Проект



Общество с ограниченной ответственностью

«ГЕОЗЕМСТРОЙ»

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а

Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29

E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БОЛЬШЕНАГАТИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ЦИЛЬНИНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Положение о территориальном планировании**

**2019 год**

Общество с ограниченной ответственностью

«ГЕОЗЕМСТРОЙ»

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а

Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29

E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Заказчик: Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области

Государственный контракт от 18.12.2018 № 59

**Инв. №\_\_\_\_\_\_\_**

**Экз.\_\_\_\_\_\_\_**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БОЛЬШЕНАГАТИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» ЦИЛЬНИНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Положение о территориальном планировании**

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» Прилепин В. А.

Начальник отдела градостроительства

и архитектуры Поздоровкина Н. В.

Инженер проекта Пономарева О. А.

**2019 год**

**Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
| Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» | Прилепин В. А. |
| Юрист-консульт | Жужукин В. В. |
| Начальник отдела градостроительства и архитектуры | Поздоровкина Н. В. |
| Инженер проекта | Пономарева . О. А. |
| Архитектор | Голозубова Е. А. |
| Архитектор | Сарапкина А. Ю. |
| Инженер-проектировщик | Сотникова Е. В. |
| Инженер-проектировщик | Карауш В. Е. |
| Инженер-проектировщик | Опритов А. А. |

**Перечень графических и текстовых материалов генерального плана МО «Большенагаткинское сельское поселение»**

| Номер тома | Обозна-чение | Наименование | Гриф |
| --- | --- | --- | --- |
| **Генеральный план** | | | |
| - | ПЗ | Положение о территориальном планировании | н/с |
| 1.1 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | н/с |
| 1.2 | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения | н/с |
| 1.3 | Карта функциональных зон поселения | н/с |
|  | Приложение. Альбом «Фрагменты карты функциональных зон поселения» | н/с |
|  |  | Приложение. Сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. | н/с |
| **Материалы по обоснованию** | | | |
| I | ПЗ | Материалы по обоснованию внесения изменений | н/с |
| II | ПЗ | Исходно-разрешительная документация | н/с |
| - | 2.1 | Карта границ существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения | н/с |
| 2.2 | Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения | н/с |
| 2.3 | Карта размещения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения | н/с |
| 2.4 | Карта транспортной инфраструктуры | н/с |
| 2.5 | Карта развития инженерной инфраструктуры | н/с |
| 2.6 | Карта зон с особыми условиями использования территории | н/с |
| 2.7 | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | н/с |

**Оглавление**

[Оглавление 5](#_Toc77318453)

[Введение 6](#_Toc77318454)

[Общие положения 7](#_Toc77318455)

[1. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения поселения и зоны с особыми условиями использования территорий 8](#_Toc77318456)

[1.1. Планируемые для размещения на территории муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» объекты физической культуры и спорта местного значения 9](#_Toc77318457)

[2. Параметры функциональных зон. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов 10](#_Toc77318458)

[2.1. Жилая зона 12](#_Toc77318459)

[2.1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами 12](#_Toc77318460)

[2.1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами 12](#_Toc77318461)

[2.2. Общественно-деловая зона 12](#_Toc77318462)

[2.2.1. Многофункциональная общественно-деловая зона 12](#_Toc77318463)

[2.2.2. Зона специализированной общественной застройки 13](#_Toc77318464)

[2.3. Производственная зона 13](#_Toc77318465)

[2.3.1. Производственная зона 13](#_Toc77318466)

[2.3.2. Коммунально-складская зона 13](#_Toc77318467)

[2.4. Зона инженерной инфраструктуры 14](#_Toc77318468)

[2.5. Зона транспортной инфраструктуры 14](#_Toc77318469)

[2.6. Зона сельскохозяйственного использования 15](#_Toc77318470)

[2.6.1. Зона сельскохозяйственных угодий 15](#_Toc77318471)

[2.6.2. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий 15](#_Toc77318472)

[2.6.3 Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ 15](#_Toc77318473)

[2.6.4 Иные зоны сельскохозяйственного назначения 16](#_Toc77318474)

[2.7 Рекреационная зона 16](#_Toc77318475)

[2.7.1 Зона озелененных территорий общего пользования 16](#_Toc77318476)

[2.8 Зона специального назначения 16](#_Toc77318477)

[2.8.1 Зона кладбищ 16](#_Toc77318478)

[2.9 Зона режимных территорий 17](#_Toc77318479)

[Приложение 1 18](#_Toc77318480)

# Введение

Проект по внесению изменений в генеральный план муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» Цильнинского района Ульяновской области выполнен ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» по заказу Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области на основе государственного контракта от 18.12.2018 № 59 и в соответствие с «Градостроительным кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ).

# Общие положения

1. Территориальное планирование муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» осуществляется посредством разработки и утверждения» Генерального плана муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» (далее также - Генеральный план).
2. Настоящее Положение о территориальном планировании муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» подготовлено в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве текстовой части материалов Генерального плана содержит:

* сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
* 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.

1. Генеральный план реализуется в границах муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» и с учетом развития прилегающей к нему территории.
2. В Генеральном плане учтены ограничения использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. В составе Генерального плана выделены следующие временные сроки его реализации:

* первая очередь – 2028 год;
* расчетный срок – 2038 год.

1. Проектные решения Генерального плана являются основанием для разработки документации по планировке территории населенных пунктов муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение».
2. **Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения поселения и зоны с особыми условиями использования территорий**

Перечень объектов местного значения поселения, размещаемых в пределах муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» сформирован на основании материалов по обоснованию по обоснованию Генерального плана, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, действующих муниципальных программ и утвержденных проектов планировки.

Сведения о характеристиках зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в соответствии с законодательством (разрешенные виды использования земельных участков в границах зоны. Запрещенные виды использования земельных участков в границах зоны), приведены в виде отсылочных норм на нормативные правовые акты, регулирующие вопросы установления тех или иных зон с особыми условиями использования территории.

Величина радиуса зоны от границ земельного участка и ее площадь приведены в таблицах в случаях, если имеющиеся данные по характеристикам объекта позволяют однозначно судить о величине такого радиуса и площади.

* 1. **Планируемые для размещения на территории муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» объекты физической культуры и спорта местного значения**

| № п/п | Назначение объекта | Наименование объекта и мероприятие | Основные характеристики объекта | Местоположение объекта, функциональная зона | Очередность строительства | Характеристика зон с особыми условиями использования территории |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Плоскостное спортивное сооружение | строительство | площадь 400 м2 | с. Большое Нагаткино  ул. Солнечная зона индивидуального жилищного строительства | I очередь | не требуется установление зон с особыми условиями использования территории |
| 2 | Плоскостное спортивное сооружение | строительство | площадь 300 м2 | с. Малое Нагаткино  ул. Заречная зона специализированной общественной застройки | I очередь | не требуется установление зон с особыми условиями использования территории |

1. **Параметры функциональных зон. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов**

Генеральным планом устанавливаются следующие виды функциональных зон:

1. Жилая зона:

* зона застройки индивидуальными жилыми домами;
* зона застройки малоэтажными жилыми домами;

1. Общественно-деловая зона:

* многофункциональная общественно-деловая зона;
* зона специализированной общественной застройки;

1. Производственная зона;

* производственная зона;
* коммунально-складская зона;

1. Зона инженерной инфраструктуры.
2. Зона транспортной инфраструктуры.
3. Зона сельскохозяйственного использования:

* зона сельскохозяйственных угодий;
* производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
* зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ;
* иные зоны сельскохозяйственного назначения;

1. Рекреационная зон:

* зона озелененных территорий общего пользования;

1. Зона специального назначения:

* зона кладбищ;

1. Зона режимных территорий.

*Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения (за исключением линейных объектов)*

Планируемые объекты федерального значения, согласно Схемам территориального планирования Российской Федерации, в соответствующих областях, на территории Большенагаткинское сельского поселения отсутствуют.

*Сведения о планируемых для размещения объектах регионального значения (за исключением линейных объектов)*

Планируемые объекты регионального значения, согласно Схеме территориального планирования Ульяновской области на территории Большенагаткинское сельского поселения представлены в приложении 1.

*Сведения о планируемых для размещения объектах местного значения района (за исключением линейных объектов)*

Планируемые объекты местного значения района, предусмотренные Схемой территориального планирования Цильнинского района Ульяновской области, на территории Большенагаткинское сельского поселения отсутствуют.

* 1. **Жилая зона** 
     1. **Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами (этажность – не более чем три этажа) и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания с размещением объектов инженерного обеспечения.

*Параметры зоны застройки индивидуальными жилыми домами*

Максимально допустимый коэффициент застройки зоны -0,2

Максимальная и средняя этажность застройки зоны - 3

Площадь зоны - 1115,9 га.

Максимальный процент застройки в границах зоны – 45%.

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

* + 1. **Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами (этажность – до 4.), домами блокированной застройки и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания с размещением объектов инженерного обеспечения.

*Параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами*

Максимально допустимый коэффициент застройки зоны -0,3

Максимальная и средняя этажность застройки зоны - 3

Площадь зоны - 26,7 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 60%.

Коэффициент плотности застройки – 0,6.

* 1. **Общественно-деловая зона** 
     1. **Многофункциональная общественно-деловая зона**

Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для застройки объектами делового и коммерческого назначения, торговли, общественного питания с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения, а также объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

*Параметры многофункциональной общественно-деловой зоны*

Максимально допустимый коэффициент застройки зоны -1,0

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

Площадь зоны - 8 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 60%.

* + 1. **Зона специализированной общественной застройки**

Зона специализированной общественной застройки предназначена для застройки отдельно стоящими объектами дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным поведением, научных организаций, объектов культуры и искусства, здравоохранения, социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий и сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения.

*Параметры зоны специализированной общественно-деловой застройки*

Максимально допустимый коэффициент застройки зоны -0,8

Коэффициент плотности застройки – 2,4

Площадь зоны - 45,3 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 70%.

* 1. **Производственная зона** 
     1. **Производственная зона**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов различных классов вредности. В производственных зонах допускается размещение объектов транспортно-логистического, складского назначения и инженерной инфраструктуры, а также объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Параметры производственной зоны*

Коэффициент застройки – 0,8.

Коэффициент плотности застройки – 2,4.

Площадь зоны - 50,2 га

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области

* + 1. **Коммунально-складская зона**

Коммунально-складская зона предназначена для размещения коммунальных предприятий, в т.ч. сооружений для хранения транспорта, складов, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, АЗС, а также коммерческих объектов, объектов общественно-делового назначения, допускаемых к размещению в коммунальных зонах.

*Параметры коммунально-складской зоны*

Коэффициент застройки – 0,6.

Коэффициент плотности застройки – 1,8.

Площадь зоны – 2 га

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области

* 1. **Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения объектов инженерного обеспечения, в т.ч. коридоров пропуска коммуникаций.

*Параметры зоны инженерной инфраструктуры*

Площадь зоны - 5,1 га

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в инженерной зоне, следует принимать в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области, местными нормативами градостроительного проектирования, СП 31.13330 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84», СП 32.13330 «Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85», СП 62.13330.2011\*. «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», СП 124.13330.2012. «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003».

* 1. **Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов водного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов транспортной инфраструктуры иных видов, объектов улично-дорожной сети, допускается размещение общественно-деловых объектов и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Параметры зоны транспортной инфраструктуры*

Площадь зоны - 268,9 га

Предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области, местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»."СП 34.13330.2012. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*"

* 1. **Зона сельскохозяйственного использования** 
     1. **Зона сельскохозяйственных угодий**

Зоны сельскохозяйственного угодий предназначены для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

*Параметры зоны сельскохозяйственных угодий*

Площадь зоны - 297953 га

Предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

* + 1. **Производственная зона сельскохозяйственных предприятий**

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий, питомников и теплиц, а также производственных объектов сельскохозяйственного назначения, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Допускается размещение объектов производственного назначения, а также объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Параметры производственной зоны сельскохозяйственных предприятий*

Коэффициент застройки – 0,8.

Коэффициент плотности застройки – 2,4.

Площадь зоны - 116,2 га.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

* + 1. **Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ**

Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ предназначена для размещения садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан. Допускается размещение объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Параметры зоны садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ*

Площадь зоны - 157,3 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 20 %.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

* + 1. **Иные зоны сельскохозяйственного назначения**

Иные зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения.

*Параметры зоны иного сельскохозяйственного использования:*

Площадь зоны - 221,7 га

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

* 1. **Рекреационная зона** 
     1. **Зона озелененных территорий общего пользования**

Зона озелененных территорий общего пользования предназначена для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, зеленых насаждений, предназначенных для благоустройства территории, отдельных спортивных объектов, объектов массового летнего отдыха.

*Параметры зоны озелененных территорий общего пользования*

Площадь зоны - 65,1 га

Предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017 «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования».

* 1. **Зона специального назначения** 
     1. **Зона кладбищ**

Зона кладбищ предназначена для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения, а также соответствующих культовых сооружений.

*Параметры зоны кладбищ*

Площадь зоны - 16,7 га.

Максимальный процент застройки в границах зоны – 60 %.

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

* 1. **Зона режимных территорий**

Зона режимных территорий предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

*Параметры режимных территорий*

Площадь зоны - 0,9 га.

Предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»

Приложение 1

**Сведения о планируемых для размещения на территории муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» объектах регионального значения**[[1]](#footnote-1)

| № п/п | Вид объекта | Назначение объекта | Наименование объекта | Основные характеристики объекта | Местоположение объекта | Зоны с особыми условиями использования территории | Сроки |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ОКС в области здравоохранения | реконструкция | Государственное учреждение здравоохранения «Большенагаткинская районная больница» | увеличение койко-мест в лечебно-профилактических медицинских организациях, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях | Цильнинский район, Большенагаткинское сельское поселенеи, с. Большое Нагаткино, Территория больницы, 11 | не устанавливается | Первая очередь |

**Сведения о планируемых для размещения на территории муниципального образования «Большенагаткинское сельское поселение» объектах местного значения района**

| № п/п | Назначение объекта | Наименование объекта и мероприятие | Основные характеристики объекта | Местоположение объекта, функциональная зона | Очередность строительства | Характеристика зон с особыми условиями использования территории |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Кладбище | строительство | расширение территории в северном направлении на 1,14 га | с. Большое Нагаткино, зона кладбищ | Первая очередь | СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» п. 7.1.12: санитарно-защитная зона 50 м |

1. Данный раздел включен в состав положений о территориальном планировании в информационных целях и не является предметом утверждения в генеральном плане. [↑](#footnote-ref-1)