



КОМИТЕТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 24 апреля 2026 года № 48

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Виллозское городское поселение  
Ломоносовского муниципального района Ленинградской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, пунктом 1 части 2 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», пунктом 2.13 Положения о комитете градостроительной политики Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 9 сентября 2019 года № 421, приказываю:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 09 июля 2012 года № 47, с изменениями, внесенными решением совета депутатов муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 30 декабря 2014 года № 49, изменения согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Виллозское сельское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 09 июля 2012 года № 47, с изменениями, внесенными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 24 ноября 2017 года № 72, изменения согласно приложению 2 к настоящему приказу.

Заместитель председателя комитета –  
начальник отдела реализации документов  
территориального планирования

Е.А. Борисова

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

1. В таблицу 1 статьи 1. «Установление территориальных зон» главы 1 части 2 внести следующие изменения:

1.1. После строки:

«

ТД 2.1	Общественно-деловая зона с размещением объектов спортивно-оздоровительного комплекса, досуговых центров, медицинских учреждений здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

»

дополнить строкой:

«

ТД 2.1-1	Подзона общественно-деловой зоны с размещением объектов спортивно-оздоровительного комплекса, досуговых центров, медицинских учреждений здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

»;

1.2. После строки:

«

ТЖ5-1	Жилой квартал №2 - жилая подзона многоэтажных жилых домов (до 17 этажей) с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

»

дополнить строкой:

«

ТЖ5-1-1	Подзона ТЖ5-1.
---------	----------------

».

2. Статью 7.6 «ТЖ5-1, ТЖ5-2. Градостроительный регламент жилых подзон многоэтажных жилых домов (17 этажей) с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры:» статьи 7 главы 3 части 2 дополнить текстом следующего содержания:

«В границах ТЖ5-1 установлена подзона ТЖ5-1-1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах подзоны ТЖ5-1-1.

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, м	Не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	0
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	0
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	0

».

3. В статью 8.4 «ТД2.1. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны с размещением объектов спортивно-оздоровительного комплекса, досуговых центров, медицинских учреждений здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.» статьи 8 главы 3 части 2 внести следующие изменения:

3.1. Столбец «Основные виды разрешенного использования» таблицы дополнить строками следующего содержания:

«

- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- Площадки для занятий спортом (5.1.3). ».

3.2. В столбце «Основные параметры градостроительных регламентов» исключить строку:

« 6) Минимальные доли озеленения территорий:

- 40% от площади земельного участка;
- для объектов коммунального хозяйства – не устанавливается. ».

3.3. Дополнить текстом следующего содержания:

«В границах ТД2.1. установлена подзона ТД2.1-1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах подзоны ТД2.1-1.

Наименование показателя	Значение показателя
Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, м	Не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	0
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	0
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	0

».

4. В оглавлении Главу 4 Части 2 дополнить позицией следующего содержания:

«Статья 16.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов).».

5. Главу 4 части 2 дополнить статьей 16.4 следующего содержания:

**«Статья 16.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне трубопроводов (газопроводов)**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранных зон газораспределительной сети устанавливаются в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

Охранная зона устанавливается вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения.

Правила охраны магистральных газопроводов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах».

Правила охраны магистральных трубопроводов утверждены постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.1992 № 9 «Правила охраны магистральных трубопроводов.».

6. На карте градостроительного зонирования части территории МО Виллозское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области в границах поселка Горелово:

6.1. Изменить границы территориальных зон ТД1 «Общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, с включением объектов инженерной инфраструктуры», ТД2 «Общественно-деловая зона с размещением объектов дошкольного и школьного среднего образования, объектов социально-культурного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны», ТД2.1 «Общественно-деловая зона с размещением объектов спортивно-оздоровительного комплекса, досуговых центров, медицинских учреждений здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны», ТУ «Зона улично-дорожной сети населенного пункта с включением объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, технических регламентов», ТР1 «Зона рекреационного назначения зеленые насаждения, выполняющие специальные функции на территории водоохраных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, с

включением объектов инженерной инфраструктуры», ТР2 «Зона зеленых насаждений общего пользования и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры», ТСЗ «Зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры», ТЖ5-1 «Жилая подзона многоэтажных жилых домов (до 17 этажей) с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры», ТЖ5-2 «Жилая подзона многоэтажных жилых домов (до 17 этажей) с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры», ТП «Производственная зона объектов производственного, коммунально-складского назначения IV-V классов опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны».

6.2. Установить границы территориальной подзоны ТД2.1-1 «Общественно-деловой зоны с размещением объектов спортивно-оздоровительного комплекса, досуговых центров, медицинских учреждений здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны».

6.3. Установить границы территориальной подзоны ТЖ5-1-1 «Подзона ТЖ5-1».

# ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МО ВИЛЛОЗСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ГРАНИЦАХ ПОСЁЛКА НОВОГОРЕЛОВО КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 1:5000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### ГРАНИЦЫ

- Граница между Ленинградской областью и городом Санкт-Петербургом
- Граница Ломоносовского муниципального района
- Граница Виллозского сельского поселения
- Граница посёлка Новогорелово
- Граница территориальной зоны
- Граница жилых кварталов

### Жилые зоны

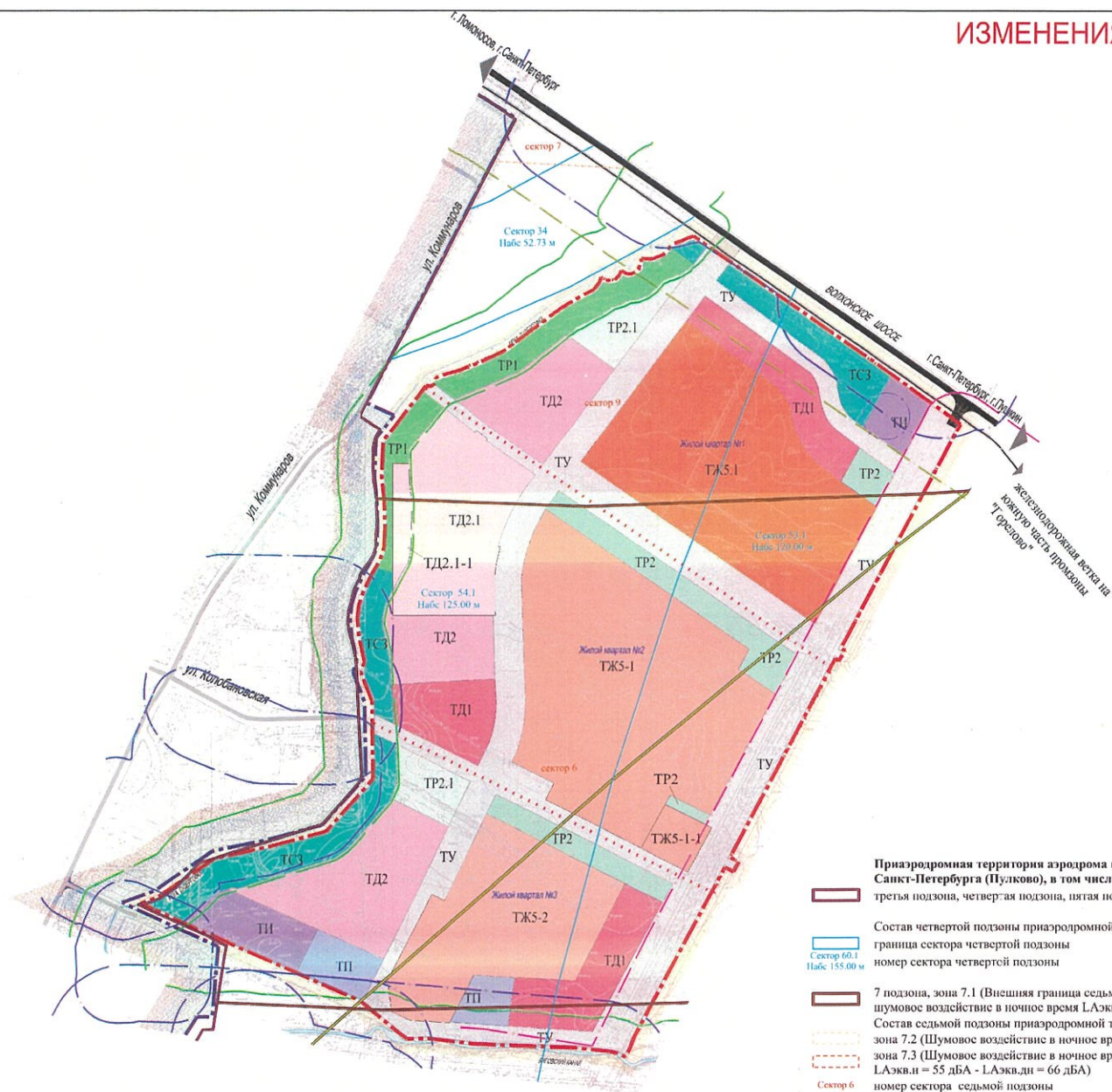
- ТЖС.1** Жилый квартал №1 - жилая подзона многоквартирных жилых домов (17 этажей) с размещением объектов детского дошкольного образования, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
- ТЖС-1** Жилый квартал №2 - жилая подзона многоквартирных жилых домов (17 этажей) с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
- ТЖС-1-1** Подзона ТЖС-1
- ТЖС-2** Жилый квартал №3 - жилая подзона многоквартирных жилых домов (17 этажей) с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
- Общественно-деловые зоны**
- ТД1** общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, с включением объектов инженерной инфраструктуры
- ТД2** общественно-деловая зона с размещением объектов дошкольного и школьного среднего образования, объектов социально-культурного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- ТД2.1** общественно-деловая зона с размещением объектов спортивно-оздоровительного комплекса, досуговых центров, медицинских учреждений здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- ТД2.1-1** подзона общественно-деловых зон с размещением объектов спортивно-оздоровительного комплекса, досуговых центров, медицинских учреждений здравоохранения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

### Производственные зоны

- П1** производственная зона объектов производственного, коммунально-складского назначения IV - V классов опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**
- ТУ** зона улично-дорожной сети населенного пункта с включением объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, технических регламентов
- П1** зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

### Рекреационные зоны

- ТР1** зона рекреационного назначения - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции на территории водоохранных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации, с включением объектов инженерной инфраструктуры
- ТР2** зона зеленых насаждений общего пользования и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры
- ТР2.1** зона зеленых насаждений общего пользования с размещением плоскостных сооружений спорта и отдыха, инженерной инфраструктуры, связанной с обслуживанием прилегающих территориальных зон
- Санитарно-защитные зоны**
- ТС3** зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры



- Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербурга (Пулково), в том числе: третья подзона, четвертая подзона, пятая подзона, шестая подзона
- Состав четвертой подзоны приаэродромной территории граница сектора четвертой подзоны номер сектора четвертой подзоны
- Сектор 60.1 Набс. 155.00 м
- 7 подзона, зона 7.1 (Внешняя граница седьмой подзоны - шумовое воздействие в ночное время LAэкв.н = 45-50 дБА) зона 7.2 (Шумовое воздействие в ночное время LAэкв.н = 50-55 дБА) зона 7.3 (Шумовое воздействие в ночное время LAэкв.н = 55 дБА - LAэкв.дн = 66 дБА)
- Сектор 6 номер сектора седьмой подзоны
- Приаэродромная территория аэродрома совместного базирования Пушкин, в том числе: шестая подзона
- Границы санитарных разрывов от транспортных коммуникаций
- Границы санитарно-защитных зон от промышленных предприятий и коммунально-складских объектов
- Граница санитарно-защитной зоны южной части промышленной зоны "Горелово" (Экспертное заключение по проектным материалам №89 от 18 марта 2010г. - Федеральное государственное учреждение здравоохранения "Центр гигиены и эпидемиологии в Ленинградской области") в Ленинградской области")



- Автомобильная дорога регионального значения
- Железная дорога

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

1. Графу «**Основные виды разрешенного использования**» таблицы «2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков» статьи 11 «**Градостроительный регламент территориальной зоны ТП-КВ «Производственная зона «Кварталы 24.1, 24.2, 24.3»**» главы 2 дополнить строками следующего содержания:

«

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4

».

2. В статью 22 «**Градостроительный регламент территориальной зоны ТЖ 1-7 –«Зона индивидуальной жилой застройки»**» главы 2 внести следующие изменения:

2.1. В графе «**Основные виды разрешенного использования**» таблицы «2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строку:

«

Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

».

2.2. В таблице «2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» исключить строки:

«

Минимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с кодом 13.1)	100 кв. м
Максимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с кодом 13.1)	1000 кв. м

».

3. В статью 23 «**Градостроительный регламент территориальной зоны ТЖ 1-8 –«Зона индивидуальной жилой застройки»**» главы 2 внести следующие изменения:

3.1. В графе «**Основные виды разрешенного использования**» таблицы «2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строку:

«

Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

».

3.2. В таблице «2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры

земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» исключить строки:

«

Минимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с кодом 13.1)	100 кв. м
Максимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с кодом 13.1)	1000 кв. м

».

4. В статью 24 «Градостроительный регламент территориальной зоны ТЖ 2.1 –Зона индивидуальной жилой застройки» главы 2 внести следующие изменения:

4.1. В графе «Основные виды разрешенного использования» таблицы «2. Основные и условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» исключить строку:

«

Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

».

4.2. В таблице «2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» исключить строки:

«

Минимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с кодом 13.1)	100 кв. м
Максимальная площадь земельного участка (для вида разрешенного использования с кодом 13.1)	1000 кв. м

».

5. На Карте градостроительного зонирования отобразить границы зоны с особыми условиями использования территорий «Охранная зона трубопроводов (газопроводов)».