**Проект внесения изменений в Генеральный План**

**сельского поселения Петровский сельсовет Добринского муниципального района**

**Липецкой области**

**Том 2**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**г. Тверь 2021**

**Содержание**

Положение о территориальном планировании. Цели и задачи..............................................3

Порядок внесения изменений в генеральный план..................................................................5

1. Параметры функциональных зон.........................................................................................9

1.1. Баланс территории..........................................................................................................9

1.2. Жилая зона....................................................................................................................10

1.3. Общественно-деловая зона ........................................................................................12

1.4. Зона транспортной инфраструктуры.........................................................................13

1.5. Зона инженерной инфраструктуры............................................................................14

1.6. Зона кладбищ................................................................................................................15

1.7. Зона сельскохозяйственных угодий..........................................................................15

1.8 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.................................16

1.9.Иные зоны сельскохозяйственного назначения........................................................18

2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значения и мероприятиях территориального планирования..............................................................................................................................19

2.1. ОКС физкультурного и спортивного назначения....................................................19

2.2. ОКС культурно-досугового назначения....................................................................19

2.3. Объекты инженерной инфраструктуры.....................................................................19

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

*Основными целями территориального планирования являются*:

* обеспечение устойчивого социально-экономического развития сельского поселения, его производственного потенциала;
* обеспечение комфортной, отвечающей современным социальным стандартам и потребностям населения среды проживания;
* улучшение архитектурно-художественного облика и повышение качества сложившейся среды населенных мест; повышение их уровня благоустройства при эффективном использовании градостроительных ресурсов;
* сохранение и реабилитация объектов историко-культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения, усиление экологических преимуществ сельского поселения;

*Основными задачами территориального планирования являются*:

* создание благоприятной среды жизнедеятельности;
* обеспечение рационального использования территорий населенных пунктов, улучшение жилищных условий, достижение многообразия типов жилой среды и комплексности застройки жилых территорий;
* разработка функционального зонирования территории сельского поселения с установлением ограничений на использование в градостроительной деятельности;
* разработка предложений по формированию инвестиционных зон, создание и развитие рекреационных территорий, развитие туристской инфраструктуры;
* эффективное использование историко-культурных ценностей, обеспечивающее их сохранность, поддержание ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия населенных пунктов, комплексность благоустройства и озеленения территорий;
* надежность транспортного обслуживания и инженерного оборудования территории сельского поселения, развития транспортной и инженерной инфраструктуры.

В целом как документ территориального планирования генеральный план сельского поселения должен обеспечить последовательную дальнейшую разработку градостроительной документации по освоению новых территорий, по решению вопросов реконструкции и развития транспортной и инженерной инфраструктур, по реконструкции существующей застройки и преобразованию и формированию территорий общего пользования.

**ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

Порядок подготовки генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов

Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой администрации поселения, главой администрации городского округа; в решении о подготовке проекта генерального плана:

а) устанавливаются сроки и условия финансирования работ;

б) могут содержаться положения об организации скоординированных работ, связанных с подготовкой проектов документов территориального планирования в части их содержания, объема и сроков финансирования - в случаях направления предложений о совместной подготовке документов территориального планирования;

в) определяются другие вопросы организации работ;

Решение о подготовке проекта генерального плана поселения, проекта генерального плана городского округа, а также предложений по внесению в генеральный план изменений в течение пяти дней после его принятия подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте поселения, городского округа в сети Интернет;

Уполномоченный орган местного самоуправления городского округа по вопросам градостроительной деятельности, орган местного самоуправления поселения являются ответственными за подготовку соответственно проекта генерального плана городского округа, проекта генерального плана сельского поселения и обеспечивает:

а) координацию работ в процессе подготовки проекта генерального плана, а также взаимодействие с другими органами, ответственными за подготовку проектов документов территориального планирования, - в случае совместной подготовки таких документов;

б) согласование проекта внесение изменений в генеральный план поселения, проекта генерального плана городского округа в соответствии с "Положением о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации и проектов документов территориального планирования муниципальных образований", утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.03.2007 N 178;

Подготовка проекта внесения изменений в генеральный план осуществляется:

на основании результатов инженерных изысканий;

в соответствии с требованиями технических регламентов;

с учетом:

а) стратегий социально-экономического развития муниципальных образований;

б) положений о территориальном планировании, содержащихся в:

- схемах территориального планирования Российской Федерации, действие которых распространяется на территорию соответствующего поселения, городского округа;

- схеме территориального планирования Липецкой области;

- схеме территориального планирования муниципального района (при подготовке генерального плана поселения);

- документах территориального планирования муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом;

в) ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия и статьей 27 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

г) региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;

д) результатов публичных слушаний по проекту генерального плана;

е) предложений заинтересованных лиц.

Подготовка предложений о внесении изменений в генеральный план также осуществляется с учетом правил землепользования и застройки;

Подготовленный проект генерального плана направляется главе местной администрации соответствующего поселения, городского округа;

Глава местной администрации обеспечивает опубликование проекта генерального плана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Проект генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения и размещается на официальном сайте поселения, официальном сайте городского округа и в сети Интернет (ФГИС ТП).

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Липецкой области, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе администрации поселения, главе администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план;

Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации и разделом 3.3 настоящего Положения Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации и разделом 3.3 настоящего Положения. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой администрации поселения, главой администрации городского округа.

**1. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН**

**1.1. Баланс территории**

Для Петровского сельсовета рассчитан баланс территории, отражающий соотношение площадей зон различного функционального назначения. Информационной базой расчётов послужили сведения единого государственного реестра недвижимости и сведения, предоставленные министерствами и ведомствами Липецкой области и администрацией поселения. Площадь сельсовета берётся без учёта области пересечения с территорией Шульгинского сельсовета. Результаты приведены в таблице 1.

*Табл.1. Баланс территории Петровского сельсовета*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Элементы территории | Площадь | | | | |
| Существующее положение | | | Проект | |
| га | % | | га | % |
| ***Земли населенных пунктов*** | | | | | |
| Жилая зона | 377,81 | 3,07 | | 376,02 | 3,06 |
| Общественно-деловая зона | 13,19 | 0,11 | | 13,19 | 0,11 |
| Зона транспортной инфраструктуры | 1,58 | 0,01 | | 1,58 | 0,01 |
| Зона инженерной инфраструктуры | 0,19 | 0,00 | | 1,98 | 0,02 |
| Зона кладбищ | 0,73 | 0,01 | | 0,73 | 0,01 |
| ***Итого в границах населённых пунктов*** | ***393,50*** | ***3,20*** | | ***393,50*** | ***3,20*** |
| ***Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения*** | | | | | |
| Зона транспортной инфраструктуры | 58,47 | 0,48 | | 58,47 | 0,48 |
| Зона инженерной инфраструктуры | 0,6 | 0,00 | | 0,6 | 0,00 |
| ***Итого в границах земель промышленности...*** | ***59,07*** | ***0,48*** | | ***59,07*** | ***0,48*** |
| ***Земли сельскохозяйственного назначения*** | | | | | |
| Зона сельскохозяйственных угодий | 11680,89 | 95,01 | 11680,89 | | 95,01 |
| Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 113,49 | 0,92 | 113,49 | | 0,92 |
| Иные зоны сельскохозяйственного назначения | 1,56 | 0,01 | 1,56 | | 0,01 |
| ***Итого в границах земель сельскохозяйственного назначения*** | ***11795,94*** | ***95,94*** | ***11795,94*** | | ***95,94*** |
| ***Земли категорий, для которых не установлены функциональные зоны*** | | | | | |
| Земли водного фонда | ***46,07*** | ***0,37*** | ***46,07*** | | ***0,37*** |
| **ВСЕГО** | **12294,58** | ***100,00*** | **12294,58** | | ***100,00*** |

Настоящий генплан не предполагает существенного изменения баланса территории: нет переводов земель из одной категории в другую. Из состава жилой зоны (п. схз Петровский) в зону инженерной инфраструктуры переводится 1,79 га земель.

**1.2. Жилая зона**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

На территории сельсовета данная зона представлена как индивидуальной жилой застройкой, так и застройкой малоэтажными многоквартирными домами.

В жилых зонах, в качестве вспомогательных основным видам разрешенного использования разрешено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

*Табл.2. Параметры жилой зоны*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Функциональная зона | Площадь, га | | Максимально допустимый коэффициент застройки | Максимальная этажность застройки/ кол-во этажей | Плотность населения/ чел/га | |
| сущ. | проект | сущ. | проект |
| Жилая зона | 377,81 | 376,02 | 0,4 | 4 | 6,2 | 3,9 |

Планировка и застройка жилых зон в поселении осуществляются в соответствии с Правилами землепользования и застройки и Местными нормативы градостроительного проектирования Петровского сельского совета, «Областными нормативами градостроительного проектирования в Липецкой области».

В жилой зоне поселения размещаются следующие объекты капитального строительства:

* отдельно стоящие объекты торговли в п. схз. Петровский, п. Политотдел, с. Новопетровка, д. Николаевка, с. Васильевка;
* здание СДК и библиотеки в д. Николаевка;
* отдельно стоящие объекты газоснабжения (ПРГ в п. схз. Петровский, д. Николаевка);
* объекты электроснабжения (ТП 10/0,4 кВ в п. схз. Петровский, с. Новопетровка, д. Николаевка, д. Покровка, д. Ржавец, с. Среднее);
* отдельно стоящие объекты связи (базовые станции сотовых операторов в п. схз. Петровский и д. Николаевка);
* водоснабжения (артезианская скважина и водонапорная башня в с. Новопетровка).

Генпланом предусмотрено сокращение общей площади жилой зоны в связи с образованием зоны инженерной инфраструктуры площадью 1,79 га в п. схз. Петровский.

**1.3. Общественно-деловая зона**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, торговой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

Общественно-деловые зоны представлены в пос. схз. Петровский и с. Новопетровка, где размещена целая группа объектов социальной инфраструктуры.

*Табл.3. Параметры общественно-деловой зоны*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Функциональная зона | Площадь, га | | Максимально допустимый коэффициент застройки | Максимальная этажность застройки/ кол-во этажей |
| сущ. | проект |
| Общественно-деловая зона | 13,19 | 13,19 | 0,6 | 3 |

Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки и Местными нормативы градостроительного проектирования Петровского сельского совета, «Областными нормативами градостроительного проектирования в Липецкой области», сводом правил СП 42.13330.2016 ("Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СНиП 2.07.01-89, актуализированная редакция).

В общественно-деловой зоне сельсовета размещаются объекты капитального строительства:

* здравоохранения (участковая больница и аптека в п. схз. Петровский; фельдшерско-акушерский пункт с. Новопетровка);
* учебно-образовательного назначения (СОШ, детский сад п. схз. Петровский);
* культурно-досугового назначения (Петровский ПЦК, Новопетровский ДК; библиотеки в п. схз. Петровский и с. Новопетровка);
* торговли и общественного питания (3 магазина и столовая в п. схз. Петровский);
* услуг связи (почтовые отделения в п. схз. Петровский, с. Новопетровка);
* предоставления банковских услуг (отделение Сбербанка в п. схз. Петровский);
* административного назначения (администрация Петровского сельского совета);
* теплоснабжения (котельная в п. схз. Петровский);
* газоснабжения (ПРГ в с. Новопетровка);
* электроснабжения (ТП 10/0,4 кВ в п. схз. Петровский, с. Новопетровка);
* обеспечения пожарной безопасности (пожарно-спасательный пост)

В общественно-деловой зоне с. Новопетровка (ул. Заречная 42) планируется размещение (перенос из старого здания) Новопетровского ДК на 120 мест.

**1.4. Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов дорожной сети (транзитного транспорта), транспортного обслуживания, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Зона представлена полосами автомобильных дорог регионального в пределах сельсовета. В населённых пунктах зона выделена под транзитными дорогами (в п. схз. Петровский и п. Политотдел).

Площадь зоны составляет 60,05 га. Генеральный план не предполагает её расширение.

**1.5. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения инженерных сооружений и коммуникаций, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

За пределами населённых пунктов данная зона представлена территориями под объектами электроснабжения (опоры ЛЭП, ТП). Существующая зона инженерной инфраструктуры в населённых пунктах расположена в с. Васильевка, где компактно размещены артезианская скважина, водонапорная башня, трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ.

Общая площадь существующей зоны составляет 0,79 га. Генеральным планом предполагается её расширение за счёт территории (бывшей жилой зоны) в п. схз. Петровский к западу от ул. Центральной к северу от д. №6. Там компактно размещены артезианская скважина, водонапорная башня, вышка сотовой связи, здание бывшей котельной. Через территорию проходят ВЛ 10 кВ. Целесообразно использовать данную площадку для размещения инженерных или коммунально-складских объектов. Площадь зоны инженерной инфраструктуры таким образом увеличится на 1,79 га и составит 2,58 га.

**1.6. Зона кладбищ**

Данная зона выделяется для обеспечения условий функционирования и режимов ограничений объектов капитального строительства специального назначения - кладбищ, мемориальных захоронений и т.д. На территории сельсовета к ней относится кладбище в с. Новопетровка. Площадь зоны - 0,73 га. Ширина ориентировочной СЗЗ от объекта составляет 50 м.

Следует отметить, что два кладбища - в 340 м к востоку от с. Среднее и в 450 м к северо-западу от с. Новопетровка - расположены на землях сельскохозяйственного назначения, являющимися по сути угодьями. В будущем необходимо перевести участок с кадастровым номером 8:04:1730103:326 в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, а также провести раздел земельного участка 48:04:1731101:49 с последующим переводом выделенного участка под кладбищем в ту же категорию. За счёт этих территорий буде увеличена площадь зоны кладбищ.

**1.7. Зона сельскохозяйственных угодий**

К зоне сельскохозяйственных угодий относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) за пределами населённых пунктов. Территории зоны могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования.

Данная зона занимает около 95% территории поселения или 11680,89 га.

В зоне сельскохозяйственных угодий размещены:

* ОКС водоснабжения (артезианские скважины и водонапорные башни близ п. схз. Петровский и д. Николаевка );
* ОКС газоснабжения (ПРГ у п. схз. Петровский, п. Политотдел и вблизи с. Среднее);
* ОКС электроснабжения (ПС 35/10 кВ у п. схз. Петровский, ТП 10 кВ близ п. схз. Петровский, с. Новопетровка, д. Николаевка, с. Васильевка)
* ОКС специального назначения (кладбища у. с. Новопетровка и с. Среднее);
* Объект культурного наследия - курганная группа «Ржавец».

Следует отметить, что в данной функциональной зоне в настоящий момент на участках с кадастровыми номерами 48:04:1731101:49 (3168 га) и 48:04:1730103:156 (1876 га) вблизи п. схз. Петровский и п. Политотдел соответственно расположены индивидуальные жилые дома. Участки находятся в федеральной собственности. В будущем, после передачи этих земель из федеральной в муниципальную собственность, необходимо провести раздел участков и перевод земель под домовладениями в категорию земель населённых пунктов.

**1.8. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий**

К производственным зонам сельскохозяйственных предприятий относятся зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. Территории зоны могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования.

Площадь данной зоны составляет 113,49 га. На ней размещены объекты действующими хозяйствами ООО «Петровский агрохолдинг» и ООО «Первомайское» вблизи п. схз. Петровский и с. Новопетровка. К ним относятся:

* комплекс КРС;
* конюшня;
* зерноток;
* корнехранилище;
* амшанник;
* ремонтная мастерская;
* нефтебаза (склад ГСМ);
* автомобильные гаражи;
* ТП 10/0,4 кВ;
* ипподром;
* объекты водоснабжения (артезианские скважины и водонапорные башни);
* базовая станция сотовой связи.

Для площадок (ферм) должна откладываться соответствующая данным параметрам хозяйства санитарно-защитная зона. СЗЗ для них не установлены, поэтому на картах генерального плана отображены ориентировочные зоны в соответствии с классом опасности: 300 м (III класс) - для мест содержания КРС поголовьем свыше 100 голов (до 1200); 50 м (V класс) - для зернотока. СЗЗ откладываются от границ земельных участков, на которых расположены действующие объекты.

Несколько зон представляют собой территории с недействующими сельскохозяйственными объектами. Это зоны вблизи населённых пунктов Политотдел, Николаевка, Васильевка. Их можно рассматривать как перспективные инвестиционные площадки для ведения сельского хозяйства. При этом размещение и тип перспективных объектов должны быть такими, чтобы откладываемая от них санитарно-защитная зона не пересекала жилые зоны близ расположенных населённых пунктов.

Перспективная площадь зоны не изменится.

**1.9. Иные зоны сельскохозяйственного назначения**

Данная зона выделена под объектами охотничьего хозяйства, размещёнными на участке категории земель сельскохозяйственного назначения, имеющим кадастровый номер 48:04:1730501:580. Площадь зоны составляет 1,56 га. Её увеличение генпланом не предусматривается.

**2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И МЕРОПРИЯТИЯХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

***2.1. ОКС физкультурного и спортивного назначения***

В п. схз. Петровский в общественно-деловой зоне рядом со школой планируется размещение спортивной площадки с тренажёрами. Предполагаемый размер площадки - 9x9 м. На площадке возможно разместить турник разноуровневый, брусья, скамью для физических упражнений, скамью для пресса наклонную, скамью для пресса прямую, тренажер тройной, зону для прыжков в длину с места.

***2.2. ОКС культурно-досугового назначения***

В с. Новопетровка в общественно-деловой зоне планируется разместить Дом культуры в отремонтированном здании по ул. Заречной д. 42. При этом нынешний ДК, расположенный в аварийном здании по ул. Школьной д. 4, будет закрыт. Проектная вместимость нового ДК составляет 120 мест.

*2.3. Объекты инженерной инфраструктуры*

В связи с износом отдельных элементов электросетей планируется реконструкция следующих объектов:

- ВЛ-10кВ "Совхоз Петровский" - замена опор (протяжённость 4,45 км);

- ВЛ-10кВ "Ржавец" - замена опор (протяжённость 15,49 км);

- ВЛ-10кВ "Треугольник" - замена опор (протяжённость 5,85 км).

Планируется подключение к газораспределительной системе населённого пункта Ржавец. В этой связи необходимо строительство газопровода высокого давления от существующего газопровода (ГРС «Добринка» - ГГРП «Петровский») и ПРГ, для непосредственного подключения потребителей (жилищного фонда). Предположительная протяжённость объекта - 3,9 км. Ширина охранной зоны газопровода - 2 м от оси газопровода, ПРГ - 10 м.

Предполагается реконструкция водопроводных сетей с заменой изношенных труб на новые трубы с увеличенной пропускной способностью. Замене подлежат 14000 м сетей из существующих 16975 м.

Генланом предусмотрено строительство АТС в селе Новопетровка на 180 номеров для расширения абонентской базы. Возможное размещение - в общественной деловой зоне на участке с кадастровым номером 48:04:0910109:2.