

**Муниципальное образование Лажское сельское
поселение Лебяжского района Кировской области**

Генеральный план
Пояснительная записка
Текстовая часть

Раздел II. Положение о территориальном планировании

г. Киров, 2016

СОДЕРЖАНИЕ

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

1. Общие положения.....	3
2. Проектные решения.....	4

1. Общие положения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации утверждаемой частью Генерального плана является Положение о территориальном планировании содержащее пояснительную записку и соответствующие карты.

Базовым решением генерального плана, отраженным в положении о территориальном планировании, является функциональное зонирование территории. Именно функциональное зонирование является первым принципом, вносящим порядок и систему в планировочную организацию поселения, и призвано графически описать территориальное воплощение стратегии генерального плана.

Функциональное зонирование в проекте Генерального плана рассматривается как процесс и результат агрегированного выделения частей территории поселения с определенными видами и ограничениями их использования, функциональными назначениями, параметрами использования и изменения земельных участков и других объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности.

Целями такого зонирования являются:

- обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения,
- ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду,
- рациональное использование ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений,
- формирование содержательной основы для градостроительного зонирования.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации правовой статус функциональных зон определяется следующими положениями:

1) границы функциональных зон и их параметры утверждаются непосредственно путем принятия решения об утверждении генерального плана представительным органом местного самоуправления. Помимо функциональных зон, утверждаются также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и отображаемые границы населенных пунктов. Иными словами, только три указанные позиции в картах генерального плана утверждаются посредством утверждения этого акта. Иные позиции в картах генерального плана не утверждаются, а только отображаются как физические и правовые факты, в том числе отображаемые из иных документов;

2) факт утверждения в генеральном плане функциональных зон и их параметров непосредственно не порождает правовых последствий для третьих лиц: этот факт порождает правовые основания для осуществления последующих действий в соответствии с генеральным планом, которые обеспечиваются, могут обеспечиваться администрацией поселения. Такими

действиями, осуществляемыми администрацией после определения функционального зонирования в генеральном плане, являются, главным образом, действия по закреплению принятых решений – по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки (Правила). Поскольку градостроительные регламенты, содержащиеся в таких правилах, определяют основу правового режима использования земельных участков, то опосредованным образом (через Правила) решения генерального плана по функциональному зонированию приобретают правовое закрепление в нормативном правовом акте Правилах землепользования и застройки.

2. Проектные решения

На территории Лажского сельского поселения Проектом генерального плана определены следующие функциональные зоны:

Функциональные зоны за пределами границ населенных пунктов

- **Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования сформирована на землях сельскохозяйственного назначения. Площадь зоны сельскохозяйственного использования, с учетом проектных решений, составляет ориентировочно 288.51 кв.км.

- **Зона лесного хозяйства**

Зона лесного хозяйства выделена на землях лесного фонда. Площадь зоны лесного хозяйства составляет ориентировочно 92.33 кв.км.

- **Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры на территории поселения предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, полос отвода и охранных зон транспортных коммуникаций и установлена, как правило, в границах земель транспорта, а так же под существующими транспортными объектами.

Автомобильные дороги общего пользования I, II, III категорий следует проектировать в обход населенных пунктов в соответствии со СНиП 2.05.02-85 и требованиями раздела 9 СНиП 2.07.01-89*.

Расстояние от бровки земельного полотна указанных дорог до застройки рекомендуется принимать не менее: до жилой застройки - 100 м, до садоводческих товариществ - 50 м; для дорог IV категории - соответственно 50 и 25 м.

Категории и параметры автодорог вне населенных пунктов следует принимать в соответствии со СНиП 2.07.01-89*.

- **Зоны специального назначения**

Места размещения объектов хранения и утилизации производственных и бытовых отходов размещаются за пределами границ населенных пунктов, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных и рекреационных зон. Выбор мест размещения таких объектов осуществляется на основе специальных (геологических, гидрологических и иных) исследований в соответствии с требованиями и в порядке, установленном СанПиН 2.1.7.1322-

03, при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы. Запрещается захоронение отходов на территории водоохранных зон, на водосборных площадях подземных водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также в местах залегания полезных ископаемых и ведения горных работ.

- Зона инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения сооружений и коммуникаций объектов связи и инженерного оборудования. При трассировке водоводов вдоль автодорог, проходящих по болотам или в сильно обводненных грунтах, прокладку водоводов, как правило, следует предусматривать совместно с земляным полотном автодорог с размещением их в откосной ее части или специальной присыпке. Пересечение водоводов с водными преградами: реками, озерами глубиной слоя воды свыше 2м, соответствующей уровню воды 5% обеспеченности, следует предусматривать водными переходами (дюкерами).

Надземные коммуникации рекомендуется располагать с подветренной стороны возвышенностей рельефа местности, на подветренной стороне автомобильных и железных дорог.

Функциональные зоны в границах населенных пунктов

- Жилая зона

Зона индивидуальной жилой застройки и блокированной застройки усадебного типа

К параметрам развития данной зоны относятся следующие показатели:

- Этажность жилой застройки не выше 2-3 -х этажей включительно;
- Плотность населения при малоэтажной блокированной застройке - не более 200 человек/га, при индивидуальной - не более 75 человек /га;
- Плотность жилой застройки «брутто» при малоэтажной блокированной застройке - не более 4000 кв.м./га, при индивидуальной - не более 1500 кв.м./га;
- Плотность жилой застройки «нетто» при малоэтажной блокированной застройке - не более 5000 кв.м./га, при индивидуальной - не более 2000 кв.м./га;
- Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не более 20 %;
- Ширина проектируемых проезжих частей с пешеходными тротуарами в зоне – не менее 7,5 метров, проездов – не менее 4 м;
- Электропотребление – 950 КВт ч /год на 1 человека.

Площадь зоны малоэтажной жилой застройки по населенным пунктам в совокупности составляет 1022 га.

- Зона коллективных садов, огородов

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет: 58.67 га.

- Общественная зона объектов социального назначения

К параметрам развития данной зоны относятся следующие показатели:

- Доля участков общественной застройки – не менее 40%;

- Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%;
- Доля жилой застройки – не более 25%;
- Площадь застроенной объектами территории не менее 50%.

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 11.76 га.

- Зона объектов общественно-делового назначения

К параметрам развития данной зоны относятся следующие показатели:

- Доля участков общественной застройки – не менее 40%;
- Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%;
- Доля жилой застройки – не более 25%;
- Площадь застроенной объектами территории не менее 50%.

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 11.85 га.

- Производственная зона

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 54.1 га.

- Зона сельскохозяйственных угодий

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 69.83 га.

- Зона парков

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 29.39 га.

- Зона кладбищ

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 6.9 га.

- Зона природных ландшафтов и лесопарков

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 53.85 га.

- Зона культовых объектов и сооружений

Площадь зоны по населенным пунктам в совокупности составляет 0.56 га.

Перспективные территории

с.Лаж

- с восточной стороны с. Лаж перспективные территории под жилищное строительство с целью формирования земельного участка и последующего внесения в населенный пункт с. Лаж путем внесения изменений в генеральный план поселения. Перспективная зона малоэтажной жилой застройки со строительством транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов муниципального значения. Площадь составляет – 2.23 га.

с.Кузнецово

- выявлены с юго-восточной стороны с. Кузнецово перспективные территории под жилищное строительство с целью формирования земельного

участка и последующего внесения в населенный пункт с. Кузнецово путем внесения изменений в генеральный план поселения. Перспективная зона малоэтажной жилой застройки со строительством транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов муниципального значения. Площадь составляет – 28.15 га.

д.Индыгойка

- выявлены с северной стороны и южной в д. Индыгойка перспективные территории под жилищное строительство с целью формирования земельного участка и последующего внесения в населенный пункт д. Индыгойка путем внесения изменений в генеральный план поселения. Перспективная зона малоэтажной жилой застройки со строительством транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов муниципального значения. Площадь составляет – 25.88 га.

д.Пирогово

- выявлены с северной стороны д. Пирогово перспективные территории под жилищное строительство с целью формирования земельного участка и последующего внесения в населенный пункт д. Пирогово путем внесения изменений в генеральный план поселения. Перспективная зона малоэтажной жилой застройки со строительством транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов муниципального значения. Площадь составляет – 31.53 га.

д.Изиморка

- выявлены в д. Изиморка перспективные территории под жилищное строительство с целью формирования земельного участка и последующего внесения в населенный пункт д. Изиморка путем внесения изменений в генеральный план поселения. Перспективная зона малоэтажной жилой застройки со строительством транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов муниципального значения. Площадь составляет – 61.57 га.

д.Шайтаны

- выявлены в д. Шайтаны перспективные территории под жилищное строительство с целью формирования земельного участка и последующего внесения в населенный пункт д. Шайтаны путем внесения изменений в генеральный план поселения. Перспективная зона малоэтажной жилой застройки со строительством транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов муниципального значения. Площадь составляет – 4.36 га.