



**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.
Заместитель генерального директора,
Главный архитектор проекта
Заместитель генерального директора,
Главный инженер

С.В. Скатерщиков
О.В. Красовская

А.Г. Петров

**Санкт-Петербург-Гостицы
2014 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.....	3
1 ВВЕДЕНИЕ	4
2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИИ	5
3 ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ, ЭТАПЫ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ.....	7
4 ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ.....	8
5 ПРИЛОЖЕНИЯ	12

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. Пелешы, 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. Пелешы, 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	89/350

¹ Дополняет «Схему планируемых границ функциональных зон с отображением 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

1 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. Пелеша, 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. Пелеша 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. Пелеша, д. Подпорожек согласно Техническому заданию (Приложение №1 к договору № 02 от 2 сентября 2014 года).

2 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 Загрявским 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 Пелеша, 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 «Госземкадастръёмка»-ВИСХАГИ, 2005 г., полученная из государственного фонда данных землеустройства;

2. масштаб 1:10 000 (на территорию всего сельского поселения), 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 000², 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.

²Рельеф 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.

3 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. Пелеша, д. Подпорожек влечет за собой частичное изменение технико-экономических показателей в части площади функциональных зон д. Тухтово, д. Пелеша, 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. Техничко-экономические показатели
 - подпункт 1.2.5 д. Пелеша
 - подпункт 1.2.8 д. Тухтово
 - подпункт 1.2.6 д. Подпорожек
 - пункт 3 Жилищный фонд

Проектные решения в отношении деревень Тухтово, Пелеша, 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. Пелеша, 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.

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

³ Подробнее в разделе 5 «Порядок согласования проекта внесения изменений в генеральный план»

4 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. Пелеша, д. Тухтово, д. Подпорожек)

- 2) 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. Пелеша, д. Подпорожек»

- 3) 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»

- 4) 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, Пелеша и Тухтово, д. Подпорожек;».

- 5) 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. Пелеша, д. Подпорожек и д. Демешкин Перевоз.

- основные площадки нового жилищного строительства на расчетный срок определены в следующих населенных пунктах:

<i>Наименование участков</i>	<i>Площадь участка, га</i>	<i>Жилищный фонд, тыс. кв. м общей площади</i>
На расчетный срок		
д. Гостицы	23,5	9,4
д. Демешкин Перевоз	0,6	0,3
д. Пелешы	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. Пелешы, д. Подпорожек и д. Демешкин Перевоз.
- основные площадки нового жилищного строительства на первую очередь определены в следующих населенных пунктах:

<i>Наименование участков</i>	<i>Площадь участка, га</i>	<i>Жилищный фонд, тыс. кв. м общей площади</i>
На первую очередь		
Гостицы	9	3,6
Демешкин Перевоз	0,6	0,3
Пелешы	1,8	0,7
Подпорожек	2,5	1,0
Тухтово	8,2	3,3
Всего	22,1	8,9

- б) Пункты 1.2.5, 1.2.6., 1.2.8. Раздела 4. Техничко-экономические показатели читать в следующей редакции:

1.2.5. деревня Пелешы	га	32	32	32
Жилые зоны – всего из них:	га	16,1	17,8	17,8
<i>застройки индивидуальными жилыми домами</i>	га	16,1	17,8	17,8
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур – всего из них:	га	0,2	0,2	0,2

<i>производственные V класса опасности</i>	га	0,2	0,2	0,2
Зоны сельскохозяйственного использования– всего из них:	га	0,9	0,9	0,9
<i>огородов</i>	га	0,9	0,9	0,9
Рекреационные зоны– всего из них:	га	1,7	1,7	1,7
<i>лесов</i>	га	1,7	1,7	1,7
Зоны специального назначения – всего из них:		13,1	11,4	11,4
<i>озеленения специального назначения</i>	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
<i>застройки индивидуальными жилыми домами</i>	га	4,8	7,3	7,3
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур – всего из них:	га	0,2	0,2	0,2
<i>производственные V класса опасности</i>	га	0,2	0,2	0,2
Зоны сельскохозяйственного использования– всего из них:	га	0,1	0,1	0,1
<i>огородов</i>	га	0,1	0,1	0,1
Рекреационные зоны– всего из них:	га	1,2	1,2	1,2
<i>лесов</i>	га	1,2	1,2	1,2
Зоны специального назначения – всего из них:	га	5,7	3,4	3,4
<i>Зона озеленения специального назначения</i>	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
<i>застройки индивидуальными жилыми домами</i>	га	11,2	19,4	33,2
Общественно – деловые зоны – всего из них:	га	0	0,2	0,4
<i>размещения объектов обслуживания</i>	га	0	0,2	0,4
Зоны сельскохозяйственного использования– всего из них:	га	11,4	13,4	5,4
<i>крестьянских (фермерских) хозяйств пашен, сенокосов, пастбищ</i>	га	0	5,0	5,0
<i>огородов</i>	га	11	8,0	0
Рекреационные зоны– всего из них:	га	0,4	0,4	0,4
<i>лесов</i>	га	6,2	6,2	6,2
Зоны специального назначения – всего из них:		29,8	19,4	13,4
<i>озеленения специального назначения</i>	га	29,8	19,4	13,4
Водоемы	га	0,4	0,4	0,4

7) Пункт 3 Раздела 4. Техничко-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.		0,3	0,7

	М			
3.2. Средняя обеспеченность населения общей площадью жилищного фонда	кв. м/чел.	22	26	28

5 ПРИЛОЖЕНИЯ

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. Пелешы, 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. Пелешы, 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. Пелешы, 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. Пелешы, 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: <ul style="list-style-type: none"> • Генеральный план муниципального образования Гостицкого сельского поселения 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Публичные слушания и согласования (в том числе и с Правительством Ленинградской области при необходимости) организуются и проводятся Заказчиком самостоятельно.</p> <p>В случае необходимости привлечения Подрядчика к согласованию проектов требуется оформление дополнительного соглашения или договора.</p> <p>В рамки данного Договора не входит внесение в проект замечаний и предложений, которые не указаны в п. 6 Технического задания.</p>
11	Технические требования к выполнению и оформлению проекта	<p>1. Все проекты выполняются в виде геоинформационной системы с использованием программного продукта ArcGIS, с наполнением семантических баз данных в объеме, соответствующем уровню проектирования</p> <p>2. Подрядчик передает Заказчику:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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