

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТНОЕ БЮРО



**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СОСНОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ПРИОЗЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
**ЧАСТЬ 1**

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТНОЕ БЮРО

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СОСНОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ПРИОЗЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

10/13-Д – ОБ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

**Пояснительная записка  
Графические материалы (карты)**

Генеральный директор

К.В. Щербин

Главный архитектор проекта

К.В. Щербин

Главный инженер проекта

В.Б. Наумов

2013г.

## СОСТАВ УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ:

Главный архитектор проекта

Щербин К.В.

Главный инженер проекта

Наумов В.Б.

Архитекторы:	Сорокина А.А.	
Инженерная инфраструктура: Энергоснабжение, Теплоснабжение и газоснабжение Водоснабжение, Водоотведение	Добряков А. Г. Михайлов Н. Ивашкова Е.	

Проектная документация разработана в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами.

ГАП \_\_\_\_\_ Щербин К.В.  
подпись Фамилия И.О.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**  
проекта внесения изменений  
в Генеральный план Сосновского сельского поселения

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

Том	Обозначение	Наименование	Гриф	Инв.№.
<b>I</b>		<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА</b>		
(часть 1)	<b>10/13-МЗ –ОБ Текстовая часть:</b>	<b>Пояснительная записка</b>		
(часть 2)	<b>10/13-МЗ –ОБ Графическая часть:</b>	<b>Карты</b>		
		1. Карта границ муниципального образования Сосновское сельское поселение и границ существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения		
		2. Карта границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия		
		3. Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера		
		4. Карта планируемого размещения объектов местного значения. Предложение по изменению границ зон размещения и местоположения объектов местного значения		
		5. Карта планируемого размещения объектов местного значения. Энергоснабжение		
<b>II</b>		<b>ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН (проект)</b>		
	<b>Текстовая часть:</b>	<b>ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ (проект)</b>		
	<b>Графическая часть:</b>	2. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Энергоснабжение. М 1:10 000		
		3. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Водоснабжение и водоотведение. М 1:10 000		
		4. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Автомобильные дороги. М 1:10 000		

		5. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. М 1:10 000		
		6. Карта границ муниципального образования Сосновское сельское поселение и границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. М 1:20 000		
		7. Карта функциональных зон. М 1:10 000		

Решение о подготовке проекта внесения изменений в генеральный план принято главой администрации муниципального образования Сосновское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области постановлением от 09 апреля 20013. № 104 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Сосновское сельское поселение».

Проект внесения изменений в генеральный план подготовлен на основании задания на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Сосновское сельское поселение Приозерского муниципального района Ленинградской области. (Далее допустимо сокращенное наименование – Сосновское сельское поселение).

Градостроительная документация разработана в соответствии с Федеральным законом 29.12.2004 N 190-ФЗ в действующей редакции, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами Ленинградской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления района и поселения.

Карты разработаны на топографической съемке масштаба 1:10000, выполненной ЗАО «Валенс», в 2008 г., система координат СК64 (зарегистрирована комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области), соответствует СНИП 11-02-96, СП 11-105-97, СП 116.13330.2012, МДС 11-5.99.

Внесение изменений в Генеральный план Сосновского сельского поселения обусловлено необходимостью приведения их в соответствие с документами кадастрового учета границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. При этом изменение границ населенных пунктов не предусматривает включения или исключения в них земельных участков земель других категорий.

Из девяти населенных пунктов, входящих в состав Сосновского сельского поселения, проектом изменений, вносимых в Генеральный план, уточнения границ касается четырех населенных пунктов: дер. Иваново, дер. Новожилово, пос. Платформа 69-й км, пос. Сосново. Общая площадь территорий населенных пунктов (земель населенных пунктов) не меняется.

Таблица 1

Изменение площади территории населенных пунктов в связи с изменением их границ

№ п/п	Населенный пункт	Единица измерения	Площадь территории		Изменения +,-
			Утвержденная	По проекту изменений	
1	Иваново, дер.	га	82,4	32,5	- 49,9
2	Колосково, пос.	га	262,4	262,4	
3	Кривко, дер	га	145,8	145,8	
4	Новожилово, дер.	га	226,3	454,0	+227,7
5	Орехово, дер.	га	30,5	30,5	
6	Орехово, пос. при железнодорожной станции	га	1075,5	1075,5	
7	Платформа 69-й км	га	67,7	244,3	+176,6
8	Снегирёвка, дер.	га	217,8	217,8	
9	Сосново, пос.	га	2513,8	2159,4	-354,4
Итого		га	4622,2	4622,2	

Проектом предусматривается изменение границ зон жилой застройки и зон рекреационного назначения населенных пунктов пос. Сосново, деревни Новожилово, деревни Иваново, пос. Платформа 69-й километр в пределах территории, расположенной между существующей железной дорогой Санкт-Петербург – Приозерск и строящейся магистральной автодорогой федерального значения Санкт-Петербург – Сортавала.

Изменения границ функциональных зон вызвано необходимостью приведения в соответствие с данными по землеустроительной документации и информацией собственников земельных участков об установленных границах земельных участков и решений по их использованию.

Перераспределение земельных участков жилых зон и рекреационных увязывается с необходимостью внесения изменений по перераспределению зон между общественно-деловой и жилой застройке и соответственно выделение территорий для организации подходов и подъездов к ним.

В результате приведения в соответствие данных кадастрового учета границ земельных участков и границ функциональных зон предлагается уменьшение жилых зон на 25,3 га в четырех населенных пунктах за счёт:

1. уменьшения зоны среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с количеством этажей от 4 до 9 на 14,6 га,  
- в том числе в пос. Сосново на 14,6 га, площадь зон с учетом вносимых изменений составит 16,0 га;
2. уменьшения зоны малоэтажной жилой застройки (с количеством этажей не более 3) на 10,7 га за счет:
  - а) уменьшения площади зон  
- в дер. Иваново на 43,7 га, с учетом вносимых изменений составит 19,5 га;  
- в пос. Сосново на 44,6 га, с учетом вносимых изменений составит 1013,1 га;
  - б) увеличения площади зон  
- в дер. Новожилово на 43,6 га, с учетом вносимых изменений составит 155,4 га;  
- в пос. Платформа 69-й км на 34 га, с учетом вносимых изменений составит 75,8 га.

Изменение рекреационных зон происходит в большей части за счет сокращения зон жилой застройки и общественно-деловой для организации территорий объектов массового кратковременного отдыха с увеличением на 39,2 га; зона транспортной инфраструктуры увеличивается на 6,2 га.

Изменение границ функциональных зон планируется без изменения численности населения, состава и характеристик планируемых к размещению объектов, что не повлечет увеличения или уменьшения электрических нагрузок, потребности в водных и иных ресурсах, изменение состава и емкости (мощности) объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

С учетом перечисленных факторов необходимость внесения изменений в решения по размещению объектов местного значения для организации водо, электро, теплоснабжения отсутствует.

Ниже приведены сведения о балансе изменения функциональных зон в результате предложений по территориальному использованию земель поселения.

Таблица 2

Функциональные зоны, планируемые к внесению изменений в генеральный план

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Утвержденные	Планируемые	Отклонения
-------	-------------------------	-------------------	--------------	-------------	------------

1	2	3	Генпланом	изменению	
1	2	3	4	5	
<b>I.</b>	<b>Функциональные зоны:</b>				
		га	<b>2401,4</b>	<b>2376,1</b>	<b>-25,3</b>
1	<u>жилая зона</u>	% от общей площади земель в установленных границах поселения		<b>12,8</b>	
	в том числе:				
1.1.1	среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с количеством этажей от 4 до 9	га	30,9	16,0	
		%		0,09	
1.1.2	малоэтажной жилой застройки с количеством этажей не более 3 и индивидуальной	га	1689,4	1678,7	
		%		9,0	
1.1.4	дачного строительства, формируемая на основе существующей дачной застройки в границах населенного пункта	га	681,4	681,4	
		%		3,7	
1.2	<u>общественно-деловая зона</u>	га	283,5	<b>271,4</b>	<b>-12,1</b>
		% от общей площади земель в установленных границах поселения		<b>1,5</b>	
1.3	<u>производственная зона</u>	га	107,5	<b>107,5</b>	
		% от общей площади земель в установленных границах поселения		<b>0,5</b>	
	в том числе				
1.3.1	зона промышленности (III-IV классов)	га		22,4	
		%		0,1	
1.3.2	зона промышленности (IV-V классов)	га		81,3	
		%		0,4	
1.3.3	зона научно-производственного назначения	га		3,8	
		%		0,02	
1.4	<u>зона инженерной инфраструктуры</u>	га	30,3	<b>30,3</b>	
		% от общей площади земель в установленных границах поселения		<b>0,2</b>	
1.5	<u>зона транспортной инфраструктуры</u>	га	645,5	<b>651,7</b>	<b>+6,2</b>
		% от общей площади		<b>3,5</b>	



		земель в установленны х границах поселения			
	в том числе				
1.5.1	зона внешнего транспорта с зоной отводов	га		223,5	
		%		1,2	
1.5.2	зона улично-дорожной сети с зоной отводов	га		272,4	
		%		1,5	
1.5.3	зона железной дороги с отводами	га		155,8	
		%		0,8	
1.6	<u>рекреационные зоны</u>	га	1240,4	1279,6	+39,2
		% от общей площади земель в установленны х границах поселения		15,8	
	в том числе				
1.6.1	зона спортивных сооружений	га		15,9	
		%		0,08	
1.6.2	зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования	га		631,5	
		%		3,4	
1.6.3	отдыха населения	га		632,2	
		%		3,4	
1.6.4	особо охраняемых природных территорий (государственный природный комплексный заказник регионального значения «Гряда Вярямянселькя»)	га	1650,7	1650,7	
		%	В. т.ч.815,5+ 835,2,	815,54,4	
1.6.5	зона лесов и зеленых насаждений с сохранением природного ландшафта	га	835,2	835,2	
		%		4,5	
1.7	<u>Зоны сельскохозяйственного использования</u>		2022,0	2022,0	
				10,9	
1.7.1	сельскохозяйственных угодий и ведения сельского хозяйства			1390,1	
				7,5	
1.7.2	застройки садоводческих объединений и дачных поселков			615,4	
				3,3	
1.7.3	зона размещения личных подсобных хозяйств и огородов			17,3	
				0,09	
1.8	<u>зона специального назначения</u>	га	254,6	248,8	<b>-5,8</b>
		% от общей площади земель в установленны х границах поселения		1,3	

	в том числе				
1.8.1	зона кладбищ	га		16,9	
		%		0,09	
1.8.2	специального назначения	га		1,6	
		%		0,009	
1.8.3	зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции	га		230,3	
		%		1,2	
1.9	<u>зона акваторий</u>	га	580,6	578,4	<b>-2,2</b>
		% от общей площади земель в установленны х границах поселения		3,1	
	<u>зона лесопокрытых территорий</u>		9385,9	9385,9	

На территории Сосновского сельского поселения схемой территориального планирования Ленинградской области, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 26.12.2012 №460, предусматривается размещение следующих объектов регионального значения.

#### Размещение туристско-рекреационных зон

№	Наименование объекта	Местоположение объекта	Виды и назначение объекта	Основные характеристики объекта
1.	Игорская зона	Сосновское сельское поселение	Зона развития спорта и рекреации	Развитие мест размещения туристов за пределами горнолыжных комплексов Реконструкция автодорожных подъездов Площадь 400 га



	Совершенствование пассажирских перевозок межмуниципального сообщения автомобильным транспортом	
4.5	<p><b>Строительство автобусной станции в поселке Сосново</b></p> <p><u>Основные характеристики:</u> Повышение интенсивности межмуниципальных перевозок пассажирским автобусным транспортом Пассажиропоток: более 100 000 пассажиров в год. Ориентировочная площадь территории: 0,7 га.</p>	Приозерский муниципальный район (Сосновское сельское поселение)
2	<b>Улучшение межмуниципальных транспортных связей по автомобильным дорогам регионального значения</b>	
2.17	<p><b>Реконструкция участка автодороги «Санкт-Петербург – Запорожское – Приозерск» (от пересечения с автодорогой «Магистральная» до пересечения с автодорогой «Пески – Сосново – Подгорье») и участка автодороги «Пески – Сосново – Подгорье (от пересечения с автодорогой «Санкт-Петербург – Запорожское – Приозерск» до деревни Снегирёвка).</b></p> <p><u>Основные характеристики:</u> Протяженность – 32,0 км Категория – III</p>	Всеволожский муниципальный район, Приозерский муниципальный район
2.18	<p><b>Строительство автодорожного обхода поселка Сосново автомобильной дорогой «Пески – Сосново – Подгорье»</b></p> <p><u>Основные характеристики:</u> Протяженность – 10 км Категория – III</p> <p><u>Установление зон с особыми условиями использования территории:</u> В соответствии с разработанным проектом санитарно-защитной зоны (ориентировочный санитарный разрыв: 50 м)</p>	Приозерский муниципальный район
<b>2.</b>	<b>Развитие электросетевых объектов на напряжении 110 кВ и 35 кВ</b>	
2.1 4.1 .	<p><b>Строительство ПС 110 кВ Игора</b></p> <p><b>Строительство захода ВЛ 110 кВ на ПС 110 кВ Игора</b></p> <p><u>Основные характеристики:</u> Установка 2 трансформаторов по 16 МВА Протяженность линии: 1 км</p>	Сосновское сельское поселение
2.1 4.5 .	<p><b>Строительство ПС 35 кВ Снегиревка</b></p> <p><b>Строительство ВЛ 35 кВ ПС 110 кВ Сосновская – ПС 35 кВ Снегиревка</b></p> <p><u>Основные характеристики:</u> Установка 1 трансформатора 10 МВА Протяженность линии: 4,0 км</p>	Сосновское сельское поселение
	<b>Развитие сети заказников регионального значения</b>	
	<b>Организация заказчика «Ореховский»</b> <u>Основные характеристики:</u>	Приозерский муниципальный район (Запорожское сельское поселение,

	Общая площадь: примерно 9171 га	Сосновское сельское поселение) Всеволожский муниципальный район (Куйвозовское сельское поселение) Расположен в границах Приозерского (к юго-востоку от поселка Сосново) и Всеволожского (вблизи деревни Орехово) муниципальных районов
--	---------------------------------	--

Схемой территориального планирования Ленинградской области предусмотрено формирование объекта регионального значения – зоны развития спорта и рекреации «Игорская» общей площадью 400 га. Границы зоны в настоящее время не определены, вследствие чего отображение соответствующих функциональных зон для размещения данного объекта не представляется возможным. При этом генеральным планом Сосновского сельского поселения, проект которого согласован Правительством Ленинградской области, определены зоны рекреационного назначения с соответствующей инфраструктурой, общей площадью 631 га. Указанные территории предусматривается сформировать в границах населенных пунктов. Развитие дополнительных рекреационных зон возможно только на землях лесного фонда, что потребует дополнительных обоснований и согласований. В случае необходимости их создания, после уточнения границ и основных характеристик объекта регионального значения в генеральный план поселения могут быть внесены соответствующие изменения.

Перечнем объектов регионального значения, планируемых к размещению на территории Сосновского сельского поселения, предусматривается строительство объекта регионального значения для обеспечения пассажиропотока в межмуниципальном сообщении более 100000 пассажиров в год – автобусной станции в посёлке Сосново.

Наименование объекта не соответствует действующему федеральному законодательству в области автомобильного транспорта, что обуславливает необходимость внесения изменений в схему территориального планирования Ленинградской области.

Для определения функциональной зоны для размещения автовокзала необходимы сведения об основных характеристиках объекта (состав и характеристики помещений, количество перронов и др.), которые в схеме территориального планирования Ленинградской области отсутствуют. Ввиду этого до уточнения указанной выше информации и данных отобразить функциональную зону для размещения автовокзала не представляется возможным. По предварительным оценкам размещение объекта возможно на территории существующей станции. В случае необходимости размещения автовокзала соответствующие изменения в генеральный план поселения будут внесены.

В соответствии с инвестиционной программой ОАО «ЛОЭСК» по предложению комитета по топливно-энергетическому комплексу Ленинградской области проектом внесения изменений в генеральный план Сосновского сельского поселения предусматривается строительство ПС 110 кВ «Новожилово» и заходов от ВЛ 110 кВ «ПС 110 кВ №43 «Гарболово» - ПС 110 кВ №547 «Сосновская». Размещение объекта и местоположение заходов на подстанцию от ВЛ 110 кВ «ПС 110 кВ №43 «Гарболово» - ПС 110 кВ № 547 «Сосновская» отображено на карте 02 «Планируемое размещение объектов местного значения поселения. Энергоснабжение» и в графической части материалов по обоснованию проекта на карте 13 «Планируемое размещение объектов местного значения поселения. Энергоснабжение». В связи с принятием такого решения необходимость размещения объекта регионального значения, предусмотренного схемой территориального планирования Ленинградской области, - Строительство ПС 110 кВ Игора. Строительство захода ВЛ 110 кВ на ПС 110 кВ Игора – отпадает.

Предлагается также уточнить срок строительства автомобильного обхода посёлка Сосново от автодороги Санкт-Петербург – Сортавала с выходом на автодороги Р34 и Н198 с путепроводом через железную дорогу в районе посёлка Сосново, предусмотрев строительство указанного объекта на первую очередь – 2020 год вместо предусмотренного схемой территориального планирования Ленинградской области расчетного срока – 2030 год. Решения по созданию автомобильного обхода посёлка Сосново со строительством путепровода через железную дорогу согласованы при рассмотрении проекта генерального плана поселения.

Предложения администрации о внесении соответствующих изменений в схему территориального планирования Ленинградской области фактически означают приведение в соответствие решений генерального плана поселения и схемы территориального планирования Ленинградской области и сводятся к следующему.

#### Исключить

1. Зоны развития спорта и рекреации «Игорская» общей площадью 400 га.
2. Строительство ПС 110 кВ Игора. Строительство захода ВЛ 110 кВ на ПС 110 кВ Игора.

Уточнить основные характеристики, сроки, наименования объектов регионального значения

1. Строительство автовокзала в посёлке Сосново.
2. Строительство автомобильного обхода посёлка Сосново от автодороги Санкт-Петербург – Сортавала с выходом на автодороги Р34 и Н198 с путепроводом через железную дорогу в районе посёлка Сосново – срок 2020 год.
3. Строительство автодорожного обхода поселка Сосново автомобильной дорогой «Пески – Сосново – Подгорье» - уточнить категорию дороги при прохождении по территориям населенных пунктов с учетом существующей застройки.

Схемой территориального планирования Ленинградской области на землях лесного фонда предусматривается организация заказника «Ореховский».

Учитывая, что проектом внесения изменений в генеральный план Сосновского сельского поселения не предполагается изменение расчетной численности населения, количество и мощности планируемых к размещению объектов не изменяются, изменение видов и масштабов возможного негативного воздействия на особо охраняемую природную территорию заказника «Ореховский», планируемых на расчетный срок, не произойдет.

Местоположение объектов местного значения отображено на карте ОЧ-04 «Карта планируемого размещения объектов местного значения. Предложения по изменению границ зон размещения и местоположения объектов местного значения».

Границы существующих населенных пунктов, входящих в состав Сосновского сельского поселения, отображены на карте 09 «Карта границ Муниципального образования Сосновское сельское поселение и границ существующих населенных пунктов, входящих в состав Сосновского сельского поселения».

Границы и описание функциональных зон с указанием планируемых в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения отображены:

на карте 07 «Карта функциональных зон», карте 13 «Карта планируемого размещения объектов местного значения. Энергоснабжение».