

Государственное унитарное предприятие Белгородской области
"Архитектурно-планировочное бюро"
Россия, 308000, г.Белгород, ул.Князя Трубецкого, 40, тел. 8(4722) 273-502
Свидетельство НП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012г.

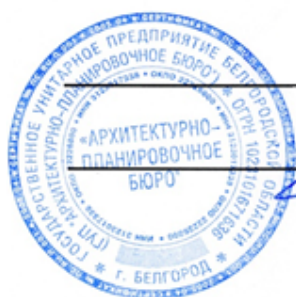
Договор № 96-21Д от 27.08.2021г.

**Генеральный план
Зинаидинского сельского поселения
Ракитянского района Белгородской области
(Проект внесения изменений)
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Том 1. «Текстовые материалы»

И. О. директора

ГАП



Е.Е. Аргунова

Н.А.Тимонов

г. Белгород – 2021г.

Состав проектных материалов:

№ п/п	Наименование
Генеральный план Зинаидинского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области	
<i>Текстовые материалы</i>	
Том 1.	Положение о территориальном планировании
<i>Альбом 1. Графические материалы</i>	
1.1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения М 1:10000
1.2	Карта границ населенных пунктов М 1:10000
1.3	Карта функциональных зон поселения М 1:10000
Материалы по обоснованию проекта генерального плана Зинаидинского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области	
<i>Текстовые материалы</i>	
Том 2.	Материалы по обоснованию проекта генерального плана Зинаидинского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области
<i>Альбом 2. Графические материалы</i>	
2.1	Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения М 1:10 000
2.2	Карта территорий объектов культурного наследия; зон с особыми условиями использования территорий; территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. М 1:10 000 М 1:10 000

1. Общие положения

1.1 Введение

Проект внесения изменений в генеральный план Зинаидинского сельского поселения муниципального района «Ракитянский район» Белгородской области выполнен на основании Распоряжения администрации Зинаидинского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области №42 от 03 августа 2021г.

Заказчик: Администрация Зинаидинского сельского поселения муниципального района «Ракитянский район» Белгородской области.

Исполнитель: ГУП «Архитектурно-планировочное бюро».

Подготовка проекта внесения изменений в генеральный план осуществлена в соответствии с требованиями статей 9, 24, 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса РФ, Водного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, с учетом предложений заинтересованных лиц, а также исполнения предостережения управления архитектуры и градостроительства Белгородской области о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства о градостроительной деятельности от 25.02.2021 года №21.

Настоящий проект внесения изменений в генеральный план разработан на основании генерального плана Зинаидинского сельского поселения, разработанного Индивидуальным предпринимателем Бочарниковым В.П. в 2018г., утвержденного Распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области № 2 от 26.02.2018.

Данным проектом внесения изменений в генеральный план предусматривается разработка документации по территориальному планированию Зинаидинского сельского поселения муниципального района «Ракитянский район» Белгородской области в полном объеме в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Состав графической части Генерального плана приведен в соответствие Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Границы Зинаидинского сельского поселения и границы населенных пунктов откорректированы в соответствии с данными кадастрового учета и границами лесничеств.

Границы функциональных зон приведены в соответствие с границами кадастровых участков и их существующему использованию, с целью исключения принадлежности одного кадастрового участка двум и более функциональным зонам.

Генеральный план Зинаидинского сельского поселения является муниципальным правовым актом органа местного самоуправления поселения, устанавливающим цели и задачи территориального планирования развития муниципального образования, содержит мероприятия по территориальному планированию, обеспечивающие достижение поставленных целей и задач.

Генеральный план поселения является основанием для градостроительного зонирования территории и подготовки документации по планировке территории поселения. Генеральный план поселения содержит положение о территориальном планировании и материалы по обоснованию. Генеральный план является документом территориального планирования сельского поселения, в котором определено назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

Главная цель территориального планирования Зинаидинского сельского поселения заключается в создании предпосылок повышения эффективности управления развитием территории входящих в него населенных пунктов за счет принятия градостроительных решений, которые будут способствовать:

- улучшению условий жизнедеятельности населения, улучшению экологической обстановки, эффективному развитию инженерной, транспортной, производственной и социальной инфраструктуры, сохранению историко-культурного и природного наследия, обеспечению устойчивого градостроительного развития территории;
- решению стратегических проблем и оперативных вопросов планирования развития поселения с учетом особенностей и проблем его пространственной организации;
- взаимному согласованию интересов Зинаидинского сельского поселения, и интересов, граничащих с ним поселений;
- градостроительному регулированию использования территории и связанной с ней недвижимости административно-правовыми и экономическими способами.

В конечном счете, достижению устойчивого развития территории Зинаидинского сельского поселения на основе его согласованного планирования на всех территориальных уровнях управления, с учетом охраны среды жизнедеятельности для существующего и будущих поколений, а также обеспечения благоприятных условий социального и экономического развития общества.

В генеральном плане, исходя из пространственных и социально-экономических предпосылок территориального развития Зинаидинского сельского поселения, определены приоритетные направления развития:

- социальное благополучие и качественное улучшение условий жизни населения;
- повышение инвестиционной привлекательности территории; – инфраструктурное развитие территории;
- сохранение экологического равновесия.

За исходный год разработки генерального плана принят конец 2017 года. Срок действия генерального плана – 2038 год. Генеральный план Зинаидинского сельского поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития муниципального образования на расчетный срок.

На территории поселения находятся четыре населенных пункта: с. Зинаидино, хутора Нижнепенский, Нива и Красный.

Административным центром сельского поселения является село Зинаидино, расположенное в 10 километрах от п. Ракитное.

Общая численность населения 724 человек, домовладений 234. Количество трудоспособного населения - 416 человек, дети до 6 лет – 58 человек, школьников – 94 человека, молодежи от 18 до 35 лет – 171 человек, пенсионеры – 231 человек.

Генеральный план выполнен на основе цифровой топографической карты открытого пользования для территориального планирования и градостроительного зонирования масштаба 1:10 000 в местной системе координат, а также данных Кадастровой карты Росреестра Российской Федерации.

Генеральный план выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе Mapinfo Professional, содержит соответствующие картографические слои и электронные таблицы, и выполнен в соответствии с требованиями Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах

территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Генеральный план является основой для разработки и осуществления перспективных и первоочередных программ развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, которые определяются как один из главных ресурсов развития поселения, условие повышения конкурентоспособности, социальной и инвестиционной привлекательности.

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 Планируемые объекты инженерной инфраструктуры местного значения

Водоснабжение

Таблица 1

№ п/п	Объекты водоснабжения местного значения	Местоположение	Характеристика	Срок реализации	Характеристика зон с особыми условиями использования
1	2	3	4	5	6
2.1.1	Строительство водонапорной башни	с. Зинаидино, ул.Школьная	Производительность – 25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона рекреационного назначения	2018-2022 г.г.	Требуется установление охранной зоны
2.1.2	Реконструкция водонапорной башни	с. Зинаидино, ул.Новостроевка	Производительность – 15 м ³ /час; Функциональная зона – Зона инженерной инфраструктуры	2023-2025г.г.	Требуется установление охранной зоны
2.1.3	Реконструкция сетей водоснабжения	с.Зинаидино, ул.Молодёжная	Протяженность – 1,5 км	2024-2025г.г.	Требуется установление охранной зоны

3. Предложения по функциональному зонированию территории

Решениями данного проекта внесения изменений в генеральный план в границах Зинаидинского сельского поселения не предполагается изменение существующих функциональных зон. Проектом сохраняется и упорядочивается сложившаяся структура населенных пунктов. Сохраняется зона индивидуальными жилыми домами, максимально сохраняются земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда.

4. 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

Размещение объектов федерального значения на территории Зинаидинского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области Федеральными и Региональными документами территориального планирования не предусмотрено.

В соответствии с муниципальными программами Ракитянского района на территории Зинаидинского сельского поселения Ракитянского района запланировано размещение объекта местного значения в области инженерной инфраструктуры.

Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах местного значения, за исключением линейных объектов представлены в виде таблицы.

5. Параметры функциональных зон Зинаидинского сельского поселения

Таблица 2

Функциональная зона	Мероприятия территориального планирования	Площадь, га	Параметры планируемого развития	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р), Местного значения (М)
1	2	3	4	5
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Существующая застройка	191,80	Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах, производится благоустройство.	-
	Новое строительство		Предельное количество этажей (надземных) –3; Максимальный процент застройки – 20%.	
Многофункциональная общественно-деловая зона	Существующая застройка	4,10	Зона предназначена для застройки делового, общественного и коммерческого назначения. Зона предназначена для застройки делового, общественного и коммерческого назначения. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах, производится благоустройство.	-
	Новое строительство		Предельное количество этажей – 2; Максимальный процент застройки – 30-60%. Минимальный процент озеленения – 30%.	

Зона специализированной общественной застройки	Существующее использование	3,09	Зона предназначена для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах, производится благоустройство.	-
	Новое строительство		Предельное количество этажей – 4; Максимальный процент застройки – 30-60%. Минимальный процент озеленения – 30%.	
Зона инженерной инфраструктуры	Существующее использование	0,81	Сохранение функционального использования в существующих параметрах	-
	Новое строительство		Предельное количество этажей – 2; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90-95%.	-
Зона транспортной инфраструктуры	Существующее использование Новое строительство	10,97	Зона предназначена для размещения объектов автомобильного транспорта. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах. Предельное количество этажей – 1; Максимальный процент застройки – 100%.	-
Зона сельскохозяйственных угодий	Существующее использование	2483,0	Сохранение функционального использования в существующих параметрах	-
Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	Существующее использование	35,22	Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства. Сохраняется функциональное использование в существующих параметрах.	-
	Новое строительство		Максимальный процент застройки – 60% Минимальный процент озеленения – 30%	-
Зоны рекреационного назначения	Существующее использование	323,82	Зона размещения природного ландшафта. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах.	Водонапорная башня, с. Зинаидино (ул. Школьная)
	Озеленение, благоустройство			
Зона лесов	Существующее	534,30	Сохраняется функциональное использование в	-

	использование		существующих параметрах.	
Зона кладбищ	Существующее использование	1,90	Сохраняется функциональное использование в существующих параметрах.	-

5.1 Баланс территории (функционально-планировочный баланс) Зинаидинского сельского поселения

Территория	Существующее положение		Планируемое положение на расчетный срок 2038 год	
	га	%	га	%
Территория застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки	191,80	0,05	191,80	0,05
Территория многофункциональной общественно-деловой застройки	4,10	0,11	4,10	0,11
Территория специализированной общественной застройки	3,09	0,09	3,09	0,09
Территория инженерной инфраструктуры	0,81	0,02	0,81	0,02
Территория транспортной инфраструктуры	10,97	0,30	10,97	0,30
Территория сельскохозяйственных угодий	2483,0	69,93	2483,0	69,93
Территория садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	35,22	0,98	35,22	0,98
Территории рекреационного назначения	323,82	8,99	323,82	8,99
Территория лесов	534,30	14,83	534,30	14,83
Итого:	3589,00			