



№ 206004-2017-8745

от 06.06.17

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 6 июня 2017 года № 198

Об утверждении Генерального плана муниципального образования "Рошинское городское поселение" Выборгского района Ленинградской области

На основании пункта 4 части 1 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области" Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Утвердить Генеральный план муниципального образования "Рошинское городское поселение" Выборгского района Ленинградской области согласно приложению.

2. Органам местного самоуправления муниципального образования Выборгский район Ленинградской области в установленные частью 9 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации сроки обеспечить размещение Генерального плана муниципального образования "Рошинское городское поселение" Выборгского района Ленинградской области и материалов по его обоснованию в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

3. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней со дня официального опубликования.

Губернатор
Ленинградской области



А. Дрозденко

Утвержден
постановлением Правительства
Ленинградской области
от 6 июня 2017 года № 198
(приложение)

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОЩИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

| № | Наименование документа | Масштаб | Инв. № |
|-----------------------|--|----------|---------|
| Текстовые материалы | | | |
| 1 | Муниципальное образование «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области. Генеральный план. Положение о территориальном планировании | - | 18/92к2 |
| Графические материалы | | | |
| 1 | Карта функциональных зон поселения. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | 1:15 000 | 18/93к2 |
| 2 | Карта функциональных зон поселения. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | 1:5 000 | 18/94к2 |
| 3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение | 1:15 000 | 18/95к2 |
| 4 | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | 1:15 000 | 18/96к2 |

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 5 |
| 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ..... | 7 |
| 2.1. Жилищное строительство | 7 |
| 2.2. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания | 7 |
| 2.3. Объекты транспортной инфраструктуры | 10 |
| 2.4. Объекты инженерной инфраструктуры | 10 |
| 2.5. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий | 15 |
| 3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ | 17 |
| 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ | 24 |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Проект Генерального плана муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области выполнен научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» по заказу автономного учреждения «Служба заказчика» муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (Договор № 57/ПР от 23 мая 2014 года). При подготовке проекта Генерального плана использовались материалы, разработанные ООО «Институт «Ленгипрогор» по заказу администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области в соответствии с муниципальным контрактом № 4 от 11.01.2010.

2. Проект Генерального плана муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области подготовлен в соответствии с требованиями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции от 5 мая 2014 года) и техническим заданием на подготовку проекта Генерального плана.

3. Проект Генерального плана муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области соответствует требованиям действующего законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области и местным нормативно-правовым актам

4. Проект Генерального плана муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области подготовлен на всю территорию муниципального образования в границах, установленных областным законом от 15 июня 2010 года № 32-оз «Об административно-территориальном устройстве Ленинградской области и порядке его изменения» в масштабе 1:15 000, а также на территорию населенных пунктов в масштабе 1:5 000:

- Волочаевка, поселок
- Ганино, поселок
- Дом отдыха «Ленстроитель», поселок
- Каннельярви, поселок при железнодорожной станции
- Лебяжье, поселок
- Мухино, поселок
- Нахимовское, поселок
- Овсяное, поселок
- Победа, поселок
- Пушное, поселок
- Роцино, городской поселок
- Цвелодубово, поселок

5. Проект Генерального плана выполнен с использованием цифровой топографической основы масштаба 1:10 000 на территорию муниципального образования «Рощинское городское поселение» муниципального образования

«Выборгский район» Ленинградской области (выполнена ЗАО «Лимб» по договору № 02/10 от 01.03.2010).

6. В составе проекта Генерального плана выделены следующие этапы территориального планирования:

Первая очередь – 2025 год;

Расчетный срок – 2035 год.

7. Для расчета основных градостроительных параметров развития территории принят следующий прогноз численности постоянного населения МО «Рощинское городское поселение»:

на 2025 год: 23,8 тысяч человек, на 2035 год: 24,2 тысяч человек.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ

арх. – архитектор;

г. – город;

ГО – гражданская оборона;

г. п. – городской поселок;

ГРС – газораспределительная станция;

д. – деревня;

ед. – единица;

кв. м – квадратный метр;

куб. м – кубический метр;

КОС – канализационное очистное сооружение;

л/сут. – литров в сутки;

н/д – нет данных;

ОКН – объект культурного наследия;

ООПТ – особо охраняемая природная территория;

ост. п. – остановочный пункт;

п. – поселок;

п. ст. – поселок при железнодорожной станции;

ПС – подстанция;

р. – река;

СЗЗ – санитарно-защитная зона;

СНТ – садовое некоммерческое товарищество;

ТБО – твердые бытовые отходы;

ТП – трансформаторная подстанция;

тыс. – тысяча;

чел. – человек.

2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

2.1. Жилищное строительство

Мероприятия на расчетный срок

- В период расчетного срока объем нового жилищного строительства для постоянного населения составит порядка 266 тыс. кв. м (среднегодовой объем 12,6 тыс. кв. м), что позволит увеличить среднюю жилищную обеспеченность с 28 кв. м до 33,7 кв. м общей площади на человека.
- Убыль жилищного фонда принята в размере 5 % от существующего жилищного фонда, что составляет 30 тыс. кв. м.
- Новое строительство будет представлено преимущественно индивидуальными жилыми домами с участками (88 % всего нового строительства), малоэтажными (6 % всего нового строительства) и среднеэтажными жилыми домами (6 % всего нового строительства).
- Для размещения нового жилищного строительства на расчетный срок потребуется порядка 243 га территории.

Мероприятия на первую очередь

- В течение первой очереди объем нового жилищного строительства порядка 138 тыс. кв. м (среднегодовой объем нового жилищного строительства составит приблизительно 12,5 тыс. кв. м), что позволит увеличить среднюю жилищную обеспеченность с 28 кв. м до 29,7 кв. м общей площади на человека.
- Убыль жилищного фонда принята в размере 10,6 тыс. кв. м (1,8 % жилищного фонда).
- Новое строительство будет представлено преимущественно индивидуальными жилыми домами (95 % всего объема жилищного строительства) с участками и малоэтажными многоквартирными жилыми домами (1-4 этажа) (5 % всего объема жилищного строительства).
- Для размещения нового жилищного строительства на первую очередь потребуется порядка 133 га территории.

2.2. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания

При разработке проектов планировки на различные фрагменты территории, разработке проектов зданий и сооружений в соответствии с Федеральным законом от 21 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» предусматривается организация беспрепятственного доступа инвалидов

к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, средствам связи и информации¹.

Мероприятия на расчетный срок

Таблица 1

Перечень объектов культурно-бытового назначения, предлагаемых к размещению на расчетный срок

| № п/п | Наименование | Емкость | Населенный пункт |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Объекты местного значения поселения | | | |
| Учреждения культуры | | | |
| 1 | Объект культуры клубного типа | 400 мест | г. п. Рощино |
| 2 | Объект инфраструктуры молодежной политики | 140 кв. м | В г. п. Рощино создание подростково-молодежного клуба на базе кинотеатра «Карелия», а также выделение помещений в п. Победа, п. Цвелодубово, п. Пушное |
| Спортивные сооружения | | | |
| 1 | Физкультурно-оздоровительные комплексы | 4 объекта | г. п. Рощино, п. Победа, п. Пушное, п. Цвелодубово |
| 2 | Бассейны | 1815 кв. м зеркала воды | В составе физкультурно-оздоровительных комплексов в г. п. Рощино, в п. Пушное, п. Победа, п. Цвелодубово |
| 3 | Спортивные залы | 7030 кв. м | В составе физкультурно-оздоровительных комплексов в г. п. Рощино, п. Пушное, п. Победа, п. Цвелодубово |

¹ Конкретизация требований по организации беспрепятственного доступа инвалидов и маломобильных групп населения содержится в СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, РДС 35-201-99 и соответствующих технических регламентах.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|-----------------------------------|------------|---------------------------------|
| 4 | Плоскостное спортивное сооружение | 9741 кв. м | п. Пушное, п. Победа |
| 5 | Гребная база (реконструкция) | 1 объект | п. Нахимовское |
| Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания | | | |
| 1 | Рынки | 2 объекта | г. п. Рощино, п. Цвелодубово |
| 2 | Банно-оздоровительный комплекс | 1 объект | г. п. Рощино |

Мероприятия на первую очередь

Таблица 2

Перечень объектов культурно-бытового назначения, предлагаемых к размещению на первую очередь

| № п/п | Наименование | Емкость | Населенный пункт |
|-------------------------------------|---|------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Объекты местного значения поселения | | | |
| Учреждения культуры | | | |
| 1 | Объект инфраструктуры молодежной политики | 60 кв. м | выделение помещений в п. Победа, п. Цвелодубово, п. Пушное |
| Спортивные сооружения | | | |
| 1 | Физкультурно-оздоровительный комплекс | 1 объект | г. п. Рощино |
| 2 | Бассейны | 800 кв. м зеркала воды | В составе физкультурно-оздоровительного комплекса в г. п. Рощино |
| 3 | Спортивные залы | 3500 кв. м | В составе физкультурно-оздоровительного комплекса в г. п. Рощино, а также во встроенных помещениях |
| 4 | Плоскостное спортивное сооружение | 5000 кв. м | п. Победа |

2.3. Объекты транспортной инфраструктуры

Объекты местного значения поселения

Мероприятия на расчетный срок

- Строительство основных и второстепенных улиц в жилой застройке в г. п. Рощино на весь период действия Генерального плана.
- Устройство тротуаров и уличного освещения во всех населенных пунктах на весь период действия Генерального плана.
- Строительство гаражных кооперативов в г. п. Рощино и п. Цвелодубово.
- Строительство улиц в жилой застройке в п. ст. Каннельярви, п. Цвелодубово, п. Пушное, п. Волочаевка.
- Строительство станции технического обслуживания в г. п. Рощино.

Мероприятия на первую очередь

- Строительство улиц в жилой застройке в п. ст. Каннельярви, п. Победа, п. Пушное.
- Проведение плановых ремонтов существующих улиц всех населенных пунктов поселения.
- Организация автобусных маршрутов Рощино – Овсяное, Рощино – Каннельярви, Рощино – Горьковское – Зеленогорск, Рощино – Пушное – Ганино и внутри г. п. Рощино.
- Организация остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта, ориентированных на населенные пункты поселения, садоводства и рекреационные зоны.
- Строительство автозаправочной станции (АЗС) в г. п. Рощино.
- Строительство гаражного кооператива в п. Цвелодубово, Пушное, Победа

2.4. Объекты инженерной инфраструктуры

Электроснабжение

Для обеспечения надёжного электроснабжения потребителей МО «Рощинское городское поселение» потребуется проведение следующих мероприятий:

Мероприятия на расчётный срок

Объекты местного значения

- Строительство ТП 10/0,4 кВ в п. Ганино – 1 объект, п. при железнодорожной станции Каннельярви 1 объект, п. Лебяжье – 1 объект, г. п. Рощино – 1 объект, п. Победа – 1 объект.
- Строительство сетей 10 кВ в п. Ганино – 0,2 км, п. при железнодорожной станции Каннельярви – 0,2 км, п. Лебяжье – 0,7 км, г. п. Рощино – 0,8 км, п. Победа – 0,3 км.

- Реконструкция существующих ТП 10/0,4 кВ с применением энергосберегающих технологий и сетей 10 кВ в соответствии с инвестиционными программами эксплуатирующей организации.

Мероприятия на первую очередь

Объекты местного значения

- Строительство ТП 10/0,4 кВ в п. Ганино – 2 объекта, п. Пушное – 1 объект, п. при железнодорожной станции Каннельярви – 1 объект, п. Лебяжье – 1 объект, г. п. Рошино – 2 объекта, п. Цвелодубово – 1 объект, СНТ в районе п. Лебяжье – 1 объект.
- Строительство сетей 10 кВ в п. Ганино – 0,3 км, п. Пушное – 0,5 км, п. при железнодорожной станции Каннельярви – 0,1 км, п. Лебяжье – 0,1 км, г. п. Рошино – 1,0 км, п. Цвелодубово – 0,3 км, СНТ в районе п. Лебяжье – 0,5 км.
- Реконструкция существующих ТП 10/0,4 кВ с применением энергосберегающих технологий и сетей 10 кВ, с применением провода марки СИП, в соответствии с инвестиционными программами эксплуатирующей организации.

Теплоснабжение

Мероприятия на расчетный срок (2025 – 2035 гг.)

Мероприятия местного значения поселения

- перевод источников теплоты индивидуального жилищного строительства на природный газ (при газификации территории);
- внедрение энергосберегающих технологий, отвечающих современным требованиям к оборудованию и контрольно-измерительным приборам (КИП) для обеспечения качественного регулирования потребления тепловой энергии.

Мероприятия на первую очередь (до 2025 г.)

Мероприятия местного значения поселения

- реконструкция существующих котельных на базе современных и высокоэффективных технологий: г. п. Рошино, ул. Высокая, д. 1; п. ст. Каннельярви, ул. Железнодорожная;
- реконструкция существующих угольных котельных с переводом на природный газ в газифицируемых населенных пунктах: г. п. Рошино, ул. Круговая (КОС); г. п. Рошино, ул. Советская, д. 83; г. п. Рошино, ул. Привокзальная, д.18; п. Цвелодубово, ул. Советская, д.19;
- реконструкция тепловых сетей в г. п. Рошино (7,2 км), п. Первомайское (0,4 км), п. Цвелодубово (2,8 км), п. Пушное (3,1 км), перевод их на новые температурные режимы, внедрение новых теплоизоляционных материалов, энергосберегающих устройств и технологий;
- использование для децентрализованного теплоснабжения автономных промышленных двухфункциональных теплогенераторов, обеспечивающих потребности отопления и горячего водоснабжения потребителей, с возможностью перевода на природный газ.

Газоснабжение

Для обеспечения стабильного и надёжного газоснабжения необходимо поэтапное осуществление ряда мероприятий:

Мероприятия на расчетный срок (2025 – 2035 гг.)

Мероприятия местного значения поселения

- окончательная газификация жилищного фонда городского поселения природным газом;
- диагностика газораспределительных систем для обеспечения безопасных условий эксплуатации.

Мероприятия на первую очередь (до 2025 г.)

Мероприятия местного значения поселения:

В соответствии с «Генеральной схемой газоснабжения и газификации Ленинградской области»:

- развитие сети межпоселковых газопроводов от ГРС Ударник с газификацией населенных пунктов:
 - строительство межпоселкового газопровода «Ганино – Нахимовское» с ГРП в п. Нахимовское – 2,0 км;
 - строительство межпоселкового газопровода «ПТФ Ударник – Каннельярви» с ГРП в п. ст. Каннельярви – 2,4 км;
 - строительство межпоселкового газопровода «ГРС Ударник – Лебяжье – Роцино» с ГРП в п. Лебяжье – 16,0 км, а также газопровода-отвода на населенные пункты Полянского сельского поселения «Лебяжье – Яковлево – Горьковское»;
- развитие сети межпоселковых газопроводов от ГРС Коробицыно с газификацией населенных пунктов:
 - строительство межпоселкового газопровода «ГРС Коробицыно – Овсяное» с ГРП в п. Овсяное– 8,0 км (в том числе 7,3 км в границах городского поселения);
 - строительство межпоселкового газопровода «ГРС Коробицыно – Волочаевка» с ГРП в п. Волочаевка– 1,2 км.
- Разработка схем газификации газифицируемых населенных пунктов Роцинского городского поселения.
- Строительство распределительных газопроводов вдоль основных улиц населенных пунктов: п. Нахимовское, п. ст. Каннельярви, п. Лебяжье, п. Овсяное, п. Волочаевка.
- Продолжение развития системы газоснабжения населения природным газом в газифицированных населенных пунктах со строительством новых распределительных газопроводов в г. п. Роцино, п. Победа, п. Цвелодубово, п. Пушное, п. Ганино.

Водоснабжение

В целях обеспечения населенных пунктов городского поселения достаточно гарантированной системой водоснабжения, а также учитывая значительный износ водопроводных сетей и необходимостью реконструкции и строительства водозаборных узлов, предлагаются следующие мероприятия:

Мероприятия на расчетный срок

- Строительство 1 артезианской скважины в п. Победа и водопроводных сетей в п. Победа (1,5 км), г. п. Рощино (3,6 км), п. Лебяжье (2,8 км), п. Волочаевка (0,4 км) для районов жилой застройки расчетного срока.

Мероприятия на первую очередь

- Модернизация и строительство артезианских скважин, установок водоподготовки и водопроводных сетей (19,0 км) в г. п. Рощино;
- Модернизация артезианских скважин с устройством установок водоподготовки, строительство водопроводных сетей в п. Цвелодубово (12,0 км) и п. Пушное (6,5 км);
- Строительство артезианских скважин (по 2 скважины) и водопроводных сетей в п. Волочаевка (12,5 км), п. Ганино (9,5 км), п. ст. Каннельярви (3,5 км), п. Лебяжье (8,5 км), п. Мухино (1,7 км), п. Овсяное (8,5 км), п. Победа (5,5 км);
- Замена изношенных сетей в г. п. Рощино (12,6 км), п. Пушное (3,0 км), п. Цвелодубово (6,6 км), п. Победа (4,0 км).
- Разработка проектов и обустройство зон санитарной охраны источников водоснабжения.

Водоотведение

С целью улучшения экологической ситуации и повышению уровня благоустройства населения, необходимо проведение ряда мероприятий:

Мероприятия на расчетный срок

- Строительство канализационных очистных сооружений (КОС) в п. Победа и канализационных сетей в п. Победа (0,9 км), г. п. Рощино (1,1 км), п. Волочаевка (0,5 км) для нового строительства расчетного срока.

Мероприятия на первую очередь

- Модернизация и ремонт КОС г. п. Рощино (производительностью 4900 куб. м/сут), п. Пушное (450, куб. м/сут), п. Цвелодубово (700 куб. м/сут), п. Победа (450 куб. м/сут).
- Замена изношенных сетей в г. п. Рощино (6,2 км), п. Пушное (3,5 км), п. Цвелодубово (2,1 км), п. Победа (3,5 км).
- Строительство канализационных сетей в г. п. Рощино (12,5 км), п. Цвелодубово (2,5 км), п. Пушное (2,7 км), п. Победа (2,6 км),

- Разработка проектной документации и строительство системы водоотведения поверхностного стока с очистными сооружениями (г. п. Роцино, п. Пушное, п. Цвелодубово, п. Победа, п. Ганино, п. ст. Каннельярви).

Связь

Мероприятия на расчетный срок

- Внедрение новейших технологических достижений в области средств связи включая спутниковую связь и цифровое телерадиовещание.

Мероприятия на первую очередь

- Обновление технической базы телефонной связи с переходом на цифровые автоматические телефонные станции (АТС) и оптические кабели.
- Увеличение емкости телефонной сети общего пользования поселения для удовлетворения всех заявок на установку телефонов.
- Обеспечение содействия организациям связи, оказывающим универсальные услуги связи, в строительстве сооружений связи и предоставлении помещений, предназначенных для оказания универсальных услуг связи.
- Увеличение количества пунктов сети Интернет для населения на основе автоматизированной сети связи района.

2.5. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий

На территории муниципального образования «Роцинское городское поселение» муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области в связи с планируемым размещением объектов, оказывающих влияние на окружающую среду, требуется установление следующих зон с особыми условиями использования территорий:

Санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов:

- от очистных сооружений дождевого стока на расчетный срок (г. п. Роцино, п. Пушное, п. Цвелодубово, п. Победа, п. Ганино, п. ст. Каннельярви) – 50 м
- от автозаправочной станции технического обслуживания автомобилей на расчетный срок (г. п. Роцино) – 50 м
- от станций технического обслуживания автомобилей на расчетный срок (г. п. Роцино) – 50 м

Санитарных разрывов:

- от мест постоянного хранения легковых автомобилей на первую очередь (п. Цвелодубово, п. Пушное, п. Победа) – 50 м
- от мест постоянного хранения легковых автомобилей на расчетный срок (г. п. Роцино, п. Цвелодубово) – 10-50 м

Охранных зон газопроводов и систем газоснабжения:

- от распределительных газопроводов высокого давления на первую очередь (г. п. Роцино, п. Победа, п. Цвелодубово, п. Пушное, п. Ганино, п. Нахимовское, п. ст. Каннельярви, п. Лебяжье, п. Овсяное, п. Волочаевка) – 2 м

Охранных зон объектов электросетевого хозяйства:

- от трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ на первую очередь (п. Ганино, п. Пушное, п. ст. Каннельярви, п. Лебяжье, г. п. Роцино, п. Цвелодубово, СНТ в районе п. Лебяжье) – 10 м от всех сторон ограждения подстанции по периметру
- от Трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ на расчетный срок (п. Ганино, п. ст. Каннельярви, п. Лебяжье, г. п. Роцино, п. Победа) – 10 м от всех сторон ограждения подстанции по периметру
- от воздушных линий электропередачи 10 кВ на первую очередь (п. Ганино, Пушное, п. ст. Каннельярви, п. Лебяжье, г. п. Роцино, п. Цвелодубово, СНТ в районе п. Лебяжье) – 5 м по обе стороны линии от крайних проводов при не отклонённом их положении
- от воздушных линий электропередачи 10 кВ на расчетный срок (п. Ганино, п. ст. Каннельярви, п. Лебяжье, г. п. Роцино, п. Победа) – 5 м по обе стороны линии от крайних проводов при не отклонённом их положении

Зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения:

▪ от водозаборных узлов с сооружениями водоподготовки на первую очередь (г. п. Роцино, п. Волочаевка, п. Ганино, п. ст. Каннельярви, п. Лебяжье, п. Мухино, п. Овсяное, п. Победа) – 30 м

**3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ
ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Генеральным планом определены границы функциональных зон на территории муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области в границах территории планирования:

- жилые зоны;
 - общественно-деловые зоны;
 - рекреационные зоны;
 - производственные зоны;
 - зоны сельскохозяйственного использования;
 - зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
 - зоны специального назначения;
- прочие зоны (зоны, не вовлеченные в градостроительную деятельность).

Таблица 3

| ЖИЛЫЕ ЗОНЫ | | | | | Сведения о планируемых для размещения объектах |
|--|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|--|
| Зоны | Плотность застройки, тыс. кв. м/га | Минимальная этажность | Максимальная этажность | Коэффициент застройки | |
| Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 1000 - 6000 | 5 | 8 | 0,15 | среднеэтажные жилые дома |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами | | 1 | 4 | 0,2 | малоэтажные жилые дома |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами | | 1 | 3 | 0,2 | индивидуальные жилые дома |
| Примечание: коэффициент застройки - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка | | | | | |
| РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ | | | | | |
| Зоны | Параметры | | | | |
| Зона озеленения общего пользования | скверы, парки, предназначенные для различных форм отдыха; не менее 10 кв. м на человека | | | | парки, скверы, пляжи |
| | - рекреационная нагрузка при равномерном ежедневном восьмичасовом перемещении -50-100 человек на гектар | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Зона лесов | <ul style="list-style-type: none"> - рекреационная нагрузка при равномерном ежедневном восьмичасовом перемещении -0-10 человек на гектар в зависимости от породного состава леса; - земли лесного фонда и иные лесные массивы | пляж, место околородной рекреации, база отдыха, рыболовно-охотничья база | |
| Зона объектов отдыха и туризма | <ul style="list-style-type: none"> - территории, предназначенные для отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом; - максимальная площадь земельного участка на 1-го посетителя 70-200 кв. м | пляж, место околородной рекреации, база отдыха, гребная база; гостиница; гостевой дом; лыжно-роллерная трасса | |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ | | | |
| Зоны | Максимальный коэффициент застройки, % | Максимальная этажность | |
| Зона делового, общественного и коммерческого назначения; зона школ и детских дошкольных учреждений; зона учреждений здравоохранения и социальной защиты | 70 | 5 этажей для административных, офисных, общественных и производственных зданий, 3 этажа для торгово-развлекательных центров | детский сад; дом культуры; стадион, спортивная площадка; объект бытового обслуживания; объект общественного питания; физкультурно-оздоровительный комплекс; гостиница; гостевой дом |

| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ | | | | | |
|--|---|---------------|---|---------------------------------------|--|
| Зоны | Класс опасности предприятия ² | Размер СЗЗ, м | Максимальная этажность основных зданий, м | Максимальный коэффициент застройки, % | |
| Зона производственно-коммунальных объектов | 4, 5 | 4 класс - 100 | 18 | 60 | предприятие малого бизнеса |
| | | 5 класс - 50 | | | оптово-логистический центр; домостроительный комплекс; мусороперегрузочная станция |
| примечание: класс опасности предприятий, объектов и комплексов указан согласно санитарной классификации в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» | | | | | |
| ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | | | | |
| Зоны | Параметры | | | | |
| Зона объектов сельскохозяйственного производства | Класс опасности сельхозпредприятия ³ | Размер СЗЗ, м | Максимальная высота зданий, м | Максимальный коэффициент застройки, % | |
| | | 1 | 1000 | 18 | 60 |
| Зона для ведения садового хозяйства; зона для ведения дачного хозяйства | - минимальный размер земельного участка - 0,05 га | | | | |

² класс опасности предприятий, объектов и комплексов указан согласно санитарной классификации в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

³ класс опасности предприятий, объектов и комплексов указан согласно санитарной классификации в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

| ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | |
|--|--|----------|
| Зоны | Параметры | |
| Зона кладбищ | - не менее 0,24 га на 1000 человек | кладбище |
| ПРОЧИЕ ЗОНЫ | | |
| Зоны | Параметры | |
| Зона, не вовлеченная в градостроительную деятельность | - зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании территорий | |
| * класс опасности предприятий, объектов и комплексов указан согласно санитарной классификации в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» | | |

Сведения о планируемых особо охраняемых природных территориях регионального значения⁴

| № п/п | Планируемая особо охраняемая природная территория | Цель создания (назначение) | Срок реализации | Общая площадь (ориентировочно), га | Площадь в границах поселения (ориентировочно), га |
|-------|---|---|-----------------|------------------------------------|---|
| 1. | «Рошинский» | - сохранение хвойных, преимущественно еловых лесов на моренных равнинах, имеющих высокую эстетическую и рекреационную ценность, в том числе участков спелых и перестойных еловых лесов; | Расчетный срок | 397 | 397 |

⁴ в соответствии со Схемой территориального планирования Ленинградской области

| № п/п | Планируемая особо охраняемая природная территория | Цель создания (назначение) | Срок реализации | Общая площадь (ориентировочно), га | Площадь в границах поселения (ориентировочно), га |
|-------|---|---|-----------------|------------------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - сохранение и восстановление природного комплекса участка глубоко врезанной долины реки Рощинка, имеющего высокую эстетическую и рекреационную ценность; - сохранение участков естественных ландшафтов на границе с городом Санкт-Петербург; - обеспечение экологической связности экосистем Ленинградской области и города Санкт-Петербург (в том числе за счет водотока, текущего в город: река Рощинка) | | | |
| 2. | «Ялкала-Алакуль» | <ul style="list-style-type: none"> - сохранение и восстановление хвойных, преимущественно сосновых лесов на песчаных террасах и камовых холмах, имеющих высокую эстетическую и рекреационную ценность; - сохранение озер Восточное и Западное Чёрное, имеющих высокую рекреационную ценность; - сохранение верховых и | Расчетный срок | 4038 | 531 |
| | кластерный участок «Алакуль» (приводится справочно) | | | 1106 | - |
| | кластерный участок «Ялкала» | | | 2932 | 531 |

| № п/п | Планируемая особо охраняемая природная территория | Цель создания (назначение) | Срок реализации | Общая площадь (ориентировочно), га | Площадь в границах поселения (ориентировочно), га |
|-------|---|---|-----------------|------------------------------------|---|
| | | переходных болот; - сохранение участков естественных ландшафтов на границе с городом Санкт-Петербург; - обеспечение экологической связности экосистем Ленинградской области и города Санкт-Петербург (в том числе за счет водотоков, текущих в город: река Нижняя (левая составляющая реки Роцинка), река Сестра, притоки реки Роцинка и реки Сестра) | | | |

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| Показатели | Единица измерения | 2014 г. | 2025 г. | 2035 г. |
|--|-------------------|---------|---------|---------|
| 1. Территория ⁵ | га | | | |
| 1.1. Общая площадь земель в границе муниципального образования | | 39577,7 | 39577,7 | 39577,7 |
| в том числе: | | | | |
| Общая площадь земель в границах населенных пунктов ⁶ – всего, из них: | га | 1945,33 | 2025,09 | 2025,09 |
| Волочаевка, поселок | га | 120,15 | 120,15 | 120,15 |
| Ганино, поселок | га | 142,31 | 142,30 | 142,30 |
| Дом отдыха “Ленстроитель”, поселок | га | 0,16 | 0,16 | 0,16 |
| Каннельярви, поселок при железнодорожной станции | га | 63,9 | 63,91 | 63,91 |
| Лебяжье, поселок | га | 110,36 | 116,25 | 116,25 |
| Мухино, поселок | га | 3,51 | 3,51 | 3,51 |
| Нахимовское, поселок | га | 4,22 | 4,22 | 4,22 |
| Овсяное, поселок | га | 182,55 | 182,55 | 182,55 |
| Победа, поселок | га | 138,05 | 165,39 | 165,39 |
| Пушное, поселок | га | 94,77 | 99,18 | 99,18 |
| Рошино, городской поселок | га | 914,04 | 956,18 | 956,18 |
| Цвелодубово, поселок | га | 171,31 | 171,31 | 171,31 |
| 2. Функциональное зонирование в границах населенных пунктов | | | | |
| 2.1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | га | 32,88 | 42,49 | 45,61 |
| 2.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами | га | 41,43 | 46,71 | 49,94 |
| 2.3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами | га | 1100,35 | 1265,00 | 1372,47 |
| 2.4. Зона делового, общественного и коммерческого назначения | га | 24,58 | 36,49 | 42,50 |
| 2.5. Зона школ и детских дошкольных учреждений | га | 16,20 | 17,51 | 18,94 |

⁵ Сведения о площади земель населенных пунктов приводятся в соответствии с данными, полученными путем измерения в ArcGIS 9.3, материалов цифровой топографической основы масштаба 1:25 000

| Показатели | Единица измерения | 2014 г. | 2025 г. | 2035 г. |
|--|-------------------|---------|---------|---------|
| 2.6. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты | га | 2,74 | 2,81 | 2,81 |
| 2.7. Зона озеленения общего пользования | га | 35,85 | 40,28 | 40,28 |
| 2.8. Зона лесов | га | 176,14 | 109,59 | 58,94 |
| 2.9. Зона объектов отдыха и туризма | га | 120,63 | 130,80 | 133,83 |
| 2.10. Зона спортивных комплексов и сооружений | га | 3,41 | 5,78 | 9,31 |
| 2.11. Зона производственно-коммунальных объектов | га | 81,23 | 83,77 | 86,54 |
| 2.12. Зона объектов инженерной инфраструктуры | га | 7,43 | 7,43 | 7,43 |
| 2.13. Зона объектов транспортной инфраструктуры | га | 16,87 | 16,61 | 16,61 |
| 2.14. Зона сельскохозяйственного использования | га | 74,50 | 54,73 | 51,27 |
| 2.15. Зона объектов сельскохозяйственного производства | га | 10,31 | 10,32 | 8,36 |
| 2.16. Зона крестьянских фермерских хозяйств | га | 21,29 | 21,29 | 21,29 |
| 2.17. Зона для ведения садового хозяйства | га | - | 7,41 | 7,41 |
| 2.18. Зона кладбищ | га | 6,47 | 6,47 | 6,47 |
| 2.19. Зона, не вовлеченная в градостроительную деятельность | га | 173,03 | 119,60 | 45,08 |
| 3. Население | | | | |
| Численность населения, всего | тыс. чел. | 20,7 | 23,8 | 24,2 |
| Возрастная структура населения: население моложе трудоспособного возраста | % | 15 | 16 | 17 |
| население в трудоспособном возрасте | % | 51 | 56 | 57 |
| население старше трудоспособного возраста | % | 34 | 28 | 26 |
| 4. Жилищный фонд | | | | |
| 4.1. Убыль жилищного фонда | тыс. кв. м | 580 | 706,9 | 815,5 |
| 4.1. Новое жилищное строительство, всего в т.ч. | тыс. кв. м | - | 137,5 | 265,5 |

| Показатели | Единица измерения | 2014 г. | 2025 г. | 2035 г. |
|--|----------------------|---------|---------|---------|
| 4.1.1. Индивидуальные жилые дома с участками | тыс. кв. м | | 130,7 | 234,1 |
| 4.1.2. Многоквартирные малоэтажные жилые дома | тыс. кв. м | | 6,8 | 15,6 |
| 4.1.3. Многоквартирные среднеэтажные жилые дома | тыс. кв. м | | - | 15,8 |
| 4.2. Средняя обеспеченность населения общей площадью жилищного фонда | кв. м/чел. | 28 | 29,7 | 33,7 |
| 5. Объекты местного значения поселения | | | | |
| Клубы, учреждения клубного типа | число мест | 790 | 790 | 1190 |
| | ед. | 3 | 3 | 4 |
| Общедоступные библиотеки | тыс. единиц хранения | 60 | 60 | 60 |
| | ед. | 4 | 4 | 4 |
| Спортивные залы (в составе физкультурно-оздоровительных комплексов) | кв. м площади пола | 972 | 4940 | 8470 |
| Плоскостные сооружения | тыс. кв. м | 12,6 | 42,5 | 47,2 |
| | ед. | 8 | 10 | 12 |
| Бассейны (в составе физкультурно-оздоровительных комплексов) | кв. м зеркала воды | - | 800 | 1815 |
| | ед. | 0 | 1 | 4 |
| 6. Транспортная инфраструктура | | | | |
| Протяженность железных дорог общего пользования | км | 18 | 18 | 18 |
| Протяженность автомобильных дорог общего пользования | км | 107,5 | 107,5 | 111,1 |
| - местного значения | км | 107,5 | 107,5 | 111,1 |
| Протяженность улично-дорожной сети, всего | км | 225 | 241,8 | 256,6 |
| Протяженность линий движения автобуса | км | 78,4 | 104,5 | 104,5 |
| Количество путепроводов | ед. | 2 | 3 | 4 |
| 7. Инженерная инфраструктура | | | | |

| Показатели | Единица измерения | 2014 г. | 2025 г. | 2035 г. |
|---|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| 7.1. Водоснабжение: | | | | |
| Хозяйственно-питьевое водопотребление | тыс. куб. м/сут | 2,0 | 8,5 | 8,7 |
| Производительность водозаборных сооружений | тыс. куб. м/сут | 2,0 | 8,5 | 8,7 |
| Используемые источники водоснабжения | | подземные | подземные | подземные |
| 7.2. Водоотведение: | | | | |
| поступление хозяйственно-бытовых сточных вод | тыс. куб. м/сут | 1,6 | 6,8 | 7,0 |
| Производительность очистных сооружений | тыс. куб. м/сут | 1,6 | 6,8 | 7,0 |
| 7.3. Электроснабжение: | | | | |
| Потребность электроэнергии на коммунально-бытовые нужды | МВт · ч в год | 26250 | 32080 | 35000 |
| Источники покрытия электрических нагрузок ОАО «Ленэнерго» | МВт | 7,5 | 9,72 | 9,92 |
| 7.4. Теплоснабжение: | | | | |
| Потребность тепла на коммунально-бытовые нужды, в том числе | Гкал/ч | 28,70 | 78,02 | 82,54 |
| Автономные источники тепла | Гкал/ч | н/д | 60,42 | 62,55 |
| 7.5. Газоснабжение: | | | | |
| Потребление сетевого газа всего, в т. ч.: | млн. куб м/год | 10,19 | 51,39 | 50,94 |
| на бытовые нужды населения | млн. куб м/год | 2,65 | 5,0 | 4,73 |
| на теплоисточники | млн. куб м/год | 7,54 | 46,39 | 46,21 |
| Источники подачи газа | Комплекс | ГРС | ГРС | ГРС |

КАРТЫ