

**ООО «ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»**

РУС**ПРОЕКТ**

**Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального образования сельского поселения «Поселок Бетлица»**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**муниципального образования сельского поселения «Поселок Бетлица»**

**ЧАСТЬ Ι**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**2021 год**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Проектно-строительная компания**

**«РУСПРОЕКТ»**

**Заказчик: Администрация (исполнительно-распорядительный орган) муниципального образования сельского поселения «Поселок Бетлица»**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**муниципального образования сельского поселения «Поселок Бетлица»**

**ЧАСТЬ Ι**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор  ГАП |  | Е.В. Губанова    С.М. Царахов |

**2021 год**

ИСПОЛНИТЕЛИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Должность** | **Фамилия, инициалы** | **Подпись** |
| ГАП  Ведущий архитектор  Архитектор  Ведущий инженер  Н. контроль | С.М. Царахов  А.И. Моторина  В.В.Воробьева  С.В. Казаков  И.В. Кудинова | C:\Users\user\Desktop\ПОДПИСИ\2j8QbcYEcf8.jpgC:\Users\user\Desktop\ПОДПИСИ\моторина а.jpg |

СОСТАВ ПРОЕКТА

I. Текстовые материалы

|  |  |
| --- | --- |
| **№** | **Наименование материалов** |
| **1** | **2** |
| 1 | Часть I. Положение о территориальном планировании |
| 2 | Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана |

II. Графические материалы

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование картографического материала** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** |
| ***1*** | ***Положение о территориальном планировании*** | |
|  | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | М 1:20 000 |
|  | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов) | М 1:20 000 |
|  | Карта функциональных зон | М 1:20 000 |
| ***2*** | ***Материалы по обоснованию*** | |
|  | Карта границ поселения, границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения | М 1:20 000 |
|  | Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения | М 1:20 000 |
|  | Карта территорий объектов культурного наследия | М 1:20 000 |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территорий | М 1:20 000 |
|  | Карта территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; границы лесничеств, лесопарков | М 1:20 000 |

СОДЕРЖАНИЕ

[Общие положения 4](#_Toc146283540)

[1. 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 5](#_Toc146283541)

[2. 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. 5](#_Toc146283542)

[**2.1. Параметры функциональных зон сельского поселения.** 5](#_Toc146283543)

[**2.2 Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов** 8](#_Toc146283544)

[3 Перечень земельных участков, которые переводятся из одной категории земель в другую 8](#_Toc146283545)

# Общие положения

Проект Генерального плана сельского поселение «Поселок Бетлица» Куйбышевского района Калужской области (далее Генеральный план) выполнен в двух частях: Часть 1 «Положение о территориальном планировании» (далее - Положение); Часть 2 «Материалы по обоснованию проекта генерального плана».

Проект Генерального плана выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного, Земельного, Лесного, Водного кодексов Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области, иными нормативно-правовыми документами, необходимые для подготовки документации по территориальному планированию.

**Основание для разработки проекта:**

1. Муниципальный контракт № ИМЗ-014247 от «05» апреля 2021г.

**Цели Генерального плана:**

Целью разработки генерального плана является создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации. Проектные решения генеральных планов являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития муниципального образования; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон; определения зон инвестиционного развития.

А также обеспечение устойчивого развития городского поселения, как на ближайшие годы, так и в долгосрочной перспективе.

**Задачи Генерального плана:**

- выявление проблем градостроительного развития территории муниципального образования, решение этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений;

- определение направления перспективного территориального развития;

- определение зон, в которых осуществляется жизнедеятельность населения посредством функционального зонирования территории (отображение планируемых границ функциональных зон);

- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры муниципального образования, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории, для последующей разработки градостроительного зонирования, подготовки правил землепользования и застройки;

- определение системы параметров развития муниципального образования обеспечивающей взаимосогласованную и сбалансированную динамику градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных и лечебно-оздоровительных компонентов развития;

- подготовка перечня первоочередных мероприятий и действий по обеспечению инвестиционной привлекательности территории муниципального образования при условии сохранения окружающей природной среды;

- определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта и связи.

В материалах Генерального плана муниципального образования установлены следующие сроки его реализации:

исходный год - 2021 г.,

I этап – 2021-2031 гг. (первоочередные плановые мероприятия 3-10 лет);

II этап – до 2041 г. (расчетный срок Генерального плана, 20 лет).

# 1. 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

Предлагается оборудовать площадки (пирс) для забора воды пожарной техникой в пос.Бетлица, дер.Хатожа, дер.Падерки-Казенные. Площадки (пирсы) должны быть с твердым покрытием размером не менее 12\*12 и приспособлены для установки пожарных автомобилей и забора воды.

Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется.

# 2. 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. Параметры функциональных зон сельского поселения.**

## Основными параметрами функциональных зон, на территории МО, приняты показатели, с учетом, установленных в пункте 9.8 Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244.

Учет установленных в Генеральном плане границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ функциональных зон осуществляется в соответствии с законодательством применительно к составу документации по планировке территории в различных случаях, при проведении публичных слушаний, в иных случаях.

Границы функциональных зон установлены на карте Генерального плана – "Карта функциональных зон" (Часть 1).

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 местных нормативов градостроительного проектирования на основании и с учетом расчетных показателей Генерального плана;

3) подготовке Муниципальных программ социально-экономического развития, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры, подготовке иных актов и документов, регулирующих развитие МО;

4) подготовке документации по планировке территории.

Особенности учета границфункциональных зон при подготовке по инициативе Администрации МО предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки:

1. Решение о необходимости учета границ функциональных зон 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 действия по учету границ функциональных зон осуществляются 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 значений.

Особенности учета границфункциональных зон при подготовке по инициативе Администрации МО 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 МО.

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.

Таблица 2.1.1

| **№**  **п/п** | **Код объекта** | **Наименование функциональной зоны** | **Параметры функциональной зоны** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **1** | **Жилые зоны** | | |
|  | **701010100** | Жилые зоны | *максимально допустимый коэффициент застройки зоны:* 0,2-0,4  *Максимальный процент застройки –20- 40%.*  *максимальная и средняя этажность застройки зоны:* 1-4 этажа  *плотность населения (для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья):*0,4-0,8 |
| **2** | **Общественно-деловые зоны** | | |
|  | **701010300** | Общественно-деловые зоны | *максимально допустимый коэффициент застройки зоны:0,8-* 1,0  *Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60-90%.*  *максимальная и средняя этажность застройки зоны:* 1-3 этажа  *плотность населения (для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья):2,4-*3,0 |
| **3** | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | |
|  | **701010400** | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | *максимально допустимый коэффициент застройки зоны: 0,6-*0,8  *Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40-100%.*  *максимальная и средняя этажность застройки зоны:* 1-2 этажа  *плотность населения (для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья):1,8-*2,4 |
| **4** | **Зоны сельскохозяйственного использования** | | |
|  | **701010500** | Зоны сельскохозяйственного использования | *Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60-90%.*  *максимальная и средняя этажность застройки зоны: не подлежат установлению* |
|  | **Зоны рекреационного назначения** | | |
|  | **701010600** | Зоны рекреационного назначения | *Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0-20%.*  *максимальная и средняя этажность застройки зоны: не подлежат установлению* |
| **5** | **Зоны специального назначения** | | |
|  | **701010700** | Зоны специального назначения | *Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40-90%.*  *максимальная и средняя этажность застройки зоны: не подлежат установлению* |

## **2.2 Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов**

На территории сельского поселения «Поселок Бетлица» не планируется размещение объектов федерального значения.

Перечень планируемых для размещения в функциональных зонах объектов местного значения

Таблица 2.2.1

| **Местоположение** | **Функциональная зона** | **Характеристики** | **Тип объекта** | **Уровень объекта** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Куйбышевский район, МО СП «Поселок Бетлица», п. Бетлица, дер.Хатожа, дер.Падерки-Казенные | Зоны рекреационного назначения | Площадки (пирсы) с твердым покрытием размером не менее 12\*12 | Площадки (пирсы) для забора воды пожарной техникой | местный |

Перечень планируемых для размещения в функциональных зонах объектов регионального значения

Таблица 2.2.2

| **Местоположение** | **Функциональная зона** | **Характеристики** | **Тип объекта** | **Уровень объекта** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Куйбышевский район, МО СП «Поселок Бетлица», п. Бетлица | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | Мощность – 40 м3/час | Станции очистки питьевой воды | региональный |

# 

# 3 Перечень земельных участков, которые переводятся из одной категории земель в другую

Таблица 2.3.1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер ЗУ** | **площадь, га** | **существующая категория земель** | **планируемая категория земель** |
| ***п. Бетлица*** | | | | |
| 1 | 40:11:041400:38 | 12,27 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов |
| 2 | 40:11:040900:14 | 1,09 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов |