



№ 206004-2017-20449  
от 04.12.17

## ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 декабря 2017 года № 522

#### Об утверждении Генерального плана муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области

На основании пункта 4 части 1 статьи 1 областного закона от 7 июля 2014 года № 45-оз "О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области" Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Утвердить Генеральный план муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области согласно приложению.
2. Органам местного самоуправления муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области в установленные частью 9 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации сроки обеспечить размещение Генерального плана муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области и материалов по его обоснованию в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.
3. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней со дня официального опубликования.

Губернатор  
Ленинградской области



А. Дрозденко

Утвержден  
постановлением Правительства  
Ленинградской области  
от 4 декабря 2017 года № 522

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СИНЯВИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
КИРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Генеральный план муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области разработан в соответствии с целями и задачами развития Синявинского городского поселения и Кировского муниципального района Ленинградской области.

2. В генеральном плане муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области учтены ограничения использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. В составе генерального плана муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области выделены следующие периоды его реализации:

первая очередь генерального плана, на которую определены первоочередные мероприятия по реализации генерального плана Синявинского городского поселения - 2020 г.;

расчетный период генерального плана, на который рассчитаны все основные проектные решения генерального плана муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области - 2040 г.

4. Проектные решения генерального плана муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области на расчетный период являются основанием для разработки документации по планировке территории населенного пункта, входящего в состав муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области и учитываются при разработке правил землепользования и застройки муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области.

Проектные решения генерального плана муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области на расчетный срок являются основанием для планирования развития крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на прогнозируемый период.

5. Реализация планировочных и функциональных проектных предложений формирует территориально-хозяйственную организацию, обеспечивающую оптимальные условия для развития всех видов деятельности и развитие системы расселения, при определении типологии населенных пунктов по роли в системе социального обслуживания, хозяйственно-отраслевой специализации, рекреационно-туристической системе, в соответствии с современными стандартами качества жизни.

6. В генеральном плане проведен анализ ресурсного потенциала территории муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области во всех его аспектах (экономическом, природно-экологическом, территориальном, историко-культурном, поселенческом, транспортно-коммуникационном), проведена комплексная оценка территории, сформулированы функциональные приоритеты развития территории.

7. В состав территории муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области входит один населенный пункт – городской поселок Синявино<sup>1</sup>.

Общая численность населения — 4025 человека (на 01 января 2015 г.).

8. Административным центром городского поселения является городской поселок Синявино.

9. Размещение вновь создаваемых объектов капитального строительства на территориях нового жилищного строительства осуществляется в соответствии с утвержденными в установленном порядке проектами планировки территории, местными нормативами градостроительного проектирования Кировского муниципального района Ленинградской области и Синявинского городского поселения, иными нормативными правовыми актами.

10. Размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в населенных пунктах муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области может осуществляться с соблюдением ограничений точечного строительства, а именно следующих условий:

а) наличие необходимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с программами развития муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области;

б) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;

в) обеспеченность планируемого к размещению объекта капитального строительства нормативной социальной инфраструктурой, в том числе объектами детских дошкольных учреждений, в соответствии региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области;

г) наличие свободной нормативной территории для обслуживания планируемого к размещению объекта капитального строительства.

11. Рекомендуются изменить границы муниципальных образований Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области и Шлиссельбургское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области в части включения территории Синявинского городского поселения в границу Шлиссельбургского городского поселения (площадью 6,0655 га) и в части включения территории

---

<sup>1</sup> Граница населенного пункта – городской поселок Синявино образует многоконтурный участок, состоящий из двух территорий (полигонов).

Шлиссельбургского городского поселения в границу Синявинского городского поселения (площадью 1,5812 га).

Измененные границы поселений отображены на картах: «Карта границ населенного пункта, входящего в состав поселения» и «Карта функциональных зон поселения. Вариант1» материалов по обоснованию.

Предложение по изменению границ вышеуказанных муниципальных образований не соответствует описанию областного закона от 15.06.2010 № 32-оз «Об административно-территориальном устройстве Ленинградской области и порядке его изменения» и требует его изменения. Текстовое описание границ муниципальных образований Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области и Шлиссельбургское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области необходимо откорректировать в соответствии с предлагаемыми границами при внесении изменений в областной закон от 15.06.2010 № 32-оз.

Настоящий генеральный план Синявинского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области рассматривается в уточнённых границах муниципального образования, согласно которым площадь, по результатам обмера в геоинформационной системе MapInfo составляет – 49494,9га, площадь муниципального образования в существующих границах составляет – 49499,4га.

## ГЛАВА I. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

*1.1. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области*

Планируется размещение объектов местного значения Синявинского городского поселения, относящиеся к следующим областям:

- а) образование;
- б) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
- в) автомобильные дороги местного значения;

*1.1.1. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов обслуживания населения, в том числе объектов образования и учреждений молодежной политики*

1. Образовательное учреждение с дошкольным отделением и отделением начальной школы на 250 учащихся, зона жилой застройки средней этажности.
2. Молодежный центр, зона жилой застройки средней этажности.
3. Бассейн, зона жилой застройки средней этажности.
4. Спортивный центр, зона жилой застройки средней этажности.

*1.1.2. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов водоснабжения населения*

1. Сети водоснабжения

городской поселок Синявино

сети водоснабжения и сооружения на них для обеспечения потребителей планируемой застройки, планируемых производственных объектов и рекреационно-туристических объектов, планируемых учреждений системы социального обслуживания населения Синявинского городского поселения для обеспечения потребителей сохраняемой застройки не подключенной к системе централизованного водоснабжения общей протяженностью 26650 м.

реконструкция участков сетей общей протяженности 4600 м.

2. Станции водоочистки

две станции водоочистки (обезжелезивания) производительностью 800 м<sup>3</sup>/сут. в г.п. Синявино.

Размещение объектов - на площадках существующих водораспределительных станций.

*1.1.3. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов водоотведения*

1. Сети водоотведения

сети водоотведения и сооружения на них для обеспечения потребителей планируемой застройки, планируемых производственных объектов и рекреационно-туристических объектов, планируемых учреждений системы социального обслуживания населения Синявинского городского поселения для обеспечения потребителей сохраняемой застройки не подключенной к системе централизованного водоотведения общей протяженностью 8227 м.

реконструкция участков сетей общей протяженности 1500 м.

2. Канализационная насосная станция (КНС) в г.п. Синявино

*1.1.4. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов теплоснабжения населения*

1. Сети теплоснабжения

городской поселок Синявино

сети теплоснабжения и сооружения на них для обеспечения потребителей планируемой застройки многоквартирными домами и планируемых учреждений образования Синявинского городского поселения общей протяженностью 2640 м.

2. Котельные

котельная мощностью 11,4 Гкал/ч в г.п. Синявино

котельная мощностью 7,5 Гкал/ч в г.п. Синявино

Размещение одной котельной на месте демонтируемой, второй – в районе максимальной перспективной застройки.

*1.1.5. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов газоснабжения*

1. Сети газоснабжения

городской поселок Синявино

газопроводы низкого давления и сооружения на них для обеспечения потребителей планируемой застройки, планируемых производственных объектов и рекреационно-туристических объектов, планируемых учреждений системы

социального обслуживания населения Синявинского городского поселения для обеспечения потребителей сохраняемой застройки общей протяженностью 20310 м.  
газопроводы высокого давления общей протяженностью 24320 м.

## 2. Газорегуляторные пункты

четыре газорегуляторных пункта высокого давления

один газорегуляторный пункт (в массиве садоводческих некоммерческих товариществ)

*1.1.6. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов электроснабжения*

### 1. Сети электроснабжения

городской поселок Синявино

силовые кабели напряжением 10 кВ для обеспечения потребителей планируемой застройки, планируемых производственных объектов и рекреационно-туристических объектов, планируемых учреждений системы социального обслуживания населения Синявинского городского поселения общей протяженностью 1670 м.

### 2. Трансформаторные подстанции

семь ТП 10/0,4 кВ,

3. Реконструкция существующих ВЛ 10 кВ на территории городского поселения, а также ТП 10/0,4 кВ.

4. Реконструкция подстанции: ПС 110 кВ № 390 «Северная ПТФ» (замена силовых трансформаторов ячеек 110 кВ/установка 2 трансформаторов по 25 МВА взамен существующих).

*1.1.7. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов транспорта*

### 1. Автомобильные дороги местного значения

городской поселок Синявино

поселковые автомобильные дороги общей протяженностью 25,72 км;

улицы в жилой застройке для обеспечения потребителей планируемой застройки, планируемых производственных объектов и рекреационно-туристических объектов, планируемых учреждений системы социального обслуживания населения Синявинского городского поселения общей протяженностью 14,41 км.

Основные и второстепенные проезды общей протяженностью 13,97 км.

*1.2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории, установление которых требуется в связи с размещением объектов местного значения муниципального образования Синявинское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области*

Зоны с особыми условиями использования территории, установление которых требуется в связи с размещением объектов местного значения Синявинского городского поселения:

– санитарно-защитные зоны трансформаторных пунктов (подстанций) (ТП) 10/0,4 кВ, канализационных насосных станций (КНС) и газораспределительных пунктов (ГРП);



– охранные зоны:

водопроводов горячего водоснабжения;

хозяйственно-питьевых водопроводов;

теплосетей;

газопроводных сетей низкого давления;

газопроводных сетей высокого давления;

сетей самотечной и напорной хозяйственно-бытовой канализации;

подземных кабельных линий электропередачи 10 кВ;

линий и сооружений связи.

Санитарно-защитные зоны

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

Таблица 1

**Размер санитарно-защитных зон**

№ п/п	Наименование предприятий и объектов инфраструктуры	Класс санитарной опасности	Размер санитарно-защитной зоны
1	2	3	4
1	Трансформаторные пункты (подстанции) (ТП)	V	10 - 15
2	Газораспределительные пункты (ГРП)	V	10
3	Канализационные насосные станции (КНС)	V	15 - 25

Охранные зоны газораспределительной сети

Ширина охранной зоны газораспределительных сетей определена в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 и составляет:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде

территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 м от газопровода со стороны провода и 2 м - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется.

#### Охранные зоны хозяйственно-бытовой канализации

Охранная зона хозяйственно-бытовой канализации территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс хозяйственно-бытовой канализации в целях обеспечения нормальных условий их эксплуатации и исключения возможности повреждения.

#### Охранные зоны электрических сетей

Охранная зона электрических сетей - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на проектируемой территории установлена охранная зона электрических сетей. Параметры охранных зон зависят от напряжения электрических сетей.

В соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, граница зоны устанавливается вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 кВ в городах под тротуарами - на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 м в сторону проезжей части улицы).

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

Охранная зона считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах.

Иные требования использования земель в границах охранных зон электрических сетей определяется «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

### Охранные зоны линий связи

Для обеспечения сохранности, действующих кабельных и воздушных линий радиодиффузии установлена охранный зона линий и сооружений связи.

Согласно «Правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578, размер охранной зоны линий и сооружений связи на территории микрорайона должен составлять:

– для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффузии не менее чем на 2 м с каждой стороны;

– для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 м и от контуров заземления не менее чем на 2 м;

– в населенных пунктах границы охранных зон на трассах подземных кабельных линий связи определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими эти линии.

Порядок использования земельных участков, расположенных в охранных зонах линий и сооружений связи и радиодиффузии, регулируется земельным законодательством Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578, а также иными специальными нормами.

## ГЛАВА II.

### ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН,

### А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

#### *2.1. Перечень Функциональных зон*

##### *Жилые зоны, в том числе:*

зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания;

зона малоэтажной жилой застройки;

зона жилой застройки средней этажности;

зона застройки многоэтажными жилыми домами;

зона жилой застройки смешанной этажности.

##### *Общественно-деловые зоны:*

зона административно-делового назначения;

зона социального и культурно-бытового назначения;

зона учебно-образовательного назначения;

зона здравоохранения;

зона религиозного назначения.

*Производственные зоны, в том числе:*

зона размещения производственных объектов III класса санитарной классификации;

зона размещения производственных объектов IV класса санитарной классификации;

зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации;

зона коммунально-складского назначения.

*Зоны инженерной инфраструктуры, в том числе:*

зона электроснабжения;

зона водоснабжения и очистки стоков;

зона объектов связи;

зона теплоснабжения и газоснабжения.

*Зоны транспортной инфраструктуры, в том числе:*

зона внешнего транспорта, в том числе:

– автомобильного;

– железнодорожного;

зона индивидуального транспорта;

зона автотранспортных предприятий;

зона дорожного сервиса;

зона улично-дорожной сети.

*Рекреационные зоны, в том числе:*

зона рекреационно-туристического назначения;

зона городских природных территорий;

зона мест общего пользования.

*Зоны специального назначения, в том числе:*

зона озеленения специального назначения;

зона ритуального назначения.

*Земли историко-культурного назначения*

*Зоны сельскохозяйственного назначения:*

зона птицеводства;

зона животноводства;

зона, занятая объектами дачных хозяйств, садоводств и огородов.

*Зоны акваторий, в том числе:*

Зона акваторий.

2.2 Параметры функциональных зон в границах населенного пункта городской поселок Синявино, сведения о планируемых в них для размещения объектах местного значения.

Таблица 2

№ п/п	Наименование функциональных зон	Площадь, га	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения
1.	<b>Жилые зоны:</b>	<b>59,65</b>			
1.1.	индивидуальной жилой застройки	41,43	0,3	0,6	ТП 10/0,4 кВ ТП 10/0,4 кВ ТП 10/0,4 кВ ТП 10/0,4 кВ ТП 10/0,4 кВ
1.2.	малозэтажной жилой застройки	2,26	0,4	0,8	
1.3.	многоэтажной жилой застройки	1,0	0,4; 0,6*	1,2; 1,6*	
1.4.	жилой застройки средней этажности,	10,45	0,4	0,8	Молодежный центр; Спортивный центр
1.5.	жилой застройки смешанной этажности	0,51	0,4	0,8	
2.	<b>Общественно-деловые зоны:</b>	<b>14,02</b>			
2.1.	административно-делового назначения	3,23	0,8	3,0	
2.2.	социального и культурно-бытового назначения	6,25	0,8	2,4	Бассейн;
2.3.	учебно-образовательного назначения	3,45	0,6	1,2	Образовательное учреждение с дошкольным отделением и отделением начальной школы на 250 учащихся;
2.4.	территория религиозного назначения	0,97	0,8	2,4	

3.	<b>Производственные зоны:</b>	<b>31,38</b>			
3.1.	размещения производственных объектов	22,35	0,8	2,4	
3.2.	коммунально-складского назначения	9,03	0,8	2,4	
4.	<b>Зоны инженерной инфраструктуры:</b>	<b>1,72</b>			
4.1.	электроснабжения	-	в соответствии с техническими регламентами	в соответствии с техническими регламентами	ТП 10/0,4 кВ ТП 10/0,4 кВ
4.2.	водоснабжения и очистки стоков	1,00	в соответствии с техническими регламентами	в соответствии с техническими регламентами	станция водоочистки
4.3.	объектов связи	0,09	в соответствии с техническими регламентами	в соответствии с техническими регламентами	
4.4.	теплоснабжения и газоснабжения	0,63	в соответствии с техническими регламентами	в соответствии с техническими регламентами	котельная мощностью 11,4 Гкал/ч котельная мощностью 7,5 Гкал/ч четыре газорегуляторных пункта
5.	<b>Зоны транспортной инфраструктуры:</b>	<b>37,6</b>			
5.1.	индивидуального транспорта	7,75	в соответствии с техническими регламентами	в соответствии с техническими регламентами	
5.2.	улично-дорожной сети:	29,85	-	-	

6.	<b>Рекреационные зоны:</b>	<b>15,71</b>			
6.1.	мест общего пользования	13,72	-	-	Канализационная насосная станция (КНС)
6.2.	городские природные территории	1,99	-	-	
7.	<b>Зоны специального назначения:</b>	<b>12,81</b>			
7.1.	озеленения специального назначения	12,81	-	-	
8.	<b>Зоны акваторий:</b>	<b>0,96</b>			
8.1.	зоны акваторий	0,96	-	-	
9.	<b>Земли историко-культурного назначения</b>	<b>0,12</b>	-	-	

\* применяется в случае реконструкции

## КАРТЫ