Приложение 2

к постановлению главы

Калитинского сельского поселения

от 17.08.2018 года № 1

ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

КАЛИТИНСКОЕСЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ВОЛОСОВСКОГОМУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[I. Состав изменений в генеральный план муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области 4](#_Toc521877710)

[II. Введение 5](#_Toc521877711)

[III. Сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования, для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения 5](#_Toc521877712)

[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](#_Toc521877713)

[V. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ленинградской области 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 5](#_Toc521877714)

[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 5](#_Toc521877715)

[VII. Анализ использования территории земельных участков. Направление развития территории 6](#_Toc521877716)

[VIII. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера 8](#_Toc521877717)

[IX. Сведения о вносимых изменениях в генеральный план 9](#_Toc521877718)

[X. Cведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения 11](#_Toc521877719)

# I. Состав изменений в генеральный план муниципального образования Калитинское сельское поселениеВолосовского муниципального района Ленинградской области

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование документа | | Масштаб |
| **1.** | **Генеральный план** | | |
| 1.1 | Положение о территориальном планировании | | - |
| 1.2 | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | | 1:10 000 |
| 1.3 | Карта функциональных зон поселения | | 1:10 000 |
| 1.4 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | | 1:10 000 |
| 1.5 | Приложение: сведения о границе населенного пункта поселок Калитино | |  |
| **2.** | **Материалы по обоснованию изменений в генеральный план** | | |
| 2.1 | Материалы по обоснованию изменений в генеральный план в текстовой форме | - | |
| 2.2 | Карта зон с особыми условиями использования территорий | 1:10 000 | |
| 2.3 | Карта с отображением земель различных категорий | 1:10 000 | |
| 2.2 | Исходно-разрешительная документация | - | |

# II. Введение

1. Изменения в генеральный план муниципального образованияКалитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской областивыполнены в соответствии с требованиями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основание для подготовки документа территориального планирования:

- Постановление администрации муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской областиот 06.08.2018 № 192 "О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Калитинского сельского поселения Волосовского муниципального района Ленинградской области в части земельных участков с кадастровыми номерами 47:22:0630001:5 и 47:22:0630001:1551»;

- Решение заседания межведомственной комиссии по размещению производительных сил на территории Ленинградской области от 29.03.2017 о внесении изменении в генеральный план муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области.

3. Цель изменений в генеральный план: обеспечениеразмещения на земельных участках с кадастровыми номерами 47:22:0630001:5 и 47:22:0630001:1551 тепличного комплекса по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте.

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

Действующими планами и программами комплексного социально-экономического развития муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области, для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения поселения, создание новых объектов местного значения поселения не предусмотрено.

# 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

Изменениями в генеральный план муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской областине предусмотрено создание объектов местного значения поселения.

# V. Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ленинградской области 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

Изменениями в генеральный план муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского 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

Изменениями в генеральный план муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского 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. Анализ использования территории земельных участков. Направление развития территории

В соответствии с материалами генерального плана план муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области по инженерно-строительному районированию территория земельных участков с кадастровыми номерами 47:22:0630001:5 и 47:22:0630001:1551, площадью 150000 кв. м и 83500 кв. м соответственно, относится к благоприятным территориям для градостроительного освоения.

В геоморфологическом отношении территория расположена в пределах Ордовикского плато с абсолютными отметками 118,2-122,7 м.

Рельеф территории - равнинный.

Основная часть территории представляет собой строительную площадку.

На момент изысканий (ноябрь 2017г.) грунтовые воды не вскрыты до глубины 9 м. Максимальное положение уровня грунтовых вод следует ожидать в периоды снеготаяния, выпадения обильных дождей.

Подъем грунтовых вод происходит на 1,50 – 1,80 метра.

Отчеты об инженерно-геодезических изысканиях территории земельных участков с кадастровыми номерами 47:22:0630001:5 и 47:22:0630001:1551 выполнены ООО «Тайвола» (город Санкт-Петербург) и ООО "Невская геологоразведочная компания" (город Санкт-Петербург).

Территория характеризуется умеренным избыточно-влажным климатом с неустойчивым режимом погоды, которая относится ко IIВ подрайону по климатическому районированию России для строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0630001:5 расположен в функциональной зоне сельскохозяйственного использования – зона сельскохозяйственных предприятий.

Земельный участок с кадастровым номером 47:22:0630001:1551 расположен в следующих функциональных зонах:

- зона насаждений специального назначения;

- зона сельскохозяйственных угодий.

На земельных участках с кадастровыми номерами 47:22:0630001:5 и 47:22:0630001:1551 планируется размещение тепличного комплекса по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте.

Тепличный комплекс в районе посёлка Калитино Калитинского сельского поселения Волосовского района Ленинградской области, с точки зрения функционального назначения, относится к объектам агропромышленного комплекса, является тепличным комплексом репродуктивного назначения по выращиванию овощной продукции.

Тепличный комплекс круглогодичного выращивания овощной продукции представляет из себя прямоугольное в плане здание с сопутствующими зданиями и сооружениями необходимыми для функционирования объекта.

В состав тепличного комплекса по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте входит:

- тепличный блок общей производственной площадью 102809,6 кв. м и сервисной зоной площадью 3338 кв. м;

- здание энергоблока электрической номинальной мощности 21,308 МВт и тепловой мощностью 32,4 МВт.

Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии

Тепличный комплекс проектируется со следующими среднегодовыми расходными потребностями:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Расчетный расход воды | т.м3 в год | 275,7 |
| Расход стоков хозяйственно-бытовой канализации | т.м3 в год | 14,15 |
| Расчетная потребная мощность электроснабжения | МВт\*ч в год | 93528,64 |
| Расчетная потребность в газоснабжении | млн. нм3 в год. | 20,21 |

Данные о проектной мощности объекта капитального строительства

Проектная мощность тепличного комплекса общей площадью 11 га по выращиванию овощей: томаты – не менее 3343 т в год; огурцы – не менее 3150 т в год; зеленные культуры не менее 73 т в год; салат не менее 146 т в год.

Сведения о сырьевой базе, потребности производства в воде, топливно-энергетических ресурсах

Газоснабжение тепличного комплекса будет осуществляется от существующего распределительного газопровода высокого давления II категории диаметром 200 мм, проходящего на поселок Калитино и поселок Курковицы и получающего природный газ от ГРС «Волосово» (Губанницы).

Источником водоснабжения на технологические нужды являются 4 проектируемые скважины. Дебит скважин 21,0 м3/час; 500,0м3/сут. Скважины оборудованы погружными насосами. Напор в точке подключения к скважине составляет H=30м. Резервным источником водоснабжения тепличного комплекса на технологические нужды, являются открытые бассейны (два бассейна по 6600м3) - накопители дождевой и талой воды общим объёмом 13200 м3.

Источником электроснабжения является собственное проектируемое здание энергоблока мощностью 21,308 МВт.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод от сельскохозяйственного производства планируется в существующие поселковые сети наружной канализации.

Проектом предусмотрена сеть производственной канализации. Производственная канализация предназначена для сбора и отвода технологических стоков, случайных проливов и стоков от мытья оборудования. Стоки отводятся в проектируемый герметичный накопитель емкостью 20 м3. Далее стоки вывозятся на очистные сооружения специализированным автотранспортом по договору со специализированной организацией.

Отвод дождевых стоков с кровли теплицы осуществляется в две проектируемые открытые емкости для хранения запаса воды общей емкостью 4300 м3.

Для отвода дождевых стоков и подачи их в емкости для хранения запаса воды проектом предусматривается строительство двух автоматических канализационных насосных станций на каждом выпуске дождевой канализации из здания тепличного комплекса.

Сведения о комплексном использовании сырья, вторичных энергоресурсов, отходов производства

В теплице предусмотрена система рециркуляции дренажных вод от полива. Дренажная вода после полива, поступает в дренажные колодцы, откуда подаётся в резервуары грязной воды. Из резервуара грязной воды, дренаж подаётся в установку ультрафиолетового дезинфектора на очистку и дезинфекцию. После очистки, вода поступает в резервуар очищенной воды для повторного использования в системе полива. Таким образом происходит экономия объёма потребляемой воды в количестве до 40% от общего объёма полива.

При сжигании газа в энергоблоке, вырабатывается газ СО, установленная система конденсации отработанных газов позволяет получать необходимый растениям газ СО2. Углекислый газ направляется на подкормку растений в теплице, что способствует более высокой урожайности выращиваемой продукции.

После прохождения цикла выращивания продукции, вегетативные маты могут быть использованы в сельском хозяйстве. Отработанные маты измельчаются и используются на полях как удобрения.

Режим работы персонала тепличного комплекса

Общее количество работников составляет – 270 человек, в том числе:

- инженерно-технические работники и служащие – 66 человек;

- рабочие – 204 человек.

Наибольшее число работающих в 1 смену: 190 человек.

Оценка возможного влияния планируемого объекта на комплексное развитие территории поселения

Реализация инвестиционного проекта направлена на обеспечение возможности развития экономикив 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 класса вредности (нормативная санитарно-защитная зона 100 м). Расстояние от границы территории, на котором планируется реализация инвестиционного проекта, до жилых функциональных зон составляет более 400 м.

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

Разрешительные документы (документация по обоснованию размещения объекта, с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация), подтвержденными результатами натурных исследований атмосферного воздуха, измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух, а также документация о качественных и количественных характеристиках выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, предложения по проекту предельно допустимых выбросах (ПДВ) загрязняющих веществ в атмосферу) разработаны и согласованы в установленном порядке.

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

Тепличный комплекс не относится к опасным производственным объектам. Категория по признаку взрывопожарной и пожарной опасности зданий теплиц, административно-производственного блока, складов – В. Категория по признаку взрывопожарной и пожарной опасности здания энергоблока – Г.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности разработаны в соответствующих разделах проектной документации тепличного комплекса.

Изменениями в генеральный план муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области не планируется добавления сведений в перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

# IX. Сведения о вносимых изменениях в генеральный план

1. Для обеспечениявозможности размещения на земельных участках с кадастровыми номерами 47:22:0630001:5 и 47:22:0630001:1551 тепличного комплекса по производству плодоовощной продукции в закрытом грунте следует отнести земельный участок с кадастровым номером 47:22:0630001:1551 к функциональной зоне сельскохозяйственного использования.

Изменениями в генеральный план земельные участки с кадастровыми номерами 47:22:0630001:5 и 47:22:0630001:1551 отнесены к следующей к функциональной зоне сельскохозяйственного использования: производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

2. Перечень земельных участков, которые исключаются из границ земель населенных пунктов с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка, который исключается из границ земель населенных пунктов | Форма собственности | Площадь, га | Категория земель существующая | Категория земель планируемая | Цели планируемого использования |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 47:22:0630001:5 | Муниципальная | 15,00 | Земли населенных пунктов | Земли сельскохозяйственного назначения | Для строительства тепличного комплекса по выращиванию томатов |
| 2 | 47:22:0630001:1551 | Муниципальная | 8,35 | Земли населенных пунктов | Земли сельскохозяйственного назначения | Для строительства тепличного комплекса по выращиванию томатов |

3. Изменения, вносимые в текстовую часть материалов по обоснованию генерального плана

3.1. Подпункт 3 «Площадь земель сельскохозяйственного назначения» и подпункт 4 «Площадь земель населенных пунктов пункта I «Общая площадь земель в границах муниципального образования» раздела 8 «Технико-экономические показатели» изложить в следующей редакции:

«

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | Первая очередь | Расчетный срок |
| I | Общая площадь земель в границах муниципального образования | га | 16683,50 | 16683,50 | 16683,50 |
|  | в том числе: |  |  |  |  |
| 3. | Площадь земель сельскохозяйственного назначения | га | 6660,80 | 6614,45 | 6614,45 |
| 4. | Площадь земель населенных пунктов | на | 1411,10 | 1457,45 | 1457,45 |

».

3.2. Подпункт 1 «Общая площадь земель в границах населенных пунктов» пункта II «Территория» раздела 8 «Технико-экономические показатели» в отношении поселка Калитино изложить в следующей редакции:

«

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | Первая очередь | Расчетный срок |
| II | Территория |  |  |  |  |
| 1. | Общая площадь земель в границах населенных пунктов | га | 1411,10 | 1457,45 | 1457,45 |
|  | в том числе по населенному пункту поселок Калитино | га | 142,30 | 118,95 | 118,95 |

».

3.3. Подпункт 7 «Зона сельскохозяйственного использования» и подпункт 7.2 «Зона сельскохозяйственных предприятий» пункта II «Территория» раздела 8 «Технико-экономические показатели» в отношении поселка Калитино изложить в следующей редакции:

«

| № | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | Первая очередь | Расчетный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| II | Территория |  |  |  |  |
| 7. | Зона сельскохозяйственного использования | га | 503,7 | 342,55 | 278,85 |
|  | в том числе по населенному пункту поселок Калитино | га | 84,50 | 22,60 | 16,00 |
| 7.2 | Зона сельскохозяйственных предприятий (в границах населенного пункта поселок Калитино) | га | 6,6 | 6,6 | 6,6 |

».

3.4. Подпункт 7 «Зона сельскохозяйственного использования» и подпункт 7.2 «Зона сельскохозяйственных предприятий» пункта II «Территория» раздела 8 «Технико-экономические показатели» в отношении поселка Калитино изложить в следующей редакции:

«

| № | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | Первая очередь | Расчетный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| II | Территория |  |  |  |  |
| 7. | Зона сельскохозяйственного использования | га | 503,7 | 342,55 | 278,85 |
|  | в том числе по населенному пункту поселок Калитино | га | 84,50 | 22,60 | 16,00 |
| 7.2 | Зона сельскохозяйственных предприятий (в границах населенного пункта поселок Калитино) | га | 6,6 | 6,6 | 6,6 |

».

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

Сведения об изменяемой границе населенного пункта поселок Калитино, входящего в состав муниципального образования Калитинское сельское поселение Волосовского муниципального района Ленинградской области, содержащее графическое описание местоположения границы населенного пункта, перечень координат характерных точек этой границы в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приводятся в приложении 1.