Утвержден постановлением

главного управления архитектуры

и градостроительства

Рязанской области

от 18 июня 2021 г. № 238-п

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

муниципального образования – Тюшевское сельское поселение Рязанского муниципального района Рязанской области

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**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.**

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых и реконструируемых объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов представлены в таблице.

| №п/п | Наименование объекта, местоположение | Наименование  функциональной зоны | Требование по установлению зон с особыми условиями использования территории, характеристика зоны | Срок реализации генерально-го плана |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты местного значения | | | | |
| 1 | Строительство  ООО «Авангард» мясоперерабатывающего цеха производительностью до 5 тон/сутки | Производственная зона | Проектная  СЗЗ = 300 м | 1 очередь |
| 2 | Строительство дороги местного значения, которая пройдет от д. Большое Шапово до с. Подвязье в соответствии с проектом планировки территории для линейного объекта: «Строительство автомобильной дороги Большое Шапово – МТФ в с. Подвязье в Рязанском районе Рязанской области». | Зона транспортной инфраструктуры | не требуется | 1 очередь |
| 3 | Разработка проекта с последующим строительством дороги в д. Хирино ул. Северная | Зона транспортной инфраструктуры | не требуется | 1 очередь |
| 4 | Реконструкция водонапорной башни с. Мушковатово | Зона инженерной инфраструктуры | в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | 1 очередь |
| 5 | Новое строительство ВЗУ с. Тюшево. | Зона инженерной инфраструктуры | в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | 1 очередь |
| 6 | Новое строительство ВЗУ д. Шахманово | Зона инженерной инфраструктуры | в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | 1 очередь |
| 7 | Строительство КОС д. Хирино | Зона инженерной инфраструктуры | в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. | 1 очередь |

* 1. 2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального и регионального значения, объектов местного значения, за исключением линейных объектов.

Согласно пункту 5 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, функциональные зоны - это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного, Земельного и Водного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

Границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения отображены на «Карте функциональных зон».

Функциональное зонирование территории муниципального образования является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает условия использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности, в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, с целью повышения уровня комфортности проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами выделяется для решения актуальных вопросов обеспечения нуждающихся семей жилыми помещениями, создания комфортной среды жизнедеятельности населения. В зоне 1.2 могут находиться отдельные существующие малоэтажные жилые дома. Зона создаётся на основе существующей и планируемой малоэтажной жилой застройки. В зону малоэтажной многоквартирной жилой застройки могут включаться социальные дома секционного типа малой этажности для расселения ветхого и аварийного жилищного фонда и предоставления жилья очередникам, состоящим на учёте в администрации поселения, а также отдельные существующие индивидуальные жилые дома.

Многофункциональная общественно-деловая зона.

Многофункциональная общественно-деловая зона подразделяется по видам объектов, размещаемых в зоне. Кроме того, зона может быть комплексной, предназначенной для размещения, как муниципальных учреждений общественно-деловой и коммерческой сферы, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В многофункциональных общественно-деловых зонах размещение объектов торговли, общественного питания, бань, прачечных, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта должно осуществляться с соблюдением санитарных требований.

Производственная зона.

Производственная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны.

Коммунально-складская зона.

Зона складская выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и складских объектов капитального строительства, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны размером соответственно 100 - 50 м.

Зоны инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения коммунальных сетей и объектов. В зоне инженерной инфраструктуры допускается размещение общественно-деловых объектов, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зоны транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения улично-дорожной сети и дорог, объектов автомобильного транспорта, складов, объектов внешнего транспорта в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон. В зоне транспортной инфраструктуры допускается размещение общественно-деловых объектов, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан.

Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан предназначена для ведения садоводства и удовлетворения потребности населения в выращивании овощей, фруктов, а также отдыха.

Зона сельскохозяйственного использования.

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения: зданиями, строениями, сооружениями, либо комплексами, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

Производственные зоны сельскохозяйственных предприятий расположены на землях сельскохозяйственного назначения. В производственных зонах сельскохозяйственных предприятий допускается размещение объектов производственного назначения, а также объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зоны сельскохозяйственных угодий.

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами).

В состав зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Зоны рекреационного назначения.

Рекреационные зоны предназначены для размещения объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. В рекреационных зонах допускается размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (санитарно-защитного озеленения). В рекреационных зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также объектов общественно-делового назначения, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зоны кладбищ.

Зоны кладбищ предназначены для размещения объектов, размещение которых недопустимо на территории других функциональных зон, в том числе кладбищ. В зонах кладбищ допускается размещение объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зона режимных территорий.

Зоны режимных территорий выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти и управления.

2.1. Перечень функциональных зон.

| Код объекта | Кодовое  обозначение | Наименование зоны |
| --- | --- | --- |
| Функциональные зоны | | |
| Жилые зоны | | |
| 701010101 | 1.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| 701010102 | 1.2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) |
| Общественно-деловые зоны | | |
| 701010301 | 2.1 | Многофункциональная общественно-деловая зона |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | | |
| 701010401 | 3.1 | Производственная зона |
| 701010402 | 3.2 | Коммунально-складская зона |
| 701010404 | 3.3 | Зона инженерной инфраструктуры |
| 701010405 | 3.4 | Зона транспортной инфраструктуры |
| Зоны сельскохозяйственного использования | | |
| 701010502 | 4.1 | Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан |
| 701010500 | 4.2 | Зоны сельскохозяйственного использования |
| 701010503 | 4.4 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |
| 701010501 | 4.5 | Зоны сельскохозяйственных угодий |
| Зоны рекреационного назначения | | |
| 701010600 | 5.0 | Зоны рекреационного назначения |
| Зоны специального назначения | | |
| 701010701 | 6.1 | Зона кладбищ |
| 701010800 | 6.2 | Зона режимных территорий |

2.2. Параметры функциональных зон.

Основными параметрами функциональных зон, на территории муниципального образования, 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 № 244.

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 муниципального образования;

4) подготовке документации по планировке территории.

Параметры функциональных зон отображены на карте Генерального плана – «Карта функциональных зон».

В генеральном плане муниципального образования – Тюшевское сельское поселение выделены следующие функциональные зоны, для которых определены границы и площади соответствующего функционального назначения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование зоны | Площадь, га |
| 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 622,28 |
| 2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 13,14 |
| 3 | Многофункциональная общественно-деловая зона | 11,77 |
| 4 | Производственная зона | 561,66 |
| 5 | Коммунально-складская зона | 33,55 |
| 6 | Зона инженерной инфраструктуры | 5,45 |
| 7 | Зона транспортной инфраструктуры | 131,01 |
| 8 | Зоны сельскохозяйственного использования | 17,93 |
| 9 | Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан | 49,71 |
| 10 | Зона сельскохозяйственных угодий | 5531,04 |
| 11 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 140,95 |
| 12 | Зоны рекреационного назначения | 27,75 |
| 13 | Зона кладбищ | 1,005 |
| 14 | Зона режимных территорий | 9,66 |

2.3. Сведения о планируемых для размещения в зонах объектах федерального и регионального значения, объектах местного значения.

На территории Тюшевского сельского поселения не планируется размещение объектов федерального значения. Перечень объектов местного значения приведен в пункте 1. Перечень объектов регионального значения, планируемых для размещения на территории поселения, приведен в таблице ниже.

| №п/п | Наименование объекта, местоположение | Наименование  функциональной зоны | Требование по установлению зон с особыми условиями использования территории, характеристика зоны | Срок реализации генерального плана |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты регионального значения | | | | |
| 1 | В соответствии с решением Правительства Рязанской области запланировано строительство второй очереди Северного обхода города Рязани. Часть региональной автодороги пройдет в северной части поселения, свободной от застройки. В зоне пересечения данной магистрали с автодорогой федерального значения М-5 «Урал» Москва - Самара, предусмотрено строительство двухуровневой транспортной развязки, которая будет располагаться на территории Тюшевского сельского поселения. | Зона  транспортной инфраструктуры | не требуется | 1 очередь |
| 2 | Создания и реализации инвестиционного проекта «Строительство индустриального парка «Рязанский». | Производственная зона | Проектная СЗЗ = 100 м. | 1 очередь |