Внесение изменений в генеральный план муниципального образования сельское поселение «Хорошево» Ржевского района Тверской области

Внесение изменений в положение о территориальном планировании

Тверь, 2017 год

Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования сельского поселения « Хорошево»Ржевского района Тверской области

Внесение изменений в положение о территориальном планировании

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ООО «Тверское Кадастровое Бюро» | | |
| Директор |  | И.Л. Журавлев |
| Главный инженер |  | Е.Л. Журавлева |

Тверь, 2017 год

**Содержание**

[1. Параметры функциональных зон 4](#_Toc524447018)

[1.1. Жилая зона (Ж) 4](#_Toc524447019)

[1.2 Общественно-деловая зона (О) 6](#_Toc524447020)

[1.3. Зона производственного использования (П) 6](#_Toc524447021)

[1.4 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т) 7](#_Toc524447022)

[1.5 Зона специального назначения (С) 7](#_Toc524447023)

[1.6 Зона рекреационного назначения (Р) 7](#_Toc524447024)

[1.7 Зона сельскохозяйственного использования (Сх) 8](#_Toc524447025)

[1.7. Зона производственного использования 8](#_Toc524447026)

[1.8. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры 9](#_Toc524447027)

[1.9. Зона сельскохозяйственного использования 9](#_Toc524447028)

[1.10. Зона специального назначения 9](#_Toc524447029)

[1.8.Количественные изменения функциональных зон 11](#_Toc524447030)

[2. 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 12](#_Toc524447031)

[2.1 Объекты капитального строительства местного значения (ОКС): 12](#_Toc524447032)

[2.2 Объекты местного значения в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения: 12](#_Toc524447033)

[2.3 Объекты капитального строительства внешнего автомобильного транспорта: 12](#_Toc524447034)

[3. Основные технико-экономические показатели генерального плана .Сводная таблица. 13](#_Toc524447035)

# 1. Параметры функциональных зон

## 1.1. Жилая зона (Ж)

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

На территории сельского поселения «Хорошево» жилые зоны представлены зонами малоэтажной (до 3-х этажей) и среднеэтажной жилой застройкой (4 – 5 этажей).

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, общественного питания, объектов здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Планировка и застройка жилых зон в сельском поселении «Хорошево» осуществляются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования сельского поселения «Хорошево», Правилами землепользования и застройки сельского поселения «Хорошево».

Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства устанавливаются Правилами землепользования и застройки сельского поселения «Хорошево».

Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются.

Проектирование и застройку жилых зон, в особенности расстояния между строениями и отступы от лесных массивов, следует проводить с учетом положений СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Жилые зоны не допускается размещать в санитарно-защитной зоне. При проектировании новых объектов, подразумевающих создание санитарно-защитной зоны, необходимо выдерживать расстояние не менее размера такой зоны от жилой застройки (границы жилой зоны).

Основные параметры улично-дорожной сети в жилых зонах населенных пунктов приняты в соответствии с подразделом «Сеть улиц и дорог сельского поселения» Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области. Ширина полос движения, в зависимости категории улиц во вновь создаваемых жилых зонах должна составлять 2,75 – 3,5 метров, количество полос – 2. При основных улицах должны предусматриваться тротуары шириной 1 – 1,5 метра, в проездах тротуары могут отсутствовать.

В жилой зоне (Ж) сельского поселения генеральным планом предлагается размещение объектов капитального строительства местного значения:

* Общественно-торгового назначения;
* Канализационные сети;
* Водопроводные сети;
* Газопровод распределительный

при условии, что такие объекты не группируются (расположены по отдельности) и выделение иных функциональных зон под их размещение нецелесообразно ввиду малых (до 0,5 га) размеров земельных участков (контуров), которые не будут выражены в масштабе карт генерального плана. Деятельность ОКС Производственного и коммунально-складского назначения, расположенных в жилых зонах, не должна накладывать санитарные ограничения на прилегающую территорию. Отступы от перечисленных объектов капитального строительства от жилой застройки должны соответствовать требованиям местных нормативов сельского поселения «Хорошево».

Внесением изменений в генеральный план предлагается включить участок в жилую зону земельный участок с к№ *69:27:0000032:1731* . Данный земельный участок является полосой отвода автомобильной дороги, проходящей через поселок Хорошево.

## 1.2 Общественно-деловая зона (О)

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного и школьного образования, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, Правилами землепользования и застройки Красногорского сельского поселения.

На территории сельского поселения «Хорошево» выделена общественно-деловая зона на территории п.Хорошево, включающую в себя смежно расположенные земельные участки под учебно-образовательное учреждение согласно данным государственного кадастра недвижимости (ГКН). Также выделена общественно-деловая зона в д.Кокошкино по земельным участкам из сведений ГКН с видами разрешенного использования социально-значимых объектов: школ, объектов социального обеспечения, сельских клубов.

В общественно-деловой зоне сельского поселения генеральным планом предлагается размещение объектов капитального строительства местного значения:

* ОКС культурно-досугового назначения

## 1.3. Зона производственного использования (П)

Зона производственного использования (П) предназначена для размещения промышленных предприятий внутри населенных пунктов. В случае размещения новых производственных площадок по смежеству с жилыми зонами, необходимо учитывать недопустимость попадания жилой застройки в санитарно-защитные зоны. Поэтому размер функциональной зоны производственного использования желательно выбирать больший, чем непосредственно производственной площадки.

## 1.4 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т) предназначены для размещения внутри населенных пунктов объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области.

## 1.5 Зона специального назначения (С)

Зона специального назначения в сельском поселении «Хорошево» выделена для обеспечения условий функционирования и режимов ограничений объектов капитального строительства специального назначения – кладбищ, которые расположены внутри населенных пунктов. Использование территорий, находящихся в зоне специального назначения регламентируется разделом «6. Зоны специального назначения» Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.

## 1.6 Зона рекреационного назначения (Р)

Зоны рекреационного назначения размещаются на земельных участках, имеющих категорию «Земли особо охраняемых территорий и объектов» либо «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения». Выделяются для обеспечения условий создания и функционирования объектов туризма и рекреации. Виды разрешенного использования земельных участков с кодами, входящими в «5.0 Отдых (рекреация)» по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

## 1.7 Зона сельскохозяйственного использования (Сх)

Зона сельскохозяйственного использования включает сельскохозяйственные угодья, объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения на землях сельскохозяйственного назначения. Основные параметры функциональной зоны принимаются в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Законом Тверской области от 09.04.2008 г. № 49-ЗО «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» и Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области.

Предлагается включить в границы населенных пунктов в зону сельскохозяйственного использования (Сх) земельный участок с *к№ 69:27:0000032:1721*  общей площадью 83,49 га в районе деревни Гришино. На данном участке планируется размещение тепличного комбината .

## 1.7. Зона производственного использования

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.

Производственные территории включают:

* производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
* коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

1.8. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры включает полосы отвода линейных объектов капитального строительства, земельные участки под объектами инженерной и транспортной инфраструктуры. Использование зоны регламентируется разделами «3.4. Зоны инженерной инфраструктуры» и «3.5. Зоны транспортной инфраструктуры» Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.

## 1.9. Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования включает сельскохозяйственные угодья, объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения на землях сельскохозяйственного назначения. Основные параметры функциональной зоны принимаются в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Законом Тверской области от 09.04.2008 г. № 49-ЗО «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области» и Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области.

Данным внесением изменений предусматривается изъятие земель сельскохозяйственного назначения для дальнейшего перевода их в «Земли населенных пунктов» и «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения».

## 1.10. Зона специального назначения

В состав зон специального назначения включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иные объекты, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона специального назначения в сельском поселении «Хорошево» выделена для обеспечения условий функционирования и режимов ограничений объектов капитального строительства специального назначения – кладбищ. Использование территорий, находящихся в зоне специального назначения регламентируется разделом «6. Зоны специального назначения» Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.

В связи с необходимостью размещения автодороги к существующему кладбищу в районе д.Гришино предлагается размещение ее в зоне специального назначения (земельный участок с *к№ 69:27:0000032:1734* ).

## 1.8.Количественные изменения функциональных зон

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Состояние по утвержденному генеральному плану, га** | | | | **Проектное предложение, га** | | | **Состояние по проекту внесения изменений, га** | |
| ***Площадь сельского поселения*** | 14465 | | | |  | | | 14465 | |
| 1. ***Функциональные зоны*** | | | | | | | | | |
| ***Зона градостроительного использования (функциональные зоны в границах населенных пунктов)*** | | | | | | | | | |
| *Жилая зона (Ж)* | 1170,11 | | | | +0,16 | | | 1170,27 | |
| *Общественно-деловая зона (О)* | 14 | | | |  | | | 14 | |
| *Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)* | 51,42 | | | |  | | | 51,42 | |
| *Зона специального назначения (Сп)* | 2,35 | | | |  | | | 2,35 | |
| *Зона сельскохозяйственного использования (Сх)* |  | | | | +83,49 | | | 83,49 | |
| ***2. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения*** | | | | | | | | | |
| *Зона производственного использования* | | 917,24 | | | |  | | | 917,24 |
| *Зона инженерной и транспортной инфраструктуры* | | 193,86 | | | |  | | | 193,86 |
| *Зона специального назначения* | | 535,31 | | | | +0,56 | | | 535,87 |
| ***3.Земли сельскохозяйственного начначения*** | | | | | | | | | |
| *Зона сельскохозяйственного использования* | | | 7669,24 |  | | | 7585,03 | | |
| ***4.Особо охраняемые территории*** | | | | | | | | | |
| Государственные природные заказники | ***-*** | | | | *-* | | | ***-*** | |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов |  | | | |  | | |  | |
| *Зона рекреационного назначения* | 305,7 | | | |  | | | 305,7 | |
| ***5. Категории земель для которых не установлены функциональные зоны*** | | | | | | | | | |
| Земли лесного фонда | 3263,17 | | | | - | | | 3263,17 | |
| Земли водного фонда | 342,6 | | | | - | | | 342,6 | |

# 2. 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

## 2.1 Объекты капитального строительства местного значения (ОКС):

* ОКС сельскохозяйственного назначения:
  + *Размещение тепличного комбината на территории земельного участка 69:27:0000032:1721 в зоне сельскохозяйственного использования (Сх) в районе д.Гришино. Размер планируемой санитарно-защитной зоны составляет 100 метров.*

## 2.2 Объекты местного значения в области электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения:

* Объекты инженерной инфраструктуры, в том числе электро-, газо-, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения:
  + *строительство сетей газоснабжения для обеспечения потребностей жилой застройки населенных пунктов п.Хорошево, д.Костерово, д.Есемово;*
  + *сети водоснабжения в п.Хорошево;*
  + *канализационных сетей в п.Хорошево*

## 2.3 Объекты капитального строительства внешнего автомобильного транспорта:

* *Строительство автомобильной дороги общего пользования местного значения к существующему кладбищу в районе д.Гришино в зоне специального назначения;*
* *Строительство автомобильной дороги к планируемому тепличному комбинату в районе д.Гришино.*

# 3. Основные технико-экономические показатели генерального плана .Сводная таблица.

Внести изменения в таблицу:

| **Показатели** | **Единица измерения** | **Современное состояние** | **Расчетный срок** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Территория | | | | |
| Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах | га | **14465** | **14465** | |
| Функциональные зоны: | | | | |
| Зона градостроительного использования | | | | |
| Жилая зона (Ж) | га (%) | 1170,11/8,089 | | 1170,11/8,09 |
| Общественно-деловая зона (О) | га (%) | 14/0,096 | | 14/0,096 |
| Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т) | га (%) | 51,42/0,355 | | 51,42/0,355 |
| Зона специального назначения (Сп) | га (%) | 2,35/0,016 | | 2,35/0,016 |
| Зона сельскохозяйственного использования (Сх) | га (%) | - | | 83,49/0,577 |
| Зона производственного использования | га (%) | 917,24/6,34 | | 917,24/6,34 |
| Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га (%) | 193,86/1,34 | | 193,86/1,34 |
| Зона сельскохозяйственного использования | га (%) | 7669,24/53,02 | | 7685,03/53,128 |
| Зона специального назначения | га (%) | 535,31/3,7 | | 535,87/3,7 |
| Зона рекреационного назначения | га (%) | 305,7/2,11 | | 305,7/2,11 |
| Земли по категориям, для которых в генеральном плане функциональные зоны не установлены | | | | |
| Земли водного фонда | га (%) | 342,6/2,368 | | 342,6/2,368 |
| Земли лесного фонда | га (%) | 3263,17/22,559 | | 3263,17/22,559 |