|  |  |
| --- | --- |
| logo_new | Научно-проектный институт  пространственного планирования  «ЭНКО» |
| 199178, г. Санкт-Петербург, 18‑ая линия ВО, дом 31, бизнес-центр «Сенатор»,  корпус Д, офис 407. тел (факс) 8(812) 3329710,  www.enko.spb.ru, e-mail: enko@enko.spb.ru | |

**Инв. № 89/356**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОСТИЦКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

СЛАНЦЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

В ЧАСТИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ: Д. ТУХТОВО, Д.ПЕЛЕШИ, Д. ПОДПОРОЖЕК

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор, к.г.н. | С.В. Скатерщиков |
| Заместитель генерального директора,  Главный архитектор проекта | О.В. Красовская |
| Заместитель генерального директора,  Главный инженер | А.Г. Петров |

**Санкт-Петербург-Гостицы**

**2014 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Состав ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 3](#_Toc397945360)

[1 введение 4](#_Toc397945361)

[2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ 5](#_Toc397945362)

[3 ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ, ЭТАПЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ 7](#_Toc397945363)

[4 внесениЕ изменений в положение о территориальном планировании 8](#_Toc397945364)

[5 ПРИЛОЖЕНИЯ 12](#_Toc397945365)

Состав ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование документа | Инв. № |
| Текстовые материалы | | |
| 1 | Внесение изменений в генеральный план муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области в части населенных пунктов: д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек. Положение о территориальном планировании | 89/352 |
| 2 | Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области в части населенных пунктов: д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек. | 89/357 |
| Карты | | |
| 1 | Карта планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон. Схема с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения. Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке М 1:5 000[[1]](#footnote-1) | 89/350 |

# введение

1. Внесение изменений в генеральный план Гостицкого сельского поселения Сланцевского муниципального района Ленинградской области (утвержденный Решением совета депутатов муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области №194 от 03 октября 2012 года) в части населенных пунктов: д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек подготовлен Научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО» по заказу администрации Гостицкого сельского поселения Сланцевского муниципального района (договор № 2 от 02 сентября 2014 г.), в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий территориального и социально-экономического развития Гостицкого сельского поселения до 2035 г.
2. Проект Внесения изменений в генеральный план выполнен в соответствии с требованиями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции от 21.07.2014) и Техническим заданием (Приложение № 1 к договору № 1 от 21 августа 2014).
3. Основание для проектирования: Постановление администрации муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области от 1.04.2014 № 53-п от «05» августа 2014 г. «О подготовке проекта изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Гостицкого сельского поселения».
4. Границы проектирования: границы населенного пункта д. Тухтово, д. Пелеши и д. Подпорожек Гостицкого сельского поселения.
5. Требования по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области в части населенных пунктов д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек согласно Техническому заданию (Приложение №1 к договору № 02 от 2 сентября 2014 года).

# ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ

Официально наименование муниципального образования (в соответствии с Уставом муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области) – Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области. Сокращенное официальное наименование – Гостицкое сельское поселение.

Гостицкое сельское поселение расположено в юго-западной части Сланцевского муниципального района Ленинградской области.

Граница Гостицкого сельского поселения проходит по смежеству со следующими муниципальными образованиями:

* + на севере – со Сланцевским городским поселением;
  + на востоке – с Выскатским сельским поселением;
  + на западе – с Загривским сельским поселением.

На юге граница поселения проходит по смежеству с Псковской областью.

Численность населения на 01.01.2011 г. составляет 1736 человек. Административным центром поселения является деревня Гостицы. В соответствии с областным законом № 47-оз от 1 сентября 2004 года Законодательного собрания Ленинградской области «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Сланцевский муниципальный район и муниципальных образований в его составе» было образовано муниципальное образование Гостицкое сельское поселение в составе следующих населенных пунктов: деревня Березняк, деревня Гостицы, местечко Гостицы, деревня Демешкин Перевоз, деревня Пелеши, деревня Подпорожек, поселок Сельхозтехника, деревня Тухтово.

Климатические условия на территории поселения благоприятны для развития жилищного строительства, сельского хозяйства, рекреации и туризма. Поселение в достаточной степени обеспечено водными ресурсами, однако большая часть водотоков представлена незначительными ручьями.

По территории Гостицкого сельского поселения проходят автодороги регионального значения – шоссе Псков – Гдов – Сланцы – Кингисепп – Краколье, шоссе Гостицы – Пустомержа.

Экономика поселения ориентирована на развитие обрабатывающей промышленности. Основными отраслями являются текстильное производство, деревообработка, ремонт и обслуживание техники.

**Топографо-геодезическая изученность территории**

Проектные решения генерального плана Гостицкого сельского поселения Сланцевского муниципального района Ленинградской области были выполнены на картографических материалах масштабов 1:2000 и 1:10 000. В качестве топографической основы были использованы следующие материалы:

1. масштаб 1:2000 (на населенные пункты), землеустроительные карты, СЗФ ФГУП «Госземкадастрсъемка»-ВИСХАГИ, 2005 г., полученная из государственного фонда данных землеустройства;
2. масштаб 1:10 000 (на территорию всего сельского поселение), лесоустроительная карта, АО Сланцевское лесоустройство, 1994 год, разрешение СЗГЛП № 01 от 20.01.1995 г., передана ООО НПИ «ЭНКО» Сланцевским лесничеством;
3. масштаб 1:25000 (на территорию Сланцевского муниципального района), ФГУП «Севзапгеоинформ», 2010 г., принята в фонд инженерных изысканий (письмо № 830/11-0-1 от 18.05.11 из Комитета государственного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, папка «Исходно-разрешительная документация»).

На всю территорию Гостицкого сельского поселения Сланцевского муниципального района Ленинградской области схемы выведены в масштабе 1:10 000, на территорию населенных пунктов - в масштабе 1:5 000.

Схемы-врезки на населенные пункты в масштабе 1:5 000 выполнены с использованием топографических основ 1:2 000 и 1:25 000[[2]](#footnote-2), основные чертежи масштаба 1:10 000 выполнены с использованием топографических основ масштаба 1:10 000 и 1:25 000. Все схемы выполнены путем трансформирования с последующим отбором и обобщением элементов содержания для использования при разработке генерального плана согласно Инструкции «Перечень сведений, подлежащих засекречиванию» Министерства транспорта Российской Федерации, утвержденной приказом от 10.11.2007 № 05, приказом от 26.05.2008 г. № 02 и приказом от 08.02.2010 г. № 201 о внесении изменений в приказ от 18.03.2008 г. № 01.

Работы выполнены в соответствии с действующим законодательством и требованиями нормативно-технических документов.

# ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ, ЭТАПЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования Гостицкое сельское поселение в части населенных пунктов д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек влечет за собой частичное изменение технико-экономических показателей в части площади функциональных зон д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек, показателей планируемого уровня жилищной обеспеченности населения. Соответствующие показатели приведены в разделе 4 «Внесение изменений в Положение о территориальном планировании». Соответствующие правки вносятся в следующие разделы:

- раздел 2 Цели и задачи территориального планирования:

* подпункт 2.2.1. Задачи по развитию планировочной структуры и функциональному зонированию территории
* подпункт 2.2.3. Задачи по развитию и размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

- раздел 3 Перечень мероприятий по территориальному планированию:

* подпункт 3.1. Мероприятия по развитию функционально-планировочной структуры территории
* подпункт 3.2. Мероприятия по развитию жилищного строительства

- раздел 4. Технико-экономические показатели

* подпункт 1.2.5 д. Пелеши
* подпункт 1.2.8 д. Тухтово
* подпункт 1.2.6 д. Подпорожек
* пункт 3 Жилищный фонд

Проектные решения в отношении деревень Тухтово, Пелеши, Подпорожек окажут влияние на изменение следующих показателей: объем жилищного строительства, площадки жилищного строительства, при этом общая численность населения Гостицкого сельского поселения не увеличится, размещение дополнительного жилья позволит увеличить проектный уровень жилищной обеспеченности населения поселения в целом.

Проектные решения по внесению изменений в генеральный план в части населенных пунктов д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек не затрагивают вопросы, подлежащие согласованию в установленном порядке в соответствии с требованиями статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции от 21.07.2014)[[3]](#footnote-3).

Разработка и утверждение проекта Внесения изменений в генеральный план позволит осуществить жилищное строительство на востребованной территории в указанных населенных пунктах.

# внесениЕ изменений в положение о территориальном планировании

1. Изложить абзац 2 пункта 2.2.1 Задачи по развитию планировочной структуры и функциональному зонированию территории раздела 2 Цели и задачи территориального планирования в следующей редакции:

«планировочная организация и развитие жилых зон населенных пунктов Гостицкого сельского поселения (д. Гостицы, д. Демешкин Перевоз, д. Пелеши, д. Тухтово, д. Подпорожек)

1. Изложить абзац 1 пункта 2.2.3. Задачи по развитию и размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения раздела 2 Цели и задачи территориального планирования в следующей редакции:

«размещение площадок нового жилищного строительства в д. Гостицы, д. Демешкин Перевоз, д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек»

1. Изложить абзац 2 пункта 2.2.3. Задачи по развитию и размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения раздела 2 Цели и задачи территориального планирования в следующей редакции:

«достижение показателя обеспеченности общей площадью жилищного фонда в размере 28 кв. м на душу населения»

1. Абзац 2 Мероприятий на первую очередь пункта 3.1. Мероприятия по развитию функционально-планировочной структуры территории раздела 3 Перечень мероприятий по территориальному планированию изложить в следующей редакции:

«развитие индивидуального жилищного строительства в дд. Гостицы, Демешкин Перевоз, Пелеши и Тухтово, д. Подпорожек;».

1. Пункт 3.2 «Мероприятия по развитию жилищного строительства» изложить в следующей редакции:

***Мероприятия на расчетный срок***

Объекты местного значения поселения

* достижение жилищного строительства на расчетный срок в объеме порядка 20 тыс. кв. м (среднегодовой объем нового жилищного строительства ~ 0,9 тыс. кв. м),
* увеличение средней жилищной обеспеченности до 28 кв. м общей площади на человека,
* выделение порядка 50 га для размещения нового жилищного строительства в д. Гостицы, д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек и д. Демешкин Перевоз.
* основные площадки нового жилищного строительства на расчетный срок определены в следующих населенных пунктах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Наименование участков*** | ***Площадь участка, га*** | ***Жилищный фонд, тыс.кв. м общей площади*** |
| **На расчетный срок** | | |
| д. Гостицы | 23,5 | 9,4 |
| д. Демешкин Перевоз | 0,6 | 0,3 |
| д. Пелеши | 1,8 | 0,7 |
| Д. Подпорожек | 2,5 | 1,0 |
| д. Тухтово | 11,0 | 4,4 |
| д. Тухтово (для сезонного населения) | 10,8 | 4,3 |
| **Всего** | **50,4** | **20,1** |

***Мероприятия на первую очередь***

Объекты местного значения поселения

* достижение жилищного строительства в период первой очереди в объеме порядка 9 тыс. кв. м общей площади (среднегодовой объем нового жилищного строительства ~ 1,1 тыс. кв. м)
* увеличение средней жилищной обеспеченности до 26 кв. м общей площади на человека.
* выделение порядка 22 га территории для размещения нового жилищного строительства на первую очередь в д. Гостицы, д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек и д. Демешкин Перевоз.
* основные площадки нового жилищного строительства на первую очередь определены в следующих населенных пунктах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Наименование участков*** | ***Площадь участка, га*** | ***Жилищный фонд, тыс. кв. м общей площади*** |
| **На первую очередь** | | |
| Гостицы | 9 | 3,6 |
| Демешкин Перевоз | 0,6 | 0,3 |
| Пелеши | 1,8 | 0,7 |
| Подпорожек | 2,5 | 1,0 |
| Тухтово | 8,2 | 3,3 |
| **Всего** | **22,1** | **8,9** |

1. Пункты 1.2.5, 1.2.6., 1.2.8. Раздела 4. Технико-экономические показатели читать в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.2.5. деревня Пелеши** | га | 32 | 32 | 32 |
| Жилые зоны – всего из них: | га | 16,1 | 17,8 | 17,8 |
| *застройки индивидуальными*  *жилыми домами* | га | 16,1 | 17,8 | 17,8 |
| Производственные зоны, зоны  инженерной и транспортной инфраструктур – всего из них: | га | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| *производственные V класса опасности* | га | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Зоны сельскохозяйственного использования– всего из них: | га | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| *огородов* | га | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| Рекреационные зоны– всего из них: | га | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| *лесов* | га | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| Зоны специального назначения – всего из них: |  | 13,1 | 11,4 | 11,4 |
| *озеленения специального назначения* | га | 13,1 | 11,4 | 11,4 |
| **1.2.6. деревня Подпорожек** | га | 12 | 12 | 12 |
| Жилые зоны – всего из них: | га | 4,8 | 7,3 | 7,3 |
| *застройки индивидуальными*  *жилыми домами* | га | 4,8 | 7,3 | 7,3 |
| Производственные зоны, зоны  инженерной и транспортной инфраструктур – всего из них: | га | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| *производственные V класса опасности* | га | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Зоны сельскохозяйственного использования– всего из них: | га | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| *огородов* | га | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Рекреационные зоны– всего из них: | га | 1,2 | 1,2 | 1,2 |
| *лесов* | га | 1,2 | 1,2 | 1,2 |
| Зоны специального назначения – всего из них: | га | 5,7 | 3,4 | 3,4 |
| *Зона озеленения специального назначения* | га | 5,7 | 3,4 | 3,4 |
| **1.2.8. деревня Тухтово** | га | 59 | 59 | 59 |
| Жилые зоны – всего из них: | га | 11,2 | 19,4 | 33,2 |
| *застройки индивидуальными*  *жилыми домами* | га | 11,2 | 19,4 | 33,2 |
| Общественно – деловые зоны – всего из них: | га | 0 | 0,2 | 0,4 |
| *размещения объектов обслуживания* | га | 0 | 0,2 | 0,4 |
| Зоны сельскохозяйственного использования– всего из них: | га | 11,4 | 13,4 | 5,4 |
| *крестьянских (фермерских) хозяйств* | га | 0 | 5,0 | 5,0 |
| *пашен, сенокосов, пастбищ* | га | 11 | 8,0 | 0 |
| *огородов* | га | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Рекреационные зоны– всего из них: | га | 6,2 | 6,2 | 6,2 |
| *лесов* | га | 6,2 | 6,2 | 6,2 |
| Зоны специального назначения – всего из них: |  | 29,8 | 19,4 | 13,4 |
| *озеленения специального назначения* | га | 29,8 | 19,4 | 13,4 |
| Водоемы | га | 0,4 | 0,4 | 0,4 |

1. Пункт 3 Раздела 4. Технико-экономические показатели читать в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **3. Жилищный фонд** | тыс. кв. м | 38,4 | 46,8 | 57,5 |
| 3.1. Новое жилищное строительство – индивидуальные жилые дома с участками | тыс. кв. м |  | 8,9 | 20,1 |
| в т.ч. муниципальный жилищный фонд | тыс. кв. м |  | 0,3 | 0,7 |
| 3.2. Средняя обеспеченность населения общей площадью жилищного фонда | кв. м/чел. | 22 | 26 | 28 |

# ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

**Приложение № 1**

к Договору № 2

от «02» сентября 2014 г.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области в части населенных пунктов:**

**д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Наименование работ | Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области в части населенных пунктов: д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек |
| 2 | Заказчик | Администрация Гостицкого сельского поселения Сланцевского муниципального района |
| 3 | Разработчик | ООО НПИ «ЭНКО» |
| 4 | Основание для подготовки проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Сланцевского городского поселения | Постановление администрации муниципального образования Гостицкого сельского поселения Сланцевский муниципальный район Ленинградской области» от 01.04.2014 № 53-п «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Гостицкого сельского поселения» |
| 5 | Границы проектирования | Территория в границах населенных пунктов: д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек. |
| 6 | Основные задачи.  Требования к разрабатываемой документации | Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области в части населенных пунктов: д. Тухтово, д. Пелеши, д. Подпорожек.  Объем вносимых изменений: откорректировать расположение функциональных зон с учетом границ земельных участков поставленных на кадастровый учет, а также предложений Администрации Гостицкого сельского поселения Сланцевского муниципального района по размещению планируемых зон жилищного строительства (Приложение № 2 к настоящему договору).  Разработку проектов выполнить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (в действующей редакции). |
| 7 | Исходные данные для проектирования | Ранее утвержденные документы территориального планирования:   * Генеральный план муниципального образования Гостицкого сельского поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области. * Правила землепользования и застройки муниципального образования Гостицкое сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области. |
| 8 | Содержание проекта | Состав проекта Генерального плана определяется в соответствии со ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации:  - положение о территориальном планировании;  - карта: планируемого размещения объектов местного значения поселения; функциональных зон поселения;  - материалы по обоснованию проекта. |
| 9 | Этапы работ | Работы выполнить в один этап, включающий в себя сбор исходных данных и предоставление материалов проекта в полном объеме для проведения публичных слушаний и согласований (при необходимости). |
| 10 | Особые условия | Публичные слушания и согласования (в том числе и с Правительством Ленинградской области при необходимости) организуются и проводятся Заказчиком самостоятельно.  В случае необходимости привлечения Подрядчика к согласованию проектов требуется оформление дополнительного соглашения или договора.  В рамки данного Договора не входит внесение в проект замечаний и предложений, которые не указаны в п. 6 Технического задания. |
| 11 | Технические требования к выполнению и оформлению проекта | 1. Все проекты выполняются в виде геоинформационной системы с использованием программного продукта ArcGIS, с наполнением семантических баз данных в объеме, соответствующем уровню проектирования  2. Подрядчик передает Заказчику:  - текстовые материалы – 2 (два) экземпляра в твердых копиях;  - графические материалы – 2 (два) экземпляра оригиналов схем в твердых копиях;  - электронная версия проекта в 2 экз. |

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель  главы администрации Гостицкого сельского поселения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Г.А.Егоров | Генеральный директор ООО НПИ «ЭНКО»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Скатерщиков |

1. Дополняет «Схему планируемых границ функциональных зон с отображение параметров планируемого развития таких зон. Схему с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения» М 1:10 000 в составе утвержденного генерального плана [↑](#footnote-ref-1)
2. Рельеф на схемах масштаба 1:5 000 и 1:10 000 был получен с модели рельефа, построенной путем интерполирования с использованием высот пунктов съемочной сети и имеющихся горизонталей на карте масштаба 1:25 000. [↑](#footnote-ref-2)
3. Подробнее в разделе 5 «Порядок согласования проекта внесения изменений в генеральный план» [↑](#footnote-ref-3)