка: в северной части посёлка школа на 650 мест на участке пос.Романовка на участке 2,6-3,4 га;

- д. Углово: школа на 650 мест на участке в 2,6-3,4 га.

Строительство отдельных зданий *культурно-досуговых центров* или размещение учреждений во встроенных помещениях объектов нового строительства.

На территории поселения предусматривается размещение *многофункциональных культурно-досуговых центров*, площадью: в поселке при железнодорожной станции Корнево – 36 кв.м, п. Углово – 75 кв.м, д. Углово - 21 кв.м, местечко Углово – 25 кв.м, д. Лепсари – 29 кв.м, в п. Романовка - 748 кв.м. Для организации клубной работы на расчётный срок потребуется выделение помещений: в общем по МО Романовское СП - на 3577 мест. В том числе для поселка при железнодорожной станции Корнево на 138 мест, п. и д. Углово соответственно на 286 и 80 мест, местечка Углово на 96 мест, д. Лепсарина 111 мест, в п. Романовка на 2867 мест.

Строительство отдельного здания учреждения *многопрофильного молодёжного центра* в п. Романовка. Площадь на объекты от 0,2 до 0,4 га.

Строительство предприятий бытового обслуживания.

- п. Романовка: на границе территории коммунально-складской зоны с жилой предлагается размещение объектов: прачечной и химчистки. Площадь на объекты от 0,2 до 0,4 га;

- Строительство ветлечебницы с содержанием животных.

Строительство *предприятий общественного питания и бытового обслуживания.*

Для организации обслуживания населения выделены общественно-деловые зоны и места для строительства новых объектов предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания на территориях всех населённых пунктов. Общая площадь общественно-деловых зон – 56,28 га.

Физкультурно-спортивные сооружения.

- п. Романовка: строительство спортивного комплекса стадиона с трибунами до 500 мест и крытыми сооружениями.

- местечко Углово: физкультурно-оздоровительная площадка.

- д. Углово: физкультурно-оздоровительная площадка.

- д. Лепсари: физкультурно-оздоровительная площадка.

1.4 Объекты транспортной инфраструктуры

В целях создания благоприятной среды жизнедеятельности населения генеральным планом предусмотрена реализация следующих мероприятий:

- Разработать схему движения общественного транспорта внутри муниципального образования и схему внешнего транспортного сообщения с г. Всеволожском и гор. пос. им. Морозова.

- Разместить при объектах коммунально-бытового, культурного, социального обслуживания населения остановки общественного транспорта, соответствующие требованиям по обеспечению доступа к объектам общественного транспорта маломобильных групп населения.

- При проектировании системы внутреннего транспорта обеспечить корреспонденцию между жилыми зонами, общественно-деловыми зонами и объектами внешнего транспорта.

- Строительство транспортного обхода автодороги А-128 Санкт-Петербург - Морье вокруг группы населённых пунктов п. Романовка, местечко Углово (севернее застройки местечка Углово).

- На участке с северо-востока от п. Романовка строительство комплекса по обслуживанию автотранспорта: АЗС, сервисный центр.

- Строительство участка автодороги обхода г. Всеволожска, населённых пунктов МО Романовское СП со стыковкой с проектируемой кольцевой автомобильной дорогой северо-восточнее п. Углово.

- Строительство транспортно-пешеходной улицы в южной части п. Романовка от автомобильной дороги А-128 Санкт-Петербург – Морье к железнодорожной платформе Малая Романовка.

- Строительство в южной части п. Романовка новой основной поселковой улицы, начиная от автодороги Станция Магнитная – поселок имени Морозова вдоль железнодорожной ветки от платформы Малая Романовка, в обход существующих, промышленных предприятий далее вдоль новой планируемой коммунально-складской зоны с выходом на главную поселковую улицу.

- Строительство в северной части п. Романовка автодороги к местечку Углово от участка обхода автодорогой А-128 Санкт-Петербург – Морье.

- Строительство новой остановки железнодорожного транспорта - «платформы Углово» севернее железнодорожной станции Корнево.

- Организация мероприятий по уменьшению уровня шума от объектов железнодорожного транспорта: строительство шумозащитных экранов вдоль территории с жилой застройкой.

- Строительство перехватывающих парковок в районе железнодорожной платформы Малая Романовка и железнодорожной станции Корнево.

- Строительство нового моста на участке железной дороги от ст. Проба до промзоны «Спутник».

- Строительство моста через р. Лепсари севернее дер. Проба.

- Реконструкция главных поселковых улиц в соответствии с требованиями нормативных актов на первую очередь: в п. Романовка – 4,5 км, д. Углово – 0,627 км, д. Лепсари – 2,59 км, поселке при железнодорожной станции Корнево – 0,307 км.

- Реконструкция основных улиц в соответствии с требованиями нормативных актов на первую очередь: в п. Романовка – 15,817 км, д. Углово – 2,69 км, п. Углово – 0,89 км, поселок при железнодорожной станции Корнево – 2,948 км, м. Углово – 3,92 км, д. Лепсари – 0,739 км.

- Реконструкция второстепенных улиц в соответствии с требованиями нормативных актов на первую очередь: п. Романовка – 5,02 км, д. Углово – 0,22 км, поселок при железнодорожной станции Корнево – 1,9 км; п. Углово – 0,486 км, местечко Углово – 1,84 км.

- Строительство на первую очередь основных улиц в п. Романовка протяженностью 6,01 км.

- Строительство на первую очередь второстепенных улиц в п. Романовка протяженностью 4,42 км.

- Строительство на расчетный срок второстепенных улиц в п. Романовка протяженностью 1,1 км.

1.5 Объекты инженерной инфраструктуры

Водоснабжение

Развитие систем водоснабжения *на первую очередь* реализации генерального плана (до 2021 года) включают:

- разработка детальных схем водоснабжения новых жилых и промышленных районов;

- суммарные расходы воды для существующей застройки с учётом модернизации - 5700 куб.м/сут.,

- суммарные расходы воды для новой застройки - 3042 куб.м/сут.;

- строительство и реконструкция водоводов, в том числе: от водопроводной станции;

- реконструкция и строительство водопроводных сетей для обеспечения районов, не охваченных услугами водоснабжения;

- завершение освоения источников подземных вод в районах малоэтажной застройки;

- реконструкция водопроводных подстанций, повысительных насосных станций и водопроводных сетей.

Развитие систем водоснабжения *на расчетный срок* реализации генерального плана:

- суммарные расходы воды для существующей застройки с учётом модернизации - 6627 куб.м/сут.,

- суммарные расходы воды для новой застройки - 7413 куб.м/сут.,

- развитие оборотного водоснабжения промышленных предприятий;

- утилизация осадков водопроводных станций;

- при реконструкции насосной станции и Ладожского водовода строительство еще одной ветки водовода до Всеволожских очистных сооружений. Прокладка водоводов (ориентировочно диаметром 800 мм к новым промзонам);

- разработка и проведение водосберегающих мероприятий коммунального водоснабжения.

Водоотведение (канализация)

Развитие систем водоотведения *на первую очередь* реализации генерального плана (до 2021 года) включает:

- переключение прямых выпусков с целью ликвидации сброса неочищенных сточных вод в водные объекты;
- строительство канализационного коллектора в северной и южной частях МО Романовское СП;
- строительство и реконструкция канализационных сетей для канализования районов нового жилищного строительства;
- строительство и реконструкция канализационных сетей для канализования производственных зон, реконструкция канализационных насосных станций;
- реконструкция и строительство канализационных сетей в районах, не охваченных услугами водоотведения;
- организация отвода стоков по коллектору к новым очистным сооружениям в дер. Манушкино.

Суммарные расходы сточных вод на первую очередь:

- для существующей застройки с учётом модернизации - 3834куб.м/сут.,
- для новой застройки - 2046 куб.м/сут.

Развитие систем водоотведения *на расчетный срок* реализации генерального плана:

- строительство и реконструкция канализационных сетей для канализования районов нового жилищного строительства и производственных зон;
- строительство системы дождевой канализации. Длина коллектора - на первую очередь 1,777 км.;
- переключение прямых выпусков с целью ликвидации сброса неочищенных сточных вод в водные объекты.

Суммарные расходы сточных вод на расчётный срок:

- для существующей застройки с учётом модернизации - 4602куб.м/сут.,
- для новой застройки - 5149куб.м/сут.

Теплоснабжение

Генеральным планом предлагается сохранить существующую ситуацию по теплоснабжению в муниципальном образовании. С целью улучшения состояния тепловых сетей к реализации предлагаются следующие мероприятия:

- реконструкция магистральных тепловых сетей;

- проведение комплексной реконструкции сетей теплоснабжения с подключением к ним новых потребителей.

Газоснабжение

Развитие систем газоснабжения *на первую очередь* реализации генерального плана (до 2021 года):

- начало строительства газораспределительных станций с комплексом подводящих сетей;

- закольцовка газовых сетей.

Развитие систем газоснабжения *на расчетный срок* реализации генерального плана:

- строительство и реконструкция газопроводов высокого давления для повышения надежности газоснабжения существующей застройки и газоснабжения перспективной.

Электроснабжение

Развитие систем тепло- и электроснабжения *на первую очередь* реализации генерального плана (до 2021 года):

- реконструкция и модернизация существующей ПС № 325 «Лепсари»;

- ликвидация ТП в северо-восточной части поселка Углово, строительство на ее месте новой ПС;

- глобальная реконструкция внутриквартальных электросетей с переводом на напряжение 10 кВ (для увеличения надежности);

- учитывая, что электрические сети обеспечивают смешанных по категории надежности потребителей от 3-й до 1-й, необходимо, в соответствии с «Инструкцией по проектированию городских электрических сетей», принять 2-х лучевую схему с двусторонним питанием с условием присоединения взаиморезервируемых линий напряжением 10 кВ к двум независимым источникам питания, что позволяет применять АВР для потребителей 1-й категории надежности;

- предполагается увеличение существующих потребностей в электричестве на 25-35%;

- наиболее вероятным решением при условии выделения норм газа является строительство ГТТЭЦ различных мощностей. Для этих целей зарезервированы площадки при разработке проектов планировки;

- на первую очередь строительства норма удельного коммунально-бытового электропотребления принята 1800 кВт/час на одного человека в год, число часов

использования максимума электрической нагрузки - 4500, показатель удельной расчётной коммунально-бытовой нагрузки около – 0,4 кВт на человека;

- реконструкция магистральных тепловых сетей;
- прокладка и реконструкция магистральных линий электропередач 110 кВт;
- перевод воздушных линий электропередач 10-35 кВт в кабельные линии.

Развитие систем тепло- и электроснабжение *на расчётный срок* реализации генерального плана:

- проведение комплексной реконструкции сетей теплоснабжения с подключением к ним новых потребителей.

2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

На территории Романовского сельского поселения предусмотрены следующие функциональные зоны:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Общая площадь функциональной зоны, га
1	Жилая зона	1000,58
2	Зона общественно-делового назначения	74,14
3	Зона коммунально-складского и производственного назначения	408,43
4	Зона инженерной инфраструктуры	73,85
5	Зона транспортной инфраструктуры	34,27
6	Зона сельскохозяйственного использования	2492,72
7	Зона рекреационного назначения	41,90
8	Зона режимных территорий	12284,72
9	Зона специального назначения	4,81
10	Зона объектов культурного наследия	3,91
11	Зона естественного ландшафта	1864,72

На территории Романовского сельского поселения предусматривается размещение следующих объектов федерального значения.

№ п/п	Наименование объекта регионального значения (ФЗ)	Наименование функциональной зоны, в которой планируется разместить объект ФЗ
1	Банк (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения

2	Почта (Проектируемый)	Жилая зона
3	Банк (Проектируемый)	Жилая зона
4	Пожарное депо (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
5	Объект охраны правопорядка (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
6	Почта (Проектируемый)	Жилая зона
7	Банк (Проектируемый)	Жилая зона
8	Почта (Проектируемый)	Жилая зона
9	Банк (Проектируемый)	Жилая зона
10	Объект охраны правопорядка (Проектируемый)	Жилая зона
11	Почта (Проектируемый)	Жилая зона
12	Банк (Проектируемый)	Жилая зона
13	Объект охраны правопорядка (Проектируемый)	Жилая зона
14	Пожарное депо (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
15	Почта (Проектируемый)	Жилая зона
16	Объект охраны правопорядка (Проектируемый)	Жилая зона
17	Почта (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения

На территории Романовского сельского поселения не предусматривается размещение объектов регионального значения.

На территории Романовского сельского поселения планируется размещение следующих объектов местного значения муниципального района:

№ п/п	Наименование объекта местного значения муниципального района (ОМЗ МР)	Наименование функциональной зоны, в которой планируется разместить ОМЗ МР
1	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
2	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
3	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
4	Многофункциональный культурно-досуговый центр (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения
5	Многопрофильный центр по работе с молодежью (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения
6	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
7	Школа (Проектируемый)	Жилая зона
8	Внешкольное учреждение (Проектируемый)	Жилая зона
9	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
10	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
11	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
12	Детский сад (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения
13	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
14	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
15	Объект медицинского обслуживания (Проектируемый)	Жилая зона
16	Многофункциональный культурно-досуговый центр (Проектируемый)	Жилая зона
17	Школа (Проектируемый)	Жилая зона

18	Многофункциональный культурно-досуговый центр (Проектируемый)	Жилая зона
19	Внешкольное учреждение (Проектируемый)	Жилая зона
20	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
21	Объект медицинского обслуживания (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения
22	Мусороперерабатывающий завод (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
23	Детский сад (Проектируемый)	Жилая зона
24	Внешкольное учреждение (Проектируемый)	Жилая зона
25	Многофункциональный культурно-досуговый центр (Проектируемый)	Жилая зона
26	Объект медицинского обслуживания (Проектируемый)	Жилая зона

На территории Романовского сельского поселения планируется размещение следующих объектов местного значения поселение:

№ п/п	Наименование объекта местного значения поселения (ОМЗ поселение)	Наименование функциональной зоны, в которой планируется разместить ОМЗ поселение
1	Физкультурно-оздоровительные учреждения открытого типа (Проектируемый)	Жилая зона
2	Ветлечебница с содержанием животных (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
3	Снегоприемный пункт (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
4	Физкультурно-оздоровительные учреждения открытого типа (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения
5	Физкультурно-оздоровительные учреждения	Жилая зона

	открытого типа (Проектируемый)	
6	Библиотека (Проектируемый)	Жилая зона
7	Физкультурно-оздоровительные учреждения открытого типа (Проектируемый)	Жилая зона
8	Библиотека (Проектируемый)	Жилая зона
9	Физкультурно-оздоровительные учреждения открытого типа (Проектируемый)	Жилая зона
10	Библиотека (Проектируемый)	Жилая зона
12	Физкультурно-оздоровительные учреждения открытого типа (Проектируемый)	Жилая зона
13	Библиотека (Проектируемый)	Жилая зона
14	Библиотека (Проектируемый)	Жилая зона
15	КОС ливневой канализации (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
16	Парковка (Проектируемый)	Жилая зона
17	Гаражи (Проектируемый)	Зона коммунально-складского и производственного назначения
18	Парковка (Проектируемый)	Зона рекреационного назначения
19	Парковка (Проектируемый)	Зона режимных территорий
20	Парковка (Проектируемый)	Зона режимных территорий
21	Парковка (Проектируемый)	Зона рекреационного назначения
22	Парковка (Проектируемый)	Зона рекреационного назначения
23	Парковка (Проектируемый)	Зона общественно-делового назначения