ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

БОЛЬШЕКОЛПАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[I. СОСТАВ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БОЛЬШЕКОЛПАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 4](#_Toc512501832)

[II. ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc512501833)

[III. Сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования, для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения 5](#_Toc512501834)

[IV. Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения на основе анализа использования территорий поселения, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования 5](#_Toc512501835)

[Оценка возможного влияния планируемого объекта на комплексное развитие территории поселения. 6](#_Toc512501836)

[V. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования 7](#_Toc512501837)

[VI. Утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования 8](#_Toc512501838)

[VII. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера 8](#_Toc512501839)

[VIII. Изменения, вносимые в текстовую часть материалов по обоснованию Генерального плана 9](#_Toc512501840)

[IX. Cведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения 9](#_Toc512501841)

# I. СОСТАВ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БОЛЬШЕКОЛПАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование документа | Инв. № |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Материалы по обоснованию изменений в генеральный план | 70/863к1 |
|  | Изменения в генеральный план | 70/862к1 |
| **Карты материалов по обоснованию проекта** | | |
| 1 | Карта зон с особыми условиями использования территории | 70/874к1 |
| **Карты в составе изменений в Генеральный план** | | |
| 1 | Карта границ населенных пунктов | 70/867к1 |
| 2 | Карта функциональных зон | 70/868к1 |
| 3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | 70/866к1 |
| **Электронная версия проекта** | | |
| 1 | Электронные материалы проекта | 70/884к1 |

# II. ВВЕДЕНИЕ

1. Изменения в Генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области выполнены в соответствии с требованиями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основание для подготовки документа территориального планирования:

- Постановление администрации муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 05.09.2018 №5575 «О подготовке проекта изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Большеколпанского сельского поселения Гатчинского муниципального района»

3. Цели изменений в генеральный план:

3.1. Обеспечение устойчивого развития территорий муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области;

3.2. Обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

# III. Сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования, для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения

Во вносимых изменениях в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение не предусмотрено создание объектов местного значения для реализации планов и программ комплексного социально-экономического развития.

# IV. Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения на основе анализа использования территорий поселения, возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования

В генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение вносится следующее изменение:

- территория земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0420003:32 и 47:23:0420003:195 переводится в функциональную зону производственных объектов для возможности реализации инвестиционного проекта «Строительство завода по производству безалкогольных напитков».

Данное изменение основано на следующих документах:

а) Постановление администрации муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 05.09.2018 №5575 «О подготовке проекта изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Большеколпанского сельского поселения Гатчинского муниципального района»;

б) Генеральный план Большеколпанского сельского поселения Гатчиснкого муниципального района, утвержденный решением Совета депутатов муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области второго созыва №6 от 07.08.2014

в) Правила землепользования и застройки муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области;

Анализ использования территории земельных участков.

В соответствии с материалами действующей редакции генерального плана поселения по инженерно-строительному районированию территория земельных участков с кадастровыми номерами 47:23:0420003:32 и 47:23:0420003:195 относится к благоприятным и ограниченно благоприятным территориям для градостроительного освоения.

Территория земельного участка не застроена, преимущественно покрыта кустарниковой растительностью.

В настоящее время земельные участки с кадастровыми номерами 47:23:0420003:32 и 47:23:0420003:195 расположены в следующей функциональной зоне:

- зона объектов транспортной инфраструктуры;

Функциональное назначение зоны транспортной инфраструктуры не предусматривает размещение объектов капитального строительства для производства безалкогольных напитков. В связи с этим необходимо предусмотреть проектом внесения изменений в генеральный план Большеколпанского сельского поселения изменение функционального зонирования рассматриваемых земельных участков с зоны объектов транспортной инфраструктуры на производственную зону объектов IV-V класса опасности.

# 

# Оценка возможного влияния планируемого объекта на комплексное развитие территории поселения.

Реализация инвестиционного проекта «Строительство завода по производству безалкагольных напитков» направлена на обеспечение реализации полномочий поселения, а также на обеспечение возможности развития его экономики в целом. Данный проект окажет непосредственное положительное влияние на создание инвестиционной привлекательности территории и благоприятных условий для деловой инициативы.

Согласно действующим нормативно-правовым актам при размещении, проектировании, строительстве и реконструкции объектов должен соблюдаться комплекс ограничений, обеспечивающих благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека и функционирования природных экосистем.

Среди ограничений, которые должны быть приняты во внимание, выделяются зоны с особыми условиями использования территорий.

Согласно классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" планируемый объект относится к предприятиям IV-V класса вредности (нормативная санитарно-защитная зона 50-100 м). Расстояние от границы земельного участка с кадастровым номером 47:23:0420003:32, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, до функциональнойз оны застройки среднеэтажными жилыми домами составляет 141 м.

Для минимизации возможных аварийных ситуаций проектирование и строительство планируемого объекта должно выполняться с соблюдением действующих технических регламентов и нормативов.

В соответствии с утвержденным генеральным планом объектов культурного наследия на рассматриваемых участках не расположено.

Ближайшая особо охраняемая природная территория - ботанический и гидрологический памятник природы «Истоки реки Парица» находится в отдалении 2 км от будущего строительства завода.

**Развитие инженерной инфраструктуры**

Электроснабжение

В соответствии с проектной документацией, разработанной ООО "ГРАДТЕХ" электрическая нагрузка потребителей завода по производству безалкогольных напитков составит ориентировочно 3,0 МВт.

Электроснабжение проектируемого завода предусматривается от проектируемой трансформаторной подстанции БКТП 10/0,4 кВ с двумя трансформаторами по 1600 кВ·А каждый.

Проектируемая трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ подключается линиями 10 кВ от ПС 35/10 кВ "Войсковицы» новый фидер.

Газоснабжение

Газоснабжению природным газом в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «ГРАДТЕХ», подлежит паро-водогрейная котельная, расположенная в производственно-складском корпусе завода по производству безалкогольных напитков. Расход газа на котельную составит 386 м3/час. Подключение возможно осуществить от существующих распределительных газопроводов д. Большие Колпаны.

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемого завода по производству безалкогольных напитков, расположенного в д. Большие Колпаны, промзона 1, уч. 2 и 2а в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «ГРАДТЕХ», предусматривается от проектируемой встроенной паро-водогрейной газовой котельной, расположенной в производственно-складском корпусе. Расход тепловой энергии на отопление, горячее водоснабжение и вентиляцию составит 1261 кВт.

Водоснабжение и водоотведение

Проектируемый завод предназначен для приготовления и розлива в ПЭТ- бутылки воды и безалкогольных напитков, как газированных, так и негазированных.

Источником водоснабжения проектируемого объекта являются три артезианские скважины, расположенные на площадке проектируемого предприятия. Предварительный объем водопотребления для производственных и хозяйственно-бытовых нужд составит 1200 м3/сут.

Канализационные стоки проектируемого завода будут направляться на очистные сооружения, размещаемые на площадке строительства, с отведением очищенного стока в р. Колпанская посредством организации закрытого коллектора с береговым одиночным выпуском. Расстояние от границы участка до точки сброса сточных вод в соответствии с гидрологическим отчетом ФГУ «Балтводхоз» составляет 2,5 км в северо-восточном направлении.

Прогнозируемый объем отведения очищенных хозяйственно-бытовых сточных вод в р. Колпанская – 14,0 м3/сут.

Прогнозируемый объем отведения очищенных производственных?? сточных вод в р. Кол-панская – 311,0 м3/сут.

Прогнозируемый объем отведения очищенных поверхностных сточных вод в р. Колпанская – 141,0 м3/сут.

Делая вывод на анализе использования участков и оценке возможного влияния планируемого объекта на комплексное развитие территории поселения можно отметить, что строительство завода не скажется на инженерных сетях д. Большие Колпаны в силу строительства своих собственных сетей на территории завода. Проектом строительства планируется привлечь 70 сотрудников для постоянной работы на нем.

# V. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования

В изменениях в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области не планируется добавления сведений о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий.

# VI. Утвержденные документом территориального планирования муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанного документа территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования

В изменениях в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области не планируется добавления сведений о видах, назначении и наименованиях, планируемых для размещения на территории поселения, входящего в состав муниципального района, объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий.

# VII. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

В изменениях в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области не планируется добавления сведений в перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

# 

# VIII. Изменения, вносимые в текстовую часть материалов по обоснованию Генерального плана

Подпункт 1.2.1. «Функциональное зонирование д. Большие Колпаны» раздела 8 «Технико-экономические показатели» в части функциональных зон «Зона производственных объектов» и «Зона объектов транспортной инфраструктуры» изложить в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Единицы измерения | Существующее положение | I очередь | Расчетный срок |
| Зона производственных объектов | га | 10,3 | 22,9 | 22,9 |
| Зона объектов транспортной инфраструктуры | га | 23,1 | 19,1 | 22 |

# IX. Cведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения

Внесения изменений в генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области не предусматривает изменений границ населенных пунктов и не уточняет их сведения, входящих в состав поселения, содержащие графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.