

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
БОЛЬШЕКОЛПАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
в части с. Никольское**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

1. ВВЕДЕНИЕ	
2. ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ	

Состав проекта внесения изменений в Генеральный план

Материалы в текстовой форме		Инв. №
1.1	Муниципальное образование Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области Проект внесения изменений в Генеральный план в части с. Никольское. Положение о территориальном планировании	№ 70/954
1.2	Муниципальное образование Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в Генеральный план в части с. Никольское.	70/955
Материалы в картографической форме		
2.1	Карта функциональных зон в части с. Никольское 1:5000	70/956

1. ВВЕДЕНИЕ

1. Разработка проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области в части с. Никольское выполнена на основании Договора № 1 от _____, заключенного между ООО НПИ «ЭНКО» и СПб ГБУЗ «Психиатрическая больница №1 им. П. П. Кащенко».

2. Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области выполнен в соответствии с требованиями статей 23, 24 и 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции от 21 октября 2013 года) на основании ходатайства и.о. главного врача СПб ГБУЗ «Психиатрическая больница №1 им. П. П. Кащенко» в администрацию Большеколпанского сельского поселения о необходимости внесения изменений в действующую редакцию Генерального плана (письмо №357 от 13.08.2014) в связи с изменениями функциональных зон земельного участка, находящегося в постоянном пользовании СПб ГБУЗ «Психиатрическая больница №1 имени П. П. Кащенко» (кадастровый номер 47:23:0410004:148).

3. Основание для проектирования: Постановление главы администрации муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 28.08.2014 г. «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Большеколпанского сельского поселения» № 358.

4. Требования по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области касаются функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 47:23:0410004:148, расположенного в границах с. Никольское. Функциональные зоны принимаются в соответствии с Приложениями к письму в администрацию поселения от и.о. главного врача СПб ГБУЗ «Психиатрическая больница №1 им. П. П. Кащенко» А. П. Отмахова за №357 от 13.08.2014, т. е. в соответствии со Схемой раздела земельного участка № 47:23:0410004:148, согласованной СПб ГБУЗ «Психиатрическая больница №1 им. П. П. Кащенко», Комитетом по управлению государственным имуществом Санкт-Петербурга и Комитетом по строительству Санкт-Петербурга.

2. ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

В разделе «3.2. Мероприятия по развитию и размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения» в подразделе «Мероприятия по развитию жилищного строительства» пункты1-4 мероприятий на расчетный срок изложить в следующей редакции:

Пункт 1. Увеличение жилищного фонда сельского поселения в течение расчетного срока до 357,6 тыс. кв. м, что позволит увеличить среднюю жилищную обеспеченность с 23,7 кв. м до 34,0 кв. м общей площади на человека. Объем нового жилищного строительства составит 159,6 тыс. кв. м (среднегодовой объем нового жилищного строительства порядка 8 тыс. кв. м).

Пункт 2. Установление следующей структуры нового жилищного строительства по этажности на расчетный срок:

- многоэтажные жилые дома — 17 %;
- среднеэтажные жилые дома — 10 %;
- малоэтажные жилые дома — 12 %;
- индивидуальные жилые дома с участками — 61 %.

Пункт 3. Выделение 73,8 га территории для размещения нового жилищного строительства на расчетный срок, в том числе:

- многоэтажные жилые дома — 3,2 га
- среднеэтажные жилые дома — 3,2 га;
- малоэтажные жилые дома — 8,2 га;
- индивидуальные жилые дома с участками — 62,7 га

Пункт 4. Основными площадками нового жилищного строительства на расчетный срок определены следующие:

- д. Малые Колпаны, многоэтажное строительство
- д. Вопша, индивидуальное жилищное строительство
- с. Никольское, индивидуальное жилищное строительство
- с. Никольское, малоэтажное жилищное строительство
- с. Никольское, среднеэтажное строительство
- д. Тиховицы, индивидуальное жилищное строительство

В разделе «3.2. Мероприятия по развитию и размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения» в подразделе «Мероприятия по развитию жилищного строительства» пункты1-3 мероприятий на первую очередь изложить в следующей редакции:

Пункт 1. Увеличение жилищного фонда сельского поселения в течение первой очереди до 291,3 тыс. кв. м, что позволит увеличить среднюю жилищную обеспеченность с 23,7 кв. м до 30,7 кв. м общей площади на человека. Объем нового жилищного строительства составит 86,3 тыс. кв. м.

Пункт 2. Установление следующей структуры нового жилищного строительства по этажности на первую очередь:

- многоэтажные жилые дома — 31 %;
- среднеэтажные жилые дома — 15 %;
- малоэтажные жилые дома — 17 %;
- индивидуальные жилые дома с участками — 37 %.

Пункт 3. Выделение 27,7 га территории для размещения нового жилищного строительства на первую очередь, в том числе:

- многоэтажные жилые дома — 3,2 га
- среднеэтажные жилые дома — 2,2 га;
- малоэтажные жилые дома — 6,4 га;
- индивидуальные жилые дома с участками — 19,4 га

В разделе «3.2. Мероприятия по развитию и размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения» подраздел «Мероприятия по развитию и размещению объектов капитального строительства социального и культурно-бытового обслуживания» перед подпунктом «Мероприятия на расчетный срок» дополнить подпунктом следующего содержания:

Мероприятия по учету интересов Санкт-Петербурга при осуществлении территориального планирования Большесколпанского сельского поселения¹

Мероприятия на расчетный срок (на весь период реализации генерального плана, включая первую очередь)

На территории СПб ГБУЗ «Психиатрическая больница №1 имени П.П. Кащенко» (на основании обоснования размещения объектов относительно существующих канализационных сооружений биологической очистки сточных вод и скважин для водоотбора и проектной документации по необходимому сокращению размера санитарно-защитной зоны канализационных сооружений) строительство следующих объектов:

- Два лечебных корпуса на 700 койко-мест;
- Пищеблок (1 корпус).

На территории, прилегающей к СПб ГБУЗ «Психиатрическая больница №1 имени П.П. Кащенко» строительство жилого дома (общежития квартирного типа) по улице Шипунова на 120 квартир (общей площадью порядка 6 тыс. кв. м.).

Далее без изменений до конца раздела 3.2.

В разделе «4. Техничко-экономические показатели» в подразделе «1. Территории» пункт 1.2.7. Функциональное зонирование с. Никольское изложить в следующей редакции:

1.2.7. Функциональное зонирование с. Никольское, общая площадь – всего, в том числе:	га	424,3	424,3	424,3
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ всего, в том числе:	га	99,5	91,2	91,2
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	га	9,8	14,5	14,5
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	га	0	6,5	6,5
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	86,6	70,2	70,2
Зона учреждений образования	га	3,1	3,1	3,1
Зона детских дошкольных учреждений	га	29,3	233,1	233,1
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ всего, в том числе:	га	1,5	4,1	4,1
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	га	27,8	229	229
Зона объектов здравоохранения	га	95,9	52,8	52,8
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ всего, в том числе:	га	0,5	11,7	11,7
Зона озеленения общего пользования	га	26,3	26,3	26,3
Зона лесов	га	0	0,8	0,8
Зона объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом	га	69,1	14	14
Зона озелененных территорий	га	5,6	12,4	12,4
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР всего, в том числе:	га	1,9	1,9	1,9
Зона производственных объектов	га	2,5	5,9	5,9
Зона объектов транспортной инфраструктуры	га	1,2	4,6	4,6
Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	2,6	34,8	34,8
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ всего, в том числе:	га	2,6	9,4	9,4
Зона сельскохозяйственного использования	га	0	21,4	21,4
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ всего, в том числе:	га	4,0	4,0	4,0
Зона кладбищ	га	424,3	424,3	424,3
Зона озеленения специального назначения	га	99,5	91,2	91,2
Водоемы	га	9,8	14,5	14,5

В разделе «4. Техничко-экономические показатели» подраздел «3. Жилищный фонд» изложить в следующей редакции:

3. Жилищный фонд				
Жилищный фонд – всего	тыс. кв. м	220,1	291,3	357,6
	%	100	100	100
Из всего фонда:	тыс. кв. м	-	27,2	27,2
- многоэтажная застройка (9 этажей)	%	-	9	8
- среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей)	тыс. кв. м	102,0	115,3	118,3
	%	46	40	33
- малоэтажная жилая застройка (до 4 этажей)	тыс. кв. м	35,5	49,7	55,1
	%	16	17	15
- индивидуальная жилая застройка с участками	тыс. кв. м	82,6	99,1	157,0
	%	38	34	44
Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м	-	205,0	198,0
Новое жилищное строительство – всего, в том числе:	тыс. кв. м	-	86,3	159,6
	%	-	100	100
- многоэтажная жилищная застройка (9 этажей)	тыс. кв. м	-	27,2	27,2
	%	-	31	17
- среднеэтажная жилая застройка (5-8 этажей)	тыс. кв. м	-	13,3	16,3
	%	-	15	10
- малоэтажная жилая застройка (1-4 этажа)	тыс. кв. м	-	14,2	19,6
	%	-	17	12
- индивидуальная жилая застройка с участками	тыс. кв. м	-	31,6	96,5
	%	-	37	61
Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв. м/чел.	23,7	30,7	34,0

¹ Сведения приведены в информационно-справочных целях и не подлежат утверждению.