

ООО «Региональное Агентство Оценки и Планирования»

Юридический адрес: 440000, г. Пенза, ул. Бакунина, д. 80А
Тел.: 8(412) 54-42-64

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Пестровского сельсовета Камешкирского района Пензенской области

ТОМ 1 ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ



г. Пенза, 2021г



**РЕГИОНАЛЬНОЕ
АГЕНТСТВО
ОЦЕНКИ И
ПЛАНИРОВАНИЯ**

**г. Пенза, ул. Бакунина, 80А
e-mail: proektrao@mail.ru
8(8412)54-42-64
WWW.RAO58.RU**



**Заказчик: Администрация Пестровского сельсовета
Камешкирского района
Пензенской области**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Пестровского сельсовета Камешкирского района
Пензенской области**

**ТОМ 1
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Исполнительный директор
ООО «Региональное Агентство Оценки»
Ведущий архитектор

**М.А. Кремнева
Т.А. Минкина**

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ	4
РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	5
РАЗДЕЛ 2. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ	7
РАЗДЕЛ 4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН И СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ	7

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование	Гриф	Инв. №	Масштаб
<i>Текстовые материалы</i>				
1.	Том 1. Положение о территориальном планировании	НС		-
2.	Приложение №1 к Генеральному плану Пестровского сельсовета Камешкирского района Пензенской области «Сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения»	НС		
3.	Том 2. Материалы по обоснованию генерального плана	НС		-
<i>Графические материалы (карты-схемы)</i>				
4.	Том 1. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карта функциональных зон поселения.	НС		1:10000
5.	Том 1. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения.	НС		1:10000
6.	Том 2. Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	НС		1:10000

РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Генеральный план муниципального образования Пестровский сельсовет Камешкирского муниципального района Пензенской области выполняется на основании договора от 17.02.2021 №ГП1-01/21, заключенного между ООО «Региональное агентство оценки и планирования» и Администрацией Пестровского сельсовета.

Генеральный план устанавливает функциональное назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

Его целью является обеспечить устойчивое развитие территории на основе сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов, создание благоприятной среды проживания населения.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации генеральный план содержит положение о территориальном планировании и материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 17 октября 2011 года № 728-пП «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Пензенской области, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы» картографические материалы генерального плана выполнены на актуализированном картографическом материале, служащем подосновой карт.

Основные цели генерального плана:

- обеспечение устойчивого развития Пестровского сельсовета, как на ближайшие годы, так и на долгосрочную перспективу;
- выявление путей рационального переустройства социально-производственной инфраструктуры сельского поселения;
- выработка предложений по решению всего комплекса градостроительных предложений по архитектурно-планировочной организации территории;
- сбалансированное формирование инженерно-транспортной, производственной и социальной инфраструктур;
- создание оптимальных условий для развития производства с учетом обеспечения интересов населения, стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения.

В рамках выполнения Генерального плана ставятся следующие задачи:

- 1) анализ и комплексная оценка территории сельсовета с целью определения ее потенциальных возможностей, функционального зонирования с учётом фактического использования территории и градостроительного зонирования;
- 2) создание условий для устойчивого развития территории сельсовета, путем разработки перспективной пространственной структуры, имеющей целью определение основных направлений рационального, взаимоувязанного размещения в пределах сельсовета промышленного, гражданского, транспортного и рекреационного строительства на основе ожидаемого перспективного развития и функционального зонирования территории;
- 3) прогноз перспективной численности населения сельсовета;

- 4) разработка предложений по развитию новых селитебных жилых территорий, производственных и коммунально-складских территорий, транспортных связей;
- 5) разработка предложений по охране окружающей природной среды и улучшению санитарно-гигиенических условий, по охране воздушного и водного бассейнов, рекреационных территорий и т.п.;
- 6) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 7) определение видов, назначения, наименования, а также основных характеристик и местоположения планируемых к размещению объектов местного значения муниципального образования (в том числе линейных), характеристик зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- 8) уточнение местоположения планируемых к размещению объектов федерального и регионального значения (в том числе линейных);
- 9) определение и уточнение границ семи населенных пунктов, входящих в состав Пестровского сельсовета;
- 10) обеспечение публичности и открытости градостроительных решений;
- 11) нормативное правовое и организационное обеспечение подготовки и утверждения генерального плана Пестровского сельсовета.

РАЗДЕЛ 2. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Законом Пензенской области от 02.11.2004 № 690-ЗПО «О границах муниципальных образований Пензенской области» (с изменениями от 30 апреля 2020 года) установлена граница Пестровского сельсовета и перечислены населенные пункты, входящие в его состав.

В настоящий момент на учете в ЕГРН стоят границы четырех населенных пунктов в муниципальном образовании – село Дьячевка, село Покровка, п. Шишовка и п. Мокрый Дол.

Границы населенных пунктов описаны в Приложении №1 к Генеральному плану Пестровского сельсовета Камешкирского района Пензенской области «Сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения».

Генеральным планом предлагается скорректировать границы села Пестровка, села Порзово и села Бегуч в связи с упорядочением границ населенных пунктов.

**РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ
ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ
УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ
УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ
ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

Таблица 1

Планируемые для размещения объекты капитального строительства местного значения			
Наименование объекта	Основные характеристики	Местоположение (функциональная зона)	Наличие ЗОУИТ от объекта
Объекты социальной инфраструктуры			
Магазин	S торг = 50,0 кв.м	Общественно-деловая зона (с.Пестровка)	не требуется
Предприятие бытового обслуживания	6 рабочих места	Общественно-деловая зона (с. Пестровка, с. Порзово, с. Бегуч)	не требуется
Объекты сельского хозяйства и промышленности			
Сельскохозяйственное производство (ферма КРС)	S = 12,7 га	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	СЗЗ 50 метров
Объекты инженерной инфраструктуры			
Сети электроснабжения 0,4кВ	Строительство сетей в районах перспективной застройки	Общественно-деловая зона, производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Охранная зона – 1 м
Сети газоснабжения	Строительство сетей в районах перспективной застройки	Общественно-деловая зона, производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Охранная зона – 2 м

**РАЗДЕЛ 4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН И СВЕДЕНИЯ О
ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО,
РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ
ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Одной из основных моделей территориальной организации сельсовета является его функциональное зонирование. Функциональное зонирование – это дифференциация территории поселения по характеру использования, т. е. по типу функционального назначения. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для

основных форм жизнедеятельности населения сельсовета – труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности предъявляет специфические требования к размещению и организации пространства.

Генеральный план устанавливает функциональное назначение территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, размещения объектов федерального, регионального и местного значения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

Функциональное зонирование территории сельсовета проведено с учетом Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П-0412 и Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 №10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016г. №793».

При определении 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.

Границы функциональных зон отражены на «Карте планируемого размещения объектов местного значения поселения. Карте функциональных зон поселения».

Генеральным планом на территории Пестровского сельсовета выделены следующие функциональные зоны:

1) Жилая зона (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

В границах этой зоны возможно разместить проектируемые индивидуальные жилые дома, небольшие магазины. Ограничений по размещению данных объектов не имеется. Следует учитывать нормативную плотность населения на территории жилой застройки и требования к минимальным размерам земельных участков.

2) Общественно-деловая зона.

В границах зоны предложено:

- реконструкция действующей общеобразовательной школы в с. Пестровка под организацию группы дошкольного образования или группы дневного пребывания (установление ЗОУИТ не требуется);
- реконструкция производственного помещения ИП Рузайкина Е.Ф. для увеличения мощности предприятия (санитарно-защитная зона 50 метров);
- строительство 4 ФАПов (установление ЗОУИТ не требуется);
- строительство и/или реконструкция под размещение предприятий бытового обслуживания и магазина (установление ЗОУИТ не требуется).

Следует учитывать требования к минимальным размерам земельных участков.

3) Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (коммунально-складская зона).

В границах зоны проектируемые объекты не запланированы.

4) Зоны сельскохозяйственного использования (производственная зона сельскохозяйственных предприятий).

В границах зоны запланировано размещение объекта с санитарно-защитной зоной 50 метров.

5) Зоны специального назначения (зона кладбищ, зона складирования и захоронения отходов).

В границах зоны проектируемые объекты не запланированы.

Основными параметрами функциональных зон на территории Пестровского сельсовета приняты показатели, установленные в пункте 9.8 Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 №244.

Параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального, регионального и местного значения, за исключением линейных объектов, представлены в таблице 2.

Таблица 2

Функциональные зоны	Площадь, га	Этажность	Коэффициент застройки ¹	Коэффициент плотности застройки	*Плотность населения, чел./га
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	762,81	**1-3	0,2	0,4	25
Общественно-деловая зона	12,20	1-3	1,0	3,0	-
	Размещение объектов регионального значения: - 4 обособленных структурных подразделения медицинской организации, оказывающих первичную медико-санитарную помощь (фельдшерско-акушерские пункты). Размещение объектов местного значения муниципального района: - реконструкция школы для открытия дошкольной группы (или группы дневного пребывания) на 20 мест; - реконструкция производственного помещения ИП Рузайкина Е.Ф. для увеличения мощности предприятия по производству хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения; - размещение производства товарной рыбы. Размещение объектов местного значения поселения: - магазин торговой площадью 50,0 кв.м; - 3 объекта бытового обслуживания на 2 рабочих места каждый.				
Коммунально-складская зона	0,35	Не установлено	0,8	2,4	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	125,50	Не установлено	0,8	2,4	-
	Размещение объектов местного значения поселения: - ферма КРС на 50 голов.				
Зона кладбищ	5,48	-	-	-	-

Зона складирования и захоронения отходов	0,13	-	-	-	-
--	------	---	---	---	---

*для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья

** для нового жилищного строительства

¹коэффициент застройки определяется как отношение суммарной площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) согласно СП 42.13330.2011, Приложение Г.