**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**БУРГИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ К ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**(в текстовой форме и в виде карт)**

**по отношению к генеральному плану, утвержденному решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 03.08.2011 № 50 «Об утверждении Генерального плана Бургинского сельского поселения», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 25.09.2015 № 5, от 21.02.2017 № 74**

**ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. Сведения о генеральном плане, в который вносятся изменения 4](#_Toc506565041)

[2. Учет действующего законодательства при внесении изменений в генеральный план 4](#_Toc506565042)

[3. Состав материалов генерального плана с учетом внесения изменений 4](#_Toc506565043)

[4. Отношения к положениям генерального плана, в которые не вносятся изменения 5](#_Toc506565044)

[5. Перечень вносимых изменений в генеральный план 5](#_Toc506565045)

[6. Обоснование необходимости согласования внесения изменений в генеральный план согласно статье 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации 6](#_Toc506565046)

[6.1. Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти 6](#_Toc506565047)

[6.2. Обоснование необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение 11](#_Toc506565048)

[6.3. Обоснование отсутствия необходимости согласования проекта внесения изменений в генеральный план с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением 15](#_Toc506565049)

[6.4. Обоснование отсутствия необходимости согласования проекта внесения изменений в генеральный план с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение 15](#_Toc506565050)

[7. Сведения о параметрах функциональных зон 17](#_Toc506565051)

[7.1. Виды и состав функциональных зон, установленных в генеральном плане 18](#_Toc506565052)

[7.2. Параметры функциональных зон, устанавливаемых при внесении изменений в генеральный план 19](#_Toc506565053)

[7.3. Описание содержания функциональных зон 22](#_Toc506565054)

[8. Комплексные обоснования изменения функциональных зон для земельных участков по заявлениям заинтересованных лиц 22](#_Toc506565055)

[8.1. Перечень земельных участков, для которых выполняется изменение функциональной зоны с «зоны сельскохозяйственного использования» (Сх) в «зону транспортной инфраструктуры» (Т) 23](#_Toc506565056)

[8.2. Обоснование изменения функциональной зоны по заявлению заинтересованного лица ООО Управляющая компания «Автодор» 23](#_Toc506565057)

[8.2.1.Кадастровые номера земельных участков 23](#_Toc506565058)

[8.2.2.Планы земельных участков 24](#_Toc506565059)

[8.2.3. Категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить 24](#_Toc506565060)

[8.2.4. Обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую 26](#_Toc506565061)

[8.2.5. Вывод по обоснованию изменения функциональной зоны по заявлению заинтересованного лица ООО Управляющая компания «Автодор» 27](#_Toc506565062)

[8.3. Оценка возможного влияния планируемого использования земельных участков на комплексное развитие этих территорий, в связи изменением функциональных зон при внесении изменений в генеральный план 27](#_Toc506565063)

[8.3.1. Анализ состояния и использования территории, рекомендованной для размещения планируемого объекта 27](#_Toc506565064)

[8.3.2. Определение возможных направлений развития территории 28](#_Toc506565065)

[8.3.3. Прогнозируемые ограничения использования соответствующей территории 30](#_Toc506565066)

[8.3.4. Оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения на комплексное развитие соответствующей территории, установленных в планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования 31](#_Toc506565067)

[9. Сведения о приложениях к внесению изменений в генеральный план в виде карт 32](#_Toc506565068)

[10. Технико-экономические показатели планируемого развития функциональной зоны создания многофункциональной зоны придорожного сервиса на скоростной автомобильной дороге Москва – Санкт-Петербург М-11 на 477 км (право) 33](#_Toc506565069)

[11. Исходные материалы, учтенные при подготовке обоснований внесения изменений в генеральный план 35](#_Toc506565070)

# Сведения о генеральном плане, в который вносятся изменения

Внесение изменений в генеральный план подготовлено по отношению к генеральному плану, утвержденному решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 03.08.2011 № 50 «Об утверждении Генерального плана Бургинского сельского поселения», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 25.09.2015 № 5, от 21.02.2017 № 74 (далее так же - генеральный план).

Доступ к генеральному плану и материалам по его обоснованию, внесенным изменениям, обеспечен в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) расположенной по адресу в сети Интернет: <http://fgis.economy.gov.ru/fgis>.

# Учет действующего законодательства при внесении изменений в генеральный план

При внесении изменений в генеральный план было учтено действующее законодательство о градостроительной деятельности, а также положения областного закона от 14 марта 2007 года N 57-оз «О регулировании градостроительной деятельности на территории Новгородской области».

Внесение изменений в генеральный план выполнено в соответствии с требованиями, предусмотренными статьями 9, 18, 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При подготовке изменений в генеральный план учитывались:

* материалы схемы территориального планирования Новгородской области, утвержденные постановлением Правительства Новгородской области от 29.06.2012 № 370 (в редакции постановления Новгородской области от 20 февраля 2015 года № 56);
* материалысхемы территориального планирования Маловишерского муниципального района (корректировка), утвержденные решением думы Маловишерского муниципального района от 28.08.2014 № 357;
* заявления заинтересованных лиц;
* нормативов градостроительного проектирования Бургинского сельского поселения, утвержденных решение Совета депутатов Бургинского сельского поселения от 31.01.2018 № 111.

При внесении изменений в генеральный план не учитывается пункт 4 части 8 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что на территории поселения особые экономически зоны отсутствуют.

# Состав материалов генерального плана с учетом внесения изменений

Генеральный план, с учетом внесения изменений подготовлен в следующем составе:

Текстовая часть:

проект решения Совета депутатов Бургинского сельского поселения «О внесении изменений в Генеральный план Бургинского сельского поселения»

Графическая часть:

1. Карта функциональных зон поселения.

Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план подготовлены в следующем составе:

Текстовая часть:

1. Комплексные обоснования по внесению изменений в генеральный план.

Графическая часть:

1. Карта функциональных зон (фрагменты, в части изменения функциональных зон):

- фрагмент карты, в части изменения функциональной зоны для земельных участков с кадастровыми номерами 53:08:0095101:83, 53:08:0095101:85.

# Отношения к положениям генерального плана, в которые не вносятся изменения

Положения генерального плана, утвержденного решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 03.08.2011 № 50, в действующей редакции с учетом внесенных изменений, которые не обосновываются настоящими материалами по обоснованию в текстовой и графической части, представленных в настоящих материалах, применяются без изменений и не требуют дополнительного согласования.

# Перечень вносимых изменений в генеральный план

Внесение изменений в генеральный план обусловлено соблюдением прав заинтересованных лиц, установленных в части 3 статьи 24 Градостроительного кодекса, а также в целях наиболее эффективного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реализации прав, и законных интересов граждан.

В генеральный план, утвержденный решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 03.08.2011 № 50, с учетом внесенных изменений, утвержденных решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 25.09.2015 № 5, от 21.02.2017 № 74, вносятся следующие изменения в части функциональных зон:

изменение функциональной зоны для земельных участков с кадастровыми номерами 53:08:0095101:83, 53:08:0095101:85 с зоны сельскохозяйственного использования на зону транспортной инфраструктуры.

В связи с установлением и изменением функциональных зон для конкретных земельных участков, внесены изменения в карты генерального плана, а именно в карту «Карта функциональных зон поселения».

Внесение изменений в генеральный план выполнено применительно к конкретным территориям муниципального образования.

Ко всей остальной территории муниципального образования применяются положения по территориальному планированию, установленные в генеральном плане, утвержденном решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 03.08.2011 № 50, с учетом внесенных изменений, утвержденных решением совета депутатов Бургинского сельского поселения от 25.09.2015 № 5, от 21.02.2017 № 74.

# Обоснование необходимости согласования внесения изменений в генеральный план согласно статье 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Случаи, в которых необходимо организовывать процедуру согласования внесения изменений в генеральный план, устанавливаются в статье 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящий раздел подготовлен в целях обоснования необходимости или обоснования отсутствия необходимости согласования внесения изменений в генеральный план с соответствующими органами, установленными частями 1-4 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также уточнения вопросов, подлежащих согласованию согласно части 4.1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 5 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 4.1 статьи 25 вопросов, не могут рассматриваться при согласовании внесения изменений в генеральный план.

# Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

Случаи, когда проект внесения изменений в генеральный план подлежит направлению на согласование с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом, установлены в части 1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти является Министерство экономического развития Российской Федерации.

В таблицах представлено обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование в случае, предусмотренном п. 1 ч. 1 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

| Случай, предусмотренный п. 1 ч.1 ст.25 ГрК[[1]](#footnote-1) | Наличие случая, предусмотренного п. 1 ч. 1 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию по ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| --- | --- | --- | --- |
| 1) в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации планируется размещение объектов федерального значения на территориях поселения, городского округа | Планируется размещение объектов федерального значения Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 №384-р | в части определения местоположения линейных объектов федерального значения | Определение местоположения линейного объекта федерального значения:  Местоположения линейного объекта федерального значения при внесение изменений в генеральный план - не изменяется.  **Нет предмета согласования** |

Вопросы, подлежащие согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, установлены в части 4.1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 2 ч. 1 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Случай, предусмотренный п. 2 ч. 1 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного п. 2 ч. 1 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| 2)предусматривается включение в соответствии с указанным проектом в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель лесного фонда, за исключением случаев, предусмотренных [частью 19 статьи 24](consultantplus://offline/ref=17BFE5A3C1B66F5A327654A76BB034B07E7F04A010477E5F1DCABBFF72202503CFD60020726754i0M) Градостроительного кодекса РФ | Не предусматривается включение в границы населенных пунктов земельных участков из земель лесного фонда | Не установлены | **Нет предмета согласования** |

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 3 ч. 1 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Случай, предусмотренный п. 3 ч. 1 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| 3) на территориях поселения находятся особо охраняемые природные территории федерального значения; | На территории поселения отсутствуют особо охраняемые природные территории федерального значения | в части возможного негативного воздействия планируемых для размещения объектов местного значения поселения на особо охраняемые природные территории федерального значения | Не планируется размещать объекты местного значения поселения, которые могли бы оказать негативное воздействие на ООПТ федерального значения.  **Нет предмета согласования** |

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 4 ч. 1 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Случай, предусмотренный п. 4 ч. 1 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного п. 4 ч. 1 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| 4) предусматривается размещение в соответствии с указанным проектом объектов местного значения поселения, городского округа, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности | Не предусматривается размещение в соответствии с указанным проектом объектов местного значения поселения, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности | Не устанавливаются | Не предусматривается размещение объектов местного значения поселения.  **Нет предмета согласования** |

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном ч. 2.1 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Случай, предусмотренный ч. 2.1 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного ч. 2.1 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| 2.1. В случае, если на территориях поселения, … находятся исторические поселения федерального значения, …., проект генерального плана подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, …….., в соответствии с настоящим Кодексом в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. | На территории отсутствуют исторические поселения федерального значения | в части соответствия (проекта внесения изменений в генеральный план) предмету охраны исторического поселения, утвержденному в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" | На территории отсутствуют исторические поселения федерального значения.  **Нет предмета согласования** |

Таким образом, в связи с отсутствием предмета согласования, по всем случаям установленным частью 1 и частью 2.1 статьи 25 Градостроительного кодексе Российской Федерации, проект внесения изменений в генеральный план не подлежит направлению на согласование с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном этим органом**.**

Частью 5 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, установлено, что иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 4.1 статьи 25 вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта внесения изменений в генеральный план.

# Обоснование необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение

Случаи, когда проект внесения изменений в генеральный план подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение установлены в части 2 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Вопросы, подлежащие согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации установлены в части 4.1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В таблицах представлено обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение.

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 1 ч. 2 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

| Случай, предусмотренный п. 1 ч. 2 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного п. 1 ч. 2 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| --- | --- | --- | --- |
| В соответствии с документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации планируется размещение объектов регионального значения на территориях поселения, городского округа | Схемой территориального планирования Новгородской области, утвержденной Постановлением  Администрации Новгородской области от 29.06.2012 № 370 (в редакции постановления Новгородской области от 20 февраля 2015 года № 56) планируется размещение объектов регионального значения | в части определения функциональных зон, в которых планируется размещение объектов регионального значения и (или) местоположения линейных объектов регионального значения | Определение функциональных зон:  Пожарное депо на 2 автомобиля;  фельдшеро-  акушерских  пункты;  здания библиотек, домов культуры, планируемая ООПТ.  Функциональные зоны не изменялись. Планируется размещение объектов вне зон вносимых изменений.  Нет предмета согласования |

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 2 ч. 2 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

| Случай, предусмотренный п. 2 ч. 2 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного п. 2 ч. 2 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| --- | --- | --- | --- |
| предусматривается в соответствии с указанным проектом включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения | Включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения **не планируется** | Не установлены | **Нет предмета согласования** |

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 3 ч. 2 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

| Случай, предусмотренный п. 3 ч. 2 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного п. 3 ч. 2 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| --- | --- | --- | --- |
| на территориях поселения находятся особо охраняемые природные территории регионального значения | На территории имеются особо охраняемые природные территории регионального значения | В части возможного негативного воздействия планируемых для размещения объектов местного значения поселения на ООПТ регионального значения | Не планируется размещать объекты местного значения поселения, которые могли бы оказать негативное воздействие на ООПТ регионального значения.  **Нет предмета согласования** |

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном ч. 2,1 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

| Случай, предусмотренный ч. 2.1 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного ч. 2.1 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 | Предмет согласования |
| --- | --- | --- | --- |
| В случае, если на территории поселения находятся исторические поселения регионального значения, проект генерального плана подлежит согласованию соответственно с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с настоящим Кодексом в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти | Случай предусмотренный ч. 2.1 ст.25 ГрК – отсутствует | в части соответствия (проекта генерального плана) предмету охраны исторического поселения, утвержденному в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" | На территории отсутствуют исторические поселения регионального значения.  **Нет предмета согласования** |

Таким образом, в связи с отсутствием предмета согласования, по всем случаям установленным частью 2 и частью 2.1 статьи 25 Градостроительного кодексе Российской Федерации, проект внесения изменений в генеральный план не подлежит направлению на согласование в Правительство Новгородской области в порядке, установленном этим органом**.**

Частью 5 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, установлено, что иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 4.1 статьи 25 вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта внесения изменений в генеральный план.

# Обоснование отсутствия необходимости согласования проекта внесения изменений в генеральный план с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением

Случаи, когда проект внесения изменений в генеральный план подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, установлены в части 3 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Вопросы, подлежащие согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением установлены в части 3 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При внесении изменений в генеральный план не предусматривается установление на территориях муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, зон с особыми условиями использования территорий, в связи с планируемым размещением объектов местного значения поселения. При размещении объектов местного значения, они не оказывают негативное воздействие на окружающую среду на территориях муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением.

Таким образом, в связи с отсутствием случаев и предмета согласования, установленным в части 3 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проект внесения изменений в генеральный план не подлежит согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением.

# Обоснование отсутствия необходимости согласования проекта внесения изменений в генеральный план с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение

Случаи, когда проект внесения изменений в генеральный план подлежит согласованию с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение, установлены в части 4 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Вопросы, подлежащие согласованию с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение, установлены в части 4.1 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В таблицах представлено обоснование отсутствия необходимости согласования проекта внесения изменений в генеральный план с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение.

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 1 ч. 4 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

| Случай, предусмотренный п. 1 ч. 4 ст.25 ГрК | Наличие случая, предусмотренного п. 1 ч. 4 ст.25 ГрК | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 ГрК | Предмет согласования |
| --- | --- | --- | --- |
| в соответствии с документами территориального планирования муниципального района планируется размещение объектов местного значения муниципального района на территории поселения | Схемой территориального планирования не планируется размещение объектов местного значения муниципального района | в части определения функциональных зон, в которых планируется размещение объектов местного значения муниципального района и (или) местоположения линейных объектов местного значения муниципального района | Нет предмета согласования |

Таблица

Обоснование отсутствия необходимости направления на согласование проекта внесения изменений в генеральный план в случае, предусмотренном п. 2 ч. 4 ст.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации

| Случай, предусмотренный п. 2 ч. 4 ст.25 | Наличие случая, предусмотренного п. 2 ч. 4 ст.25 | Вопросы, подлежащие согласованию согласно ч. 4.1 ст. 25 | Предмет согласования |
| --- | --- | --- | --- |
| на территории поселения находятся особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района | На территории поселения отсутствуют особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района | в части возможного негативного воздействия планируемых для размещения объектов местного значения поселения на особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района | Нет предмета согласования |

Таким образом, в связи с отсутствием предмета согласования, по всем случаям установленным частью 4 статьи 25 Градостроительного кодексе Российской Федерации, проект внесения изменений в генеральный план не подлежит направлению на согласование с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение**.**

Частью 5 статьи 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, установлено, что иные вопросы, кроме указанных в частях 1 - 4.1 статьи 25 вопросов, не могут рассматриваться при согласовании проекта внесения изменений в генеральный план.

# Сведения о параметрах функциональных зон

Зонирование в генеральном плане рассматривается как процесс и результат агрегированного выделения частей территории поселения с определенными видами и ограничениями их использования, функциональными назначениями, параметрами использования и изменения земельных участков и других объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности.

Целями такого зонирования являются:

– обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения;

– ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду;

– рациональное использование ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

– формирование содержательной основы для градостроительного зонирования.

В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации функциональные зоны – это «зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение».

На карте функциональных зон поселения (пункт 4 часть 2 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации), содержащихся в генеральном плане, в соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации отображаются: «3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения 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.».

Частью 12 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

Параметры функциональных зон, согласно части 4 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включены в Положение о территориальном планировании, а границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, отображаются на картах, указанных в пунктах 2 - 4 части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

# Виды и состав функциональных зон, установленных в генеральном плане

Таблица

Виды и состав функциональных зон устанавливаемых при внесении изменений в генеральный план

| Наименование функциональной зоны | Условное обозначение зоны |
| --- | --- |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами | Ж2 |
| Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения | О1 |
| Зона делового, общественного и коммерческого назначения | О2 |
| Зона инженерной инфраструктуры | И |
| Зона транспортной инфраструктуры | Т |
| Производственная зона | П |
| Зона рекреационного назначения | Р |
| Зона специального назначения, связанная с захоронениями | Сп1 |
| Зона особо охраняемых территорий | ООТ |
| Территории общего пользования | ТОП |
| Зона, связанная с освоением лесов | Л |
| Зона, связанная с использованием водных объектов | В |
| Зона сельскохозяйственного использования | Сх |
| Зона сельскохозяйственного использования связанная, с растениеводством | Сх1 |
| Зона сельскохозяйственного использования, связанная с животноводством | Сх2 |
| Зона ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства | Сх5 |

При установлении границ функциональных зон учитывалось то, что они могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов;

- границам муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

# Параметры функциональных зон, устанавливаемых при внесении изменений в генеральный план

Учет устанавливаемых при внесении изменений в генеральный план границ функциональных зон осуществляется в соответствии с законодательством при разработке правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, при проведении публичных слушаний, в иных случаях.

Границы функциональных зон установлены на карте генерального плана: Карта функциональных зон поселения.

В соответствии с законодательством Российской Федерации правовой статус установленных в генеральном плане границ функциональных зон определяется следующими положениями:

1) установление границ функциональных зон не создает правовых последствий для правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости;

2) в отношении границ функциональных зон не применяется требование первого абзаца пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (требование, согласно которому каждый земельный участок должен принадлежать только одной зоне). Пересечение границами функциональных зон границ земельных участков не является требованием о приведении границ функциональных зон в соответствие с границами земельных участков;

3) факт наличия расхождений между границами функциональных зон и границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, не является требованием о приведении в соответствие указанных границ друг другу.

Границы, характеристики и параметры функциональных зон подлежат учету при:

1) определении градостроительных регламентов, подготавливаемых как предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки – изменений, целесообразность которых следует из генерального плана;

2) подготовке муниципальных программ социально-экономического развития, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры, подготовке иных актов и документов, регулирующих развитие поселения;

3) подготовке документации по планировке территории.

Особенности учета границ функциональных зон при подготовке по инициативе администрации поселения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки:

1. Решение о необходимости учета границ функциональных зон осуществляется путем приведения в соответствии с ними границ территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, принимает комиссия по землепользованию и застройке.

2. При наличии соответствующего решения комиссии по землепользованию и застройке осуществляет действия по учету границ функциональных зон путем подготовки предложений в форме проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки.

3. Учет границ функциональных зон может осуществляться путем:

– изменений границ территориальных зон, определенных в картах правил землепользования и застройки;

– изменений границ территориальных зон при одновременном изменении (дополнении) состава градостростроительных регламентов и их параметров.

Особенности учета границ функциональных зон при подготовке по инициативе администрации поселения документации по планировке территории:

1. Факт наличия несоответствия между функциональным зонированием генерального плана и ранее утвержденной документацией по планировке территории не является требованием о приведении указанной документации в соответствие с функциональным зонированием, в том числе в отношении границ функциональных зон.

2. Ранее утвержденная документация по планировке территории действует в части, не противоречащей правилам землепользования и застройки. Вновь подготавливаемая и утверждаемая документация по планировке территории не может противоречить правилам землепользования и застройки.

3. Решения о приведении ранее утвержденной документации по планировке территории принимаются администрацией поселения.

4. Учет функционального зонирования (в том числе учет границ функциональных зон) в ранее утвержденной документации по планировке территории может производиться путем первоначального изменения правил землепользования и застройки с последующим внесением изменений в документацию по планировке территории

Для установленных функциональных зон при внесении изменений в генеральный план определены их параметры, значения которых представлены ниже.

Таблица

Описание параметров функциональных зон общественно-деловой зоны (О), производственной зоны (П), зоны инженерной (И) и транспортной инфраструктуры (Т), зоны рекреации (Р)

| № п/п | Описание параметров функциональной зоны | Наименование функциональной зоны | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| О1 | О2 | И | Т | П | Р |
|  | Предельные размеры земельных участков: |  |  |  |  |  |  |
|  | минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков: длина (м)/ ширина (м) | - | - | - | - | - | - |
|  | минимальная площадь земельного участка (м2) | ПР | ПР | ПР | ПР | ПР | ПР |
|  | максимальная площадь земельного участка (м2) | ПР | ПР | ПР | ПР | ПР | ПР |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков (м) | 6 | 6 | ПР | ПР | 6 | ПР |
|  | Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м) | ПР | ПР | ПР | ПР | ПР | ПР |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%) | Не менее 50 | Не менее 50 | 65 | 65 | 70 | ПР |
|  | Иные показатели |  |  |  |  |  |  |
|  | Минимальный отступ от красной линии (в метрах) | 3-5 | 3-5 | - | - | 3-5 | - |
|  | Максимальная высота ограждения (в метрах) | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
|  | Минимальный процент прозрачности ограждения (%) | Не менее50 | Не менее50 | Не менее50 | Не менее50 | Не менее50 | Не менее50 |
|  | Коэффициент застройки | 1,0 | 0,8 | - | - | 0,6-0,8 | ПР |
|  | Коэффициент плотности застройки | 3,0 | 2,4 | - | - | 1,8-2,4 | ПР |

# Описание содержания функциональных зон

В целях формирования единого подхода к содержанию функциональных зон в таблице представлено описание функционального использования земельного участка по каждой установленной функциональной зоне.

Таблица

Описание функционального использования земельного участка

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Зона транспортной инфраструктуры | Т | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ |

# Комплексные обоснования изменения функциональных зон для земельных участков по заявлениям заинтересованных лиц

Правовые основы изменения функциональных зон по предложениям заинтересованных лиц при внесении изменений в генеральный план закреплены в части 3, части 10 и части 17 статьи 24 Градостроительном кодексе Российской Федерации, а именно:

- подготовка проекта генерального плана осуществляется с учетом предложений заинтересованных лиц;

- заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана;

- внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии с статьей 24 и статьями 9 и 25 Градостроительного кодекса.

Заинтересованные лица представили предложения, связанные с внесением изменений в генеральный план. Все материалы рассмотрены соответствующей комиссией администрации муниципального образования.

# Перечень земельных участков, для которых выполняется изменение функциональной зоны с «зоны сельскохозяйственного использования» (Сх) в «зону транспортной инфраструктуры» (Т)

При внесении изменений в генеральный план были учтены предложения по заявлениям заинтересованных лиц по изменению функциональных зон с «зона сельскохозяйственного использования» (Сх) в «зону транспортной инфраструктуры» (Т), для земельных участков, согласно данным представленным в таблице.

Таблица

Перечень земельных участков, для которых выполняется изменение функциональной зоны с «зоны сельскохозяйственного использования» (Сх) в «зону транспортной инфраструктуры» (Т)

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, га | Заинтересованное лицо |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 53:08:0095101:83 | 5,7224 | ООО Управляющая компания «Автодор» |
|  | 53:08:0095101:85 | 3,6399 | ООО Управляющая компания «Автодор» |

Установление функциональных зон не причинит вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках. По всем указанным земельным участкам представлены правоустанавливающие документы.

# Обоснование изменения функциональной зоны по заявлению заинтересованного лица ООО Управляющая компания «Автодор»

# Кадастровые номера земельных участков

Сведения о земельных участках, для которого планируется изменение функциональной зоны с «зона сельскохозяйственного использования» (Сх) в «зону транспортной инфраструктуры» (Т) представлены в таблице.

Таблица

Кадастровые номера земельных участков и их площадь

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, га | Заинтересованное лицо |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 53:08:0095101:83 | 5,7224 | ООО Управляющая компания «Автодор» |
|  | 53:08:0095101:85 | 3,6399 | ООО Управляющая компания «Автодор» |

# Планы земельных участков

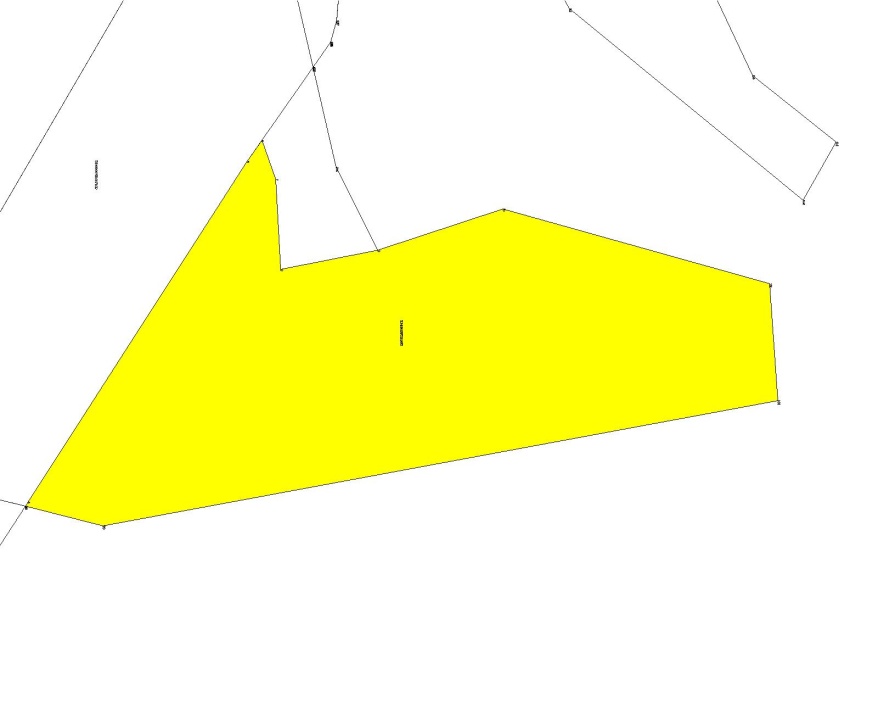


Рисунок План земельного участка 53:08:0095101:83

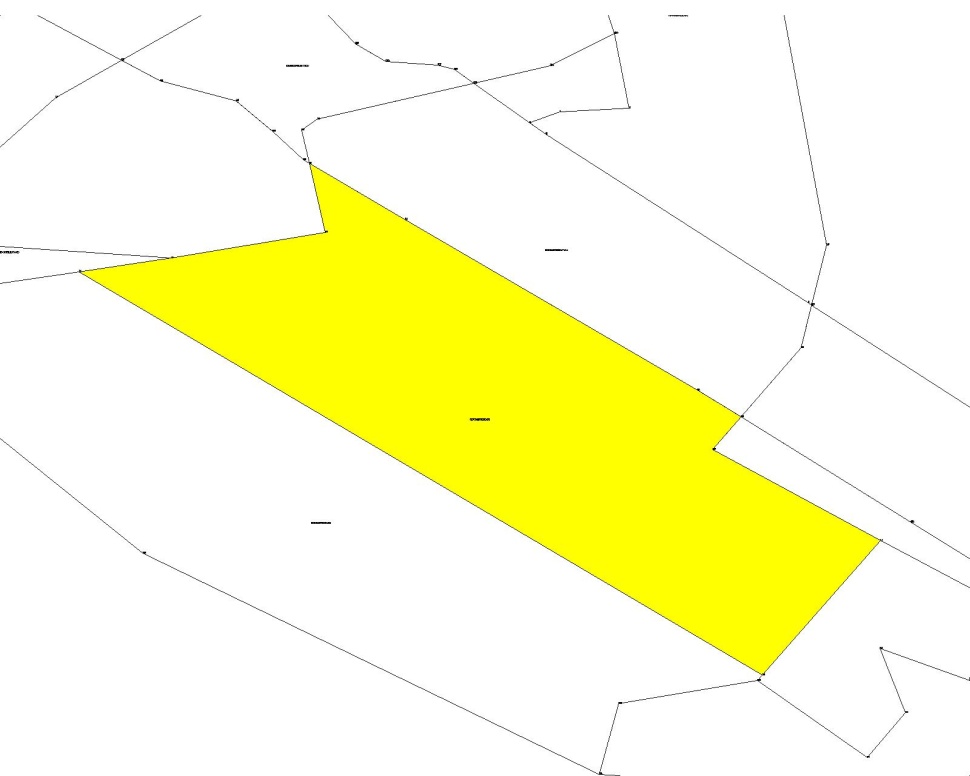


Рисунок План земельного участка 53:08:0095101:85

# Категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить

Категория земель, в состав которых входит земельный участок:

Земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства.

Категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить:

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с видом разрешенного использования: «объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)»

Вид разрешенного использования установлен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков установленных в Приказе Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Таблица

Описание вида разрешенного использования земельного участка с видом разрешенного использования: «объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)»

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| --- | --- | --- |
| объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для втомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |

# Обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую

Перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую производится целях реализации Программы деятельности Государственной компании «Российские автомобильные дороги» на долгосрочный период (2010-2020 годы), утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.12.2009 № 2146-р.

Перевод земельного участка из состава земель одной категории в другую возможен на основании анализа статьи 4 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ.

Таблица

Обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (ст. 4 №172-ФЗ) | Выводы и Заключение | Правовые основы |
|  | Ограничения по переводу земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрет на такой перевод | Ограничения по переводу отсутствуют. Запрет на перевод не установлен | п.8 ч. 1 и ч.2 ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ |
|  | Наличие отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами | Проведение не предусмотрено федеральными законами | п.2 ст. 4 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ |
|  | Установление несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации | Целевое назначения земель или земельных участков устанавливается при внесении изменений в Генеральный план и в Правила землепользования и застройки | п.3 ст. 4 Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ |

# Вывод по обоснованию изменения функциональной зоны по заявлению заинтересованного лица ООО Управляющая компания «Автодор»

В связи с подготовленными предложениями и обоснованиями по установлению целевого назначения «объекты придорожного сервиса» для рассматриваемых земельных участков, которые планируется использовать для многофункциональных зон дорожного сервиса (далее - МФЗ) вдоль скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва-Санкт-Петербург» для земельных участков с кадастровыми номерами:

53:08:0095101:83;

53:08:0095101:85,

установить функциональные зоны на рассматриваемой территории, в следующем составе:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование функциональной зоны** | **Условное обозначение зоны** |
| Зона транспортной инфраструктуры | Т |

Площадь функциональных зон соответствует площади земельного участка.

При внесении изменений в генеральный план отобразить на карте функциональных зон генерального плана установить функциональную зону «зона транспортной инфраструктуры» (Т) для земельных участков с кадастровыми номерами:

53:08:0095101:83;

53:08:0095101:85.

# Оценка возможного влияния планируемого использования земельных участков на комплексное развитие этих территорий, в связи изменением функциональных зон при внесении изменений в генеральный план

Оценка возможного влияния планируемого использования земельных участков, в связи с установлением функциональных зон для конкретных земельных участков, по заявлениям заинтересованных лиц, на комплексное развитие этих территорий при внесении изменений в генеральный план, представлено в таблицах.

# Анализ состояния и использования территории, рекомендованной для размещения планируемого объекта

Таблица

Анализ состояния и использования территории, рекомендованной для размещения планируемого объекта

| Наименование параметров и критериев | Результаты анализа состояния и использования территории |
| --- | --- |
| Категория земель, в пределах которой предполагается размещение соответствующего объекта | из земель сельскохозяйственного назначения, с разрешенным видом использования: для сельскохозяйственного производства |
| Состояние использования территории (земельного участка): наличие свободных (незанятых) территорий и земельных участков нецелевого использования. | Отсутствие ведения сельскохозяйственного производства из-за рельефа – не представляется эффективное использование земельного участка для сельскохозяйственного производства |
| Наличие особо ценных земель, имеющих ограничения по переводу из одной в другую категорию | Особо ценных земель, имеющих ограничения по переводу из одной в другую категорию – на рассматриваемой территории – не установлено |
| Возможность осуществления реконструкции занятых территорий | Реконструкции не требуется. Территории не застроены. |
| Оценка соответствия вида размещаемого объекта требованиям и ограничениям по видам использования земель данной категории. | Соответствует (пункт 8 часть 1 ст.7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую») |
| Функциональная зона | Зона транспортной инфраструктуры |

# Определение возможных направлений развития территории

Таблица

Определение возможных направлений развития территории

| Наименование параметров и критериев | Результаты оценки и анализа |
| --- | --- |
| Цели и задачи социально-экономического развития поселения, в том числе связанные с конкретным видом объекта | Осуществление мероприятий по созданию многофункциональных зон дорожного сервиса (далее - МФЗ) вдоль скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва-Санкт-Петербург» |
| Предлагаемые в документах стратегического социально-экономического планирования «точки роста» и «зоны опережающего развития» на территории поселения | В соответствии с распоряжением Государственной компании «Автодор» от 04.12.2017 №ПП-102-р «О внесении изменений в распоряжение Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 14.09.2016 № ПП-89-р «О предварительном согласовании мест размещения многофункциональных зон дорожного сервиса строящейся автомобильной дороге Mocквa - Caнкт-Петербург», на территории Бургинского сельского поселения утверждены локации к размещению МФЗ - км 477 (право/лево) Маловишерский район. |
| Оценка соответствия предполагаемого месторасположения объекта требованиям и принципам градостроительной деятельности, в том числе: | Соответствует |
| - требованиям обеспечения безопасных условий жизнедеятельности населения, в том числе предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций при наличии территорий потенциального возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; | Соответствует |
| - требованиям обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, в том числе удобства организации трудовых поездок, поездок социально-бытового характера; | Соответствует |
| - ограничениям негативного воздействия на окружающую среду (при создании объектов определенных видов, которые могут оказать такое воздействие), в том числе установления санитарно-защитных зон; | Соответствует.  Требуется установление санитарно-защитной зоны 100 м (раздел 7.1.12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"). |
| - учет требований охраны и рационального использования природных ресурсов. | Соответствует |
| Оценка местоположения объекта в планировочной структуре и функциональном зонировании соответствующего поселения | Местоположение объекта в планировочной структуре и функциональном зонировании поселения соответствует системе расселения |
| Оценка предполагаемого места размещения объекта нелинейного типа в определённой функциональной зоне, а также соответствующей территориальной зоне | Соответствует при условии внесения изменений в Правила землепользования и застройки |

# Прогнозируемые ограничения использования соответствующей территории

Таблица

Прогнозируемые ограничения использования соответствующей территории

| Наименование параметров и критериев | Результаты анализа |
| --- | --- |
| Анализ имеющихся ограничений (в пределах соответствующей функциональной или территориальной зоны), в том числе зон с особыми условиями использования территории (из правил землепользования и застройки) | Ограничения отсутствуют |
| Прогнозируемые ограничения на данной территории, в том числе необходимость создания зон с особыми условиями использования территории, связанных с созданием планируемых объектов | Требуется установление санитарно-защитной зоны.  КЛАСС IV - санитарно-защитная зона 100 м:  Автомобильные стоянки, парковки для хранения грузового междугородного автотранспорта, грузовые терминалы.  Автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом, производительностью более 500 автомашин/сутки. Минимальный размер СЗЗ для АЗС производительностью до 500 автомашин/сутки определяется в соответствии с СанПиН 2.2.3.11-28-2003 «Гигиенические требования к проектированию, строительству и эксплуатации станций по заправке транспортных средств нефтепродуктами и газом». |
| Прогнозируемые ограничения, связанные с планируемым размещением на данной территории объектов федерального и регионального значения, в том числе создание зон с особыми условиями использования территории | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  Режим территории санитарно-защитной зоны  5.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.  5.2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. |

# Оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения на комплексное развитие соответствующей территории, установленных в планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования

Таблица

Оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения на комплексное развитие соответствующей территории, установленных в планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования

| Наименование параметров и критериев | Результаты оценки |
| --- | --- |
| Оценка влияния на комплексное развитие включает оценку соответствия планируемых объектов параметрам функциональной зоны по генеральному плану и регламентам территориальной зоны Правил землепользования и застройки муниципального образования | Размещение объекта соответствует планируемым параметрам функциональной зоны |
| Оценка влияния планируемого местоположения объекта с точки зрения соответствия задачам формирования «точек роста» и «зон опережающего развития» на территории поселения, определённых в стратегических документах социально-экономического развития | Размещение объекта окажет положительное влияние на развитие прилегающей территории.  В рамках создания МФЗ будут созданы рабочие места – порядка 30 |
| Возможные или негативные последствия размещения объектов местного значения для устойчивого развития территории | Не предполагается наличия негативного влияния для устойчивого развития территории |
| Характеристика зон с особыми условиями использования территории, требующихся в связи с размещением соответствующего объекта | Требуется установление санитарно-защитной зоны.  КЛАСС IV - санитарно-защитная зона 100 м. |

# Сведения о приложениях к внесению изменений в генеральный план в виде карт

Приложения к внесению изменений в генеральный план в виде карт представлены в следующем виде (в составе отдельных карт):

1. Ситуационная схема внесения изменений в графические материалы с указанием мест внесения изменений.
2. Карта функциональных зон (фрагменты, в части изменения функциональных зон):

- фрагмент карты, в части изменения функциональной зоны для земельных участков с кадастровыми номерами 53:08:0095101:83, 53:08:0095101:85.

# Технико-экономические показатели планируемого развития функциональной зоны создания многофункциональной зоны придорожного сервиса на скоростной автомобильной дороге Москва – Санкт-Петербург М-11 на 477 км (право)

В целях реализации Программы деятельности Государственной компании «Российские автомобильные дороги» на долгосрочный период (2010-2020 годы), утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.12.2009 № 2146-р, ООО Управляющая компания «Автодор» (далее – ООО УК «Автодор») осуществляет мероприятия по созданию многофункциональных зон дорожного сервиса (далее - МФЗ) вдоль скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва-Санкт-Петербург».

В соответствие с распоряжением Государственной компании «Автодор» от 04.12.2017 №ПП-102-р «О внесении изменений в распоряжение Государственной компании «Российские автомобильные дороги» от 14.09.2016 № ПП-89-р «О предварительном согласовании мест размещения многофункциональных зон дорожного сервиса строящейся автомобильной дороге Mocквa - Caнкт-Петербург», - ООО УК «Автодор» на указанных локациях осуществляет мероприятия по оформлению прав на земельные участки для создания МФЗ.

В соответствие с указанным распоряжением на территории Новгородской области утверждены локации к размещению МФЗ: км 423 (право/лево) Окуловский район, км 477 (право/лево) Маловишерский район, км 542 (право/лево) Новгородский район.

Земельный участок с кадастровым номером 53:08:0095101:85, площадью 3,6 га, расположенный на км 477 (слева) вдоль строящейся скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва - Санкт-Петербург», находится в собственности ООО УК «Автодор» на основании договора купли-продажи от 01.12.2017 № 2.

На указанном участке планируется создание МФЗ в составе:

* АЗС;
* кафе общественного питания;
* парковки для грузовых автомобилей;
* парковки для легковых автомобилей;
* детской площадки;
* спортивной площадки;
* электрической зарядки для автомобилей;
* водозаборной скважины.

Земельный участок с кадастровым номером 53:08:0095101:83,площадью 5,7 га, расположенный на км 477 (справа) вдоль строящейся скоростной автомобильной дороги М-11 «Москва - Санкт-Петербург», находится в собственности ООО УК «Автодор» на основании договора купли-продажи от 01.12.2017 № 1.

На указанном участке планируется создание МФЗ в составе:

* АЗС;
* кафе общественного питания;
* парковки для грузовых автомобилей;
* парковки для легковых автомобилей;
* детской площадки;
* спортивной площадки;
* электрической зарядки для автомобилей;
* водозаборной скважины;
* гостиница;
* кемпинг;
* площадка для торговли местными товарами.

Общая стоимость создания МФЗ составляет ориентировочно 300-350 млн. руб. (будет скорректирована проектно-сметной документацией).

Срок реализации проекта – 2018 г.

В рамках создания МФЗ будут созданы рабочие места – порядка 30.

При создании МФЗ будут выполняться принципы:

• Выполнение зонирования территории МФЗ, включая парковки различных типов транспорта, а также планировочных решений кафе общественного питания с учетом максимального удобства потребителей услуг, минимизации пересечения различных групп пользователей МФЗ (владельцев и пассажиров личного транспорта, водителей и экспедиторов большегрузных автомобилей, пассажиров автобусов).

• Удобство заезда/выезда на территорию МФЗ, подъезда ко всем объектам сервиса, удобство парковки автотранспорта. Ширина проездов и радиусы поворота на территории МФЗ запроектированы с учетом удобства движения по ним соответствующего автотранспорта.

• Удобная система навигации.

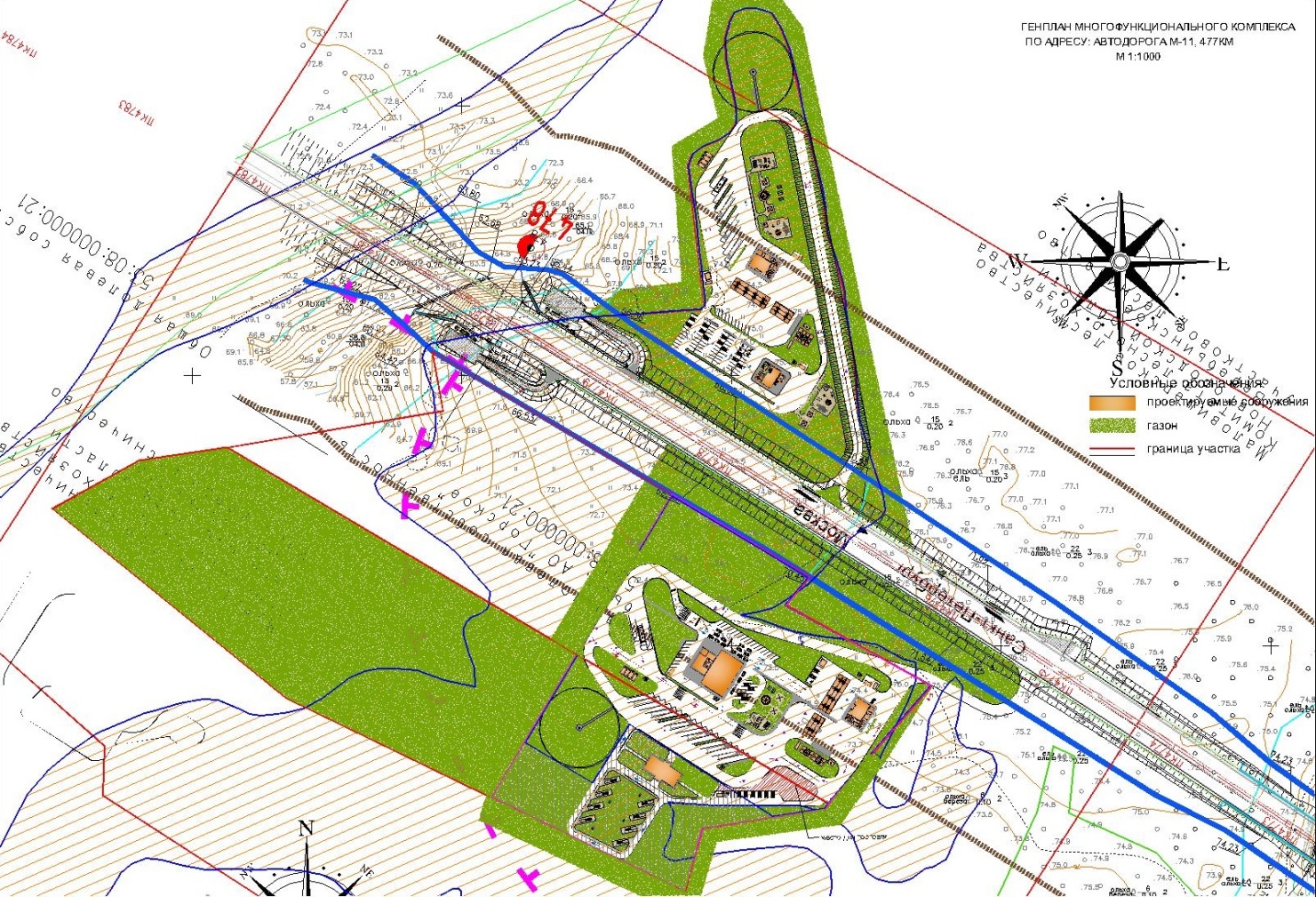
• Наличие «автокафе» (drivethru).

• Наличие технологических зон для выгрузки продуктов и товаров в зоне кухни предприятия общественного питания и складских помещений магазина.

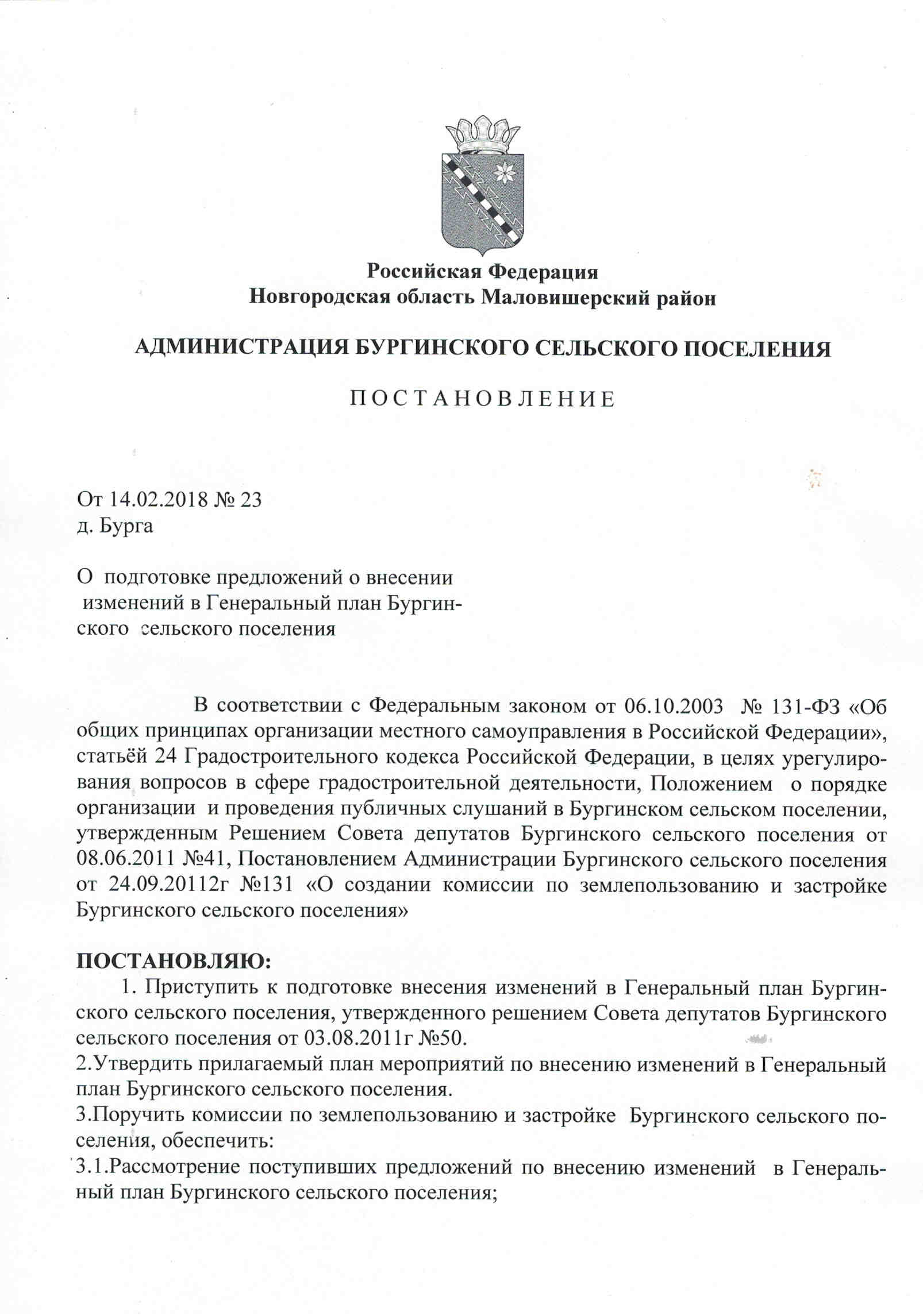
• Наличие площадок отдыха для различных групп посетителей МФЗ.

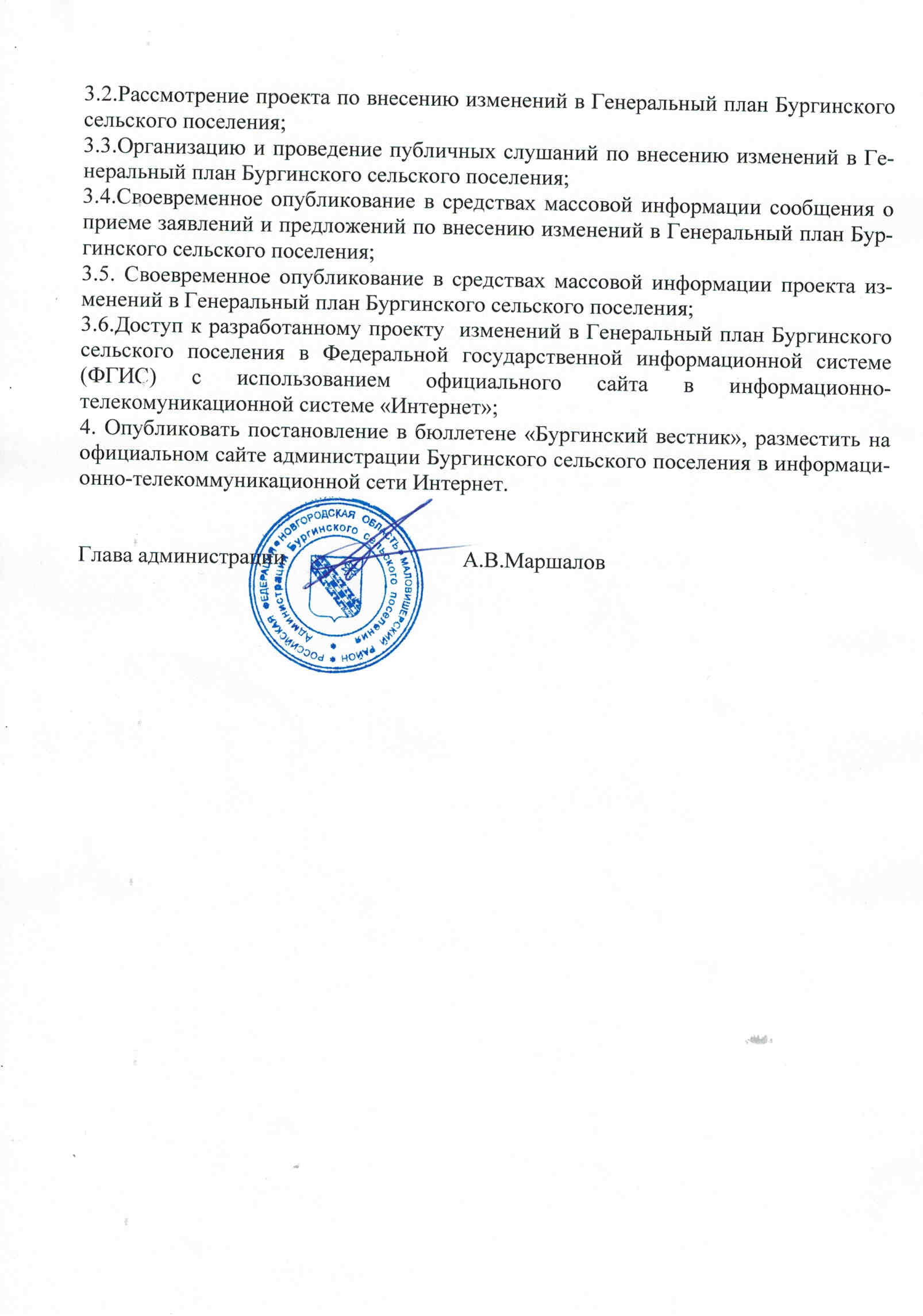
• Возможность реализации оплаты товаров в платежных терминалах на ТРК, в том числе создание «безооператорной АЗС».

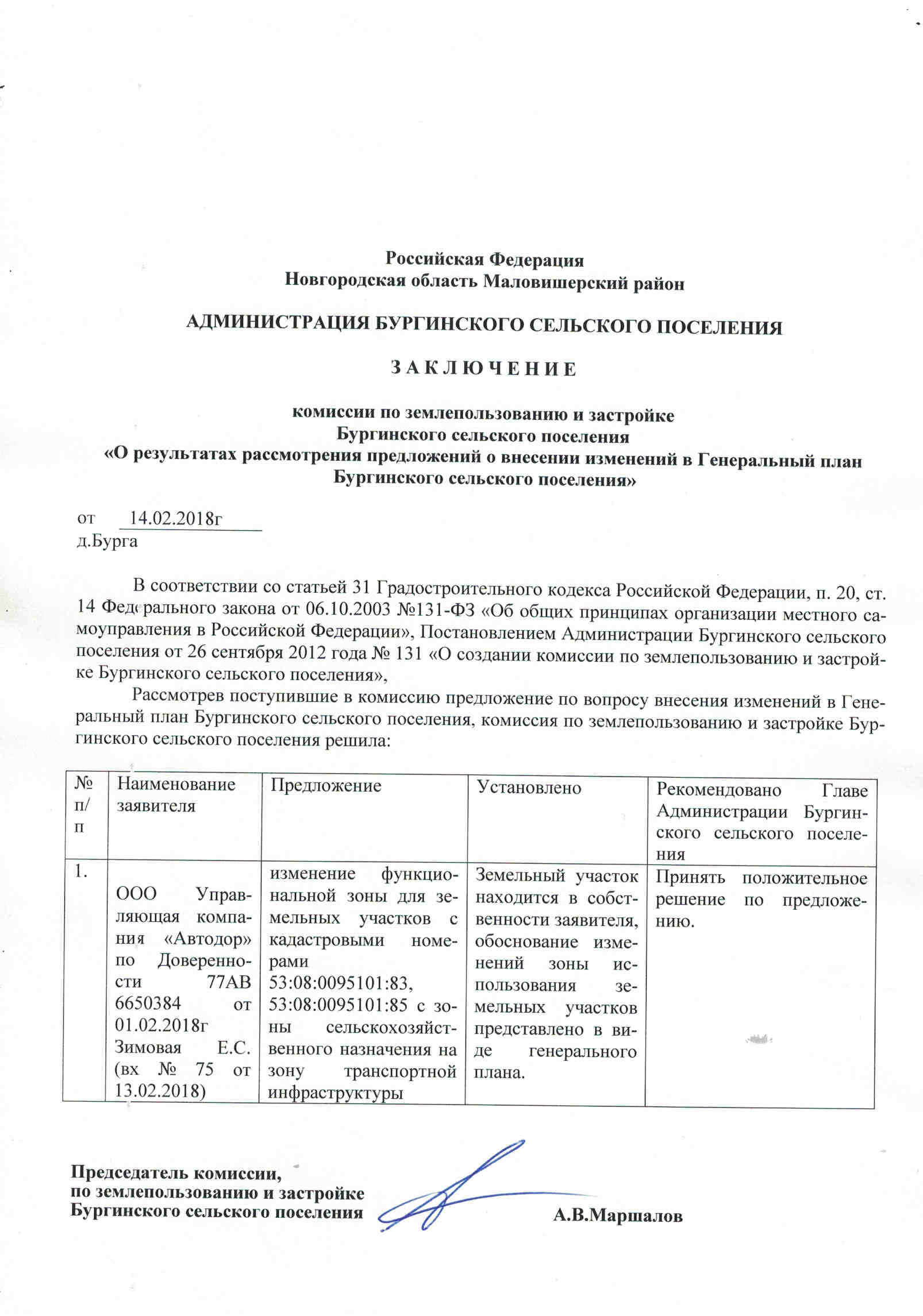
• Включение во всех вариантов в состав АЗС навесов над топливораздаточными колонками (далее – ТРК) для легковых и грузовых автомобилей, парка подземных 2-стенных топливных резервуаров, резервуара сбора аварийных проливов, пожарных подземных резервуаров.



# Исходные материалы, учтенные при подготовке обоснований внесения изменений в генеральный план







1. ГрК – здесь и далее сокращенное наименование Градостроительного кодекса Российской Федерации [↑](#footnote-ref-1)