

АО «Республиканский центр пространственных данных «Кадастр»

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**БОЛЬШЕМОРДОВСКО-ПОШАТСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЕЛЬНИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ**

**ТОМ 1**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**СОСТАВ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН»**

|  |  |
| --- | --- |
| Том 1  ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ | |
| Часть **А** | Пояснительная записка (текстовая) |
| Часть **Б** | Графические материалы |
| Том 2  МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА | |
| Часть **А** | Пояснительная записка (текстовая) |
| Часть **Б** | Графические материалы |

Генеральный план состоит из 2-х томов: «Положения о территориальном планировании» (Том 1), «Материалы по обоснованию проекта» (Том 2).

**СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование схемы** | **Масштаб** |
| 1. | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | 1:25000  1:5000 |
| 2. | Карта функциональных зон поселения | 1:25000  1:5000 |
| 3. | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | 1:25000  1:5000 |

**Оглавление**

[1. Общие положения 4](#_Toc159336854)

[2. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случаях, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов. 6](#_Toc159336855)

[3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов. 10](#_Toc159336856)

1. Общие положения

Цель работы: «Разработка новой редакции генерального плана Большемордовско-Пошатского сельского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ и в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 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 7 декабря 2016 г. N 793"».

Причинами проведения работ являются:

1. Изменение действующего законодательства в отношении градостроительной деятельности.
2. Уточнение границ населенных пунктов муниципального образования с учётом поступивших предложений от администрации муниципального образования и заинтересованных лиц.
3. Уточнение функционального зонирования территории населенных пунктов и муниципального образования с учётом поступивших предложений от администрации муниципального образования и заинтересованных лиц.

4. Актуализация генерального плана на предмет планируемого размещения объектов федерального и регионального значения, согласно, действующих документов территориального планирования Российской Федерации и Республики Мордовия (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу на момент заключения договора).

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Уточнить границы населенных пунктов муниципального образования с учётом поступивших предложений от администрации муниципального образования и заинтересованных лиц.

2. Определить функциональное назначение территорий населенных пунктов и муниципального образования в соответствии с современным и перспективным развитием территорий.

3. Разработать Том 1 Основное положение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в действующей редакции).

4. Графические материалы оформить в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 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 7 декабря 2016 г. N 793".

Предыдущая градостроительная документация Большемордовско-Пошатского сельского поселения:

- Генеральный план Большемордовско-Пошатского сельского поселения Ельниковского муниципального района Республики Мордови.

Настоящий проект является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории Республики, Большемордовско-Пошатского сельского поселения Ельниковского муниципального района.

В настоящем проекте учитываются все мероприятия, запланированные в ранее утвержденном Генеральном плане.

1. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случаях, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код объекта/ справочник** | **Класс (значение) объекта регионального значения** | **Наименование** | **Краткая характеристика объекта** | **Местоположение планируемого объекта** | **Зоны с особыми условиями использования территории** | **Размещение объекта на карте** | **Примечание** |
| 602030302 | Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения | Строительство автомобильной дороги д. Старые Шалы – с. Мордовские Корино | 2.4 км | Ельниковский муниципальный район, Большемордовско-Пошатское сельское поселение | Придорожная полоса; санитарный разрыв до жилой застройки и садоводств | Карты планируемого размещения объектов местного значения  , требуется уточнение на последующих этапах проектирования | По данным администрации Ельниковского муниципального района. Стратегия социально-экономического развития Ельниковского муниципального района Республики Мордовия на период до 2025 года. |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство дороги с. Новое Кадышево – ул. Мусы Джалиля | 2,7 км. | Ельниковский муниципальный район, **Большемордовско-Пошатское** сельское поселение |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство автодороги д. Вачеевка - ул. Мира | 0,6 км. | д. Вачеевка |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство автодороги до кладбища с. Мордовское Корино | 0,8 км. | Ельниковский муниципальный район, Большемордовско-Пошатское сельское поселение |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство автодороги с. Русское Корино- ул. Центральная | 0,6 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, с. Русское Корино |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Школьная | 0,4 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, с. Русское Корино |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Речная | 0,7 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, с. Русское Корино |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Луговая | 0,4 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, с. Русское Корино |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Садовая | 0,5 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, с. Мордовское Корино |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Базарная | 0,5 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, с. Мордовское Корино |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Центральная | 1 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Старые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Речная | 0,4 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Старые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Лесная | 0,2 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Старые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Центральная | 0,8 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Новые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Речная | 0,1 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Новые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Лесная | 0,2 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Новые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Дачная | 0,4 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Новые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Мокшанская | 0,5 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Новые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по пер. Шальский | 0,7 км. | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Новые Шалы |
| 602030303 | Автомобильные дороги местного значения | Строительство по ул. Пролетарская и Северная |  | Большемордовско-Пошатское сельское поселение, д. Большие Мордовские Пошаты |

1. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.
2. В настоящем проекте учитываются все мероприятия, запланированные в ранее утвержденных Генеральных планах и вносимых изменений.

Проектом предусмотрены следующие зоны:

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- рекреационные зоны;

- зоны специального назначения.

## Жилая зона

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В планируемых жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками 10 соток; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м.)

К жилым зонам относятся также части территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

Для жителей существующих многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов.

В основе проектных решений по формированию жилой среды использовались следующие принципы:

- изыскание наиболее пригодных площадок для нового жилищного строительства на возвышенных местах с глубоким стоянием грунтовых вод, хорошо инсолируемых, расположенных выше по рельефу и течению рек по отношению к производственным объектам;

- увеличение темпов индивидуального жилищного строительства с учетом привлечения различных внебюджетных и негосударственных источников, в том числе привлечения средств граждан и за счёт участия в государственных и областных целевых программах;

- выход на показатель обеспеченности не менее 30 м кв. общей площади на человека.

Такой подход позволит значительно улучшить жилую среду, оптимизировать затраты на создание полноценной социальной и инженерной инфраструктуры.

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния, от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м.. Расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м., от хозяйственных построек – 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:

- освоение новых площадок под жилищное строительство;

- наращивание темпов строительства жилья за счет индивидуального строительства;

- ликвидация ветхого, аварийного фонда;

-поддержка стремления граждан строить и жить в собственных жилых домах, путем предоставления льготных жилищных кредитов, решения проблем инженерного обеспечения, частично компенсируемого из средств бюджета, создания облегченной и контролируемой системы предоставления участков и их застройку.

**Основные параметры застройки жилых зон:**

Тип застройки – усадебный, секционный;

Этажность – до 3 этажей;

Плотность населения усадебной застройки – 24 человека на 1 га;

Плотность населения секционной застройки – 130 человека на 1 г;.

Средний состав семьи - 3 чел.

## Общественно-деловая зона.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов профессионального образования, административных учреждений, культовых зданий, стоянок автотранспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные гаражи.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения. Основной центр села, выполняющий функции поселкового значения, сохраняется в центральной части села. Общественно-деловые зоны запланированы с учётом размещения на них расчётного количества основных объектов соцкультбыта и с резервом территорий для коммерческой застройки.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с требованиями глав 15-16 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых и общественно-деловых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.

Согласно, Схемы территориального планирования Республики Мордовия планируется реконструкция Мордовской республиканской клинической психиатрической больницы, расположенной в общественно-деловой зоне.

## Зона рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

Необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий общего пользования и других открытых пространств в увязке с природным каркасом.

При размещении скверов и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий. Планируемые рекреационные зоны имеют непосредственные связи с жилыми и общественно-деловыми зонами.

## Зоны сельскохозяйственного использования.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения входят – здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции. Входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые садово-огородными товариществами, пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

## Зоны специального назначения

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

Для объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества, выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны.