Утвержден

постановлением главного управления

архитектуры и градостроительства

Рязанской области

от 16 июня 2025 г. № 471-п

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

муниципального образования – Пителинский муниципальный округ

Рязанской области применительно к территориям
рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией,
Пеньковского и Потапьевского сельских округов
Пителинского района Рязанской области

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

# Введение

1. Генеральный план муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территориям рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией, Пеньковского и Потапьевского сельских округов Пителинского района Рязанской области (далее – генеральный план) подготовлен на основании постановления главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 19.12.2024 № 790-п, принятого на основании статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 10¹ Закона Рязанской области от 21.09.2010 № 101-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области», статьи 2 Закона Рязанской области от 28.12.2018 № 106-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Рязанской области и органами государственной власти Рязанской области», в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Рязанской области от 09.09.2024 № 59-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований Пителинского муниципального района Рязанской области, внесении изменений в отдельные законодательные акты Рязанской области и признании утратившими силу отдельных законодательных актов Рязанской области».

# 1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения 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

На территории муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территориям рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией, Пеньковского и Потапьевского сельских округов Пителинского района Рязанской области не планируется размещение объектов местного значения.

# 2. 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

1. При определении параметров функциональных зон муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территориям рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией, Пеньковского и Потапьевского сельских округов Пителинского района Рязанской области учитывалось:
2. - сложившееся использование земельных участков;
3. - рациональные формы расселения населения;
4. - оптимальные варианты сочетания в пределах функциональных зон объектов различного функционального назначения;
5. - структурирование сети общественного обслуживания по принципу привлекательности для различных групп населения дифференцированных видов предложений в зависимости от предпочтений;
6. - максимальное использование особенностей природного ландшафта
в процессе структурного выделения функциональных зон в целях наибольшего использования его преимуществ.
7. В результате функционального зонирования муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территориям рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией, Пеньковского и Потапьевского сельских округов Пителинского района Рязанской области установлены функциональные зоны, представленные
в таблице 2.1.

Таблица 2.1

| 1. №
2. п/п
 | 1. Обозначение
2. функциональной
3. зоны
 | 1. Наименование
2. функциональной
3. зоны
 | 1. Назначение
2. функциональной зоны
 |
| --- | --- | --- | --- |
|
| 1. 1
 |  | 1. Жилые зоны
 | 1. Жилые зоны предназначены для размещения преимущественно индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками, малоэтажных многоквартирныхи блокированных жилых домов, а также отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального, коммунально-бытового, общественного назначения, объектов связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.
 |
| 1. 2
 |  | 1. Общественно-деловые зоны
 | 1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания,
2. социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, административных учреждений, культовых зданий и сооружения, объектов делового, общественного и коммерческого назначения.
 |
| 1. 3
 |  | 1. Производственная зона
 | 1. Производственная зона предназначена
2. для размещения производственных, промышленных и складских объектов, деятельность которых связана с воздействием на окружающую среду, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны в соответствии с требованиями технических регламентов.
 |
| 1. 4
 |  | 1. Коммунально-складская зона
 | 1. Коммунально-складская зона предназначена для размещения коммунально-складских объектов, деятельность которых связана с воздействием на окружающую среду, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны в соответствии с требованиями технических регламентов, а также объектов инженерной инфраструктуры.
 |
| 1. 5
 |  | 1. Зона инженерной инфраструктуры
 | 1. Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры.
 |
| 1. 6
 |  | 1. Зона транспортной инфраструктуры
 | 1. Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры.
 |
| 1. 7
 |  | 1. Зоны сельскохозяйственного использования
 | 1. Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для земель, находящихся за границами населенного пункта и предоставленных для нужд сельского хозяйства, а также предназначенных для этих целей.
 |
| 1. 8
 |  | 1. Иные зоны сельскохозяйственного назначения
 | 1. Иные зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для сельскохозяйственного использования
2. в границах населенных пунктов.
 |
| 1. 9
 |  | 1. Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
 | 1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) предназначена для сохранения зеленых насаждений, размещения парков, скверов, бульваров, спортивных площадок.
 |
| 1. 10
 |  | 1. Зона лесов
 | 1. Зона лесов предназначена для выращивания, рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов.
 |
| 1. 11
 |  | 1. Зона озелененных территорий специального назначения
 | 1. Зона озелененных территорий специального назначения предназначена для формирования озелененных участков, выполняющих санитарно-защитные функции.
 |
| 1. 12
 | 1.
 | 1. Зона кладбищ
 | 1. Зона кладбищ предназначена для размещения кладбищ, для которых необходима организация санитарно-защитной зоныв соответствии с требованиями технических регламентов, а также соответствующих культовых сооружений.
 |
| 1. 13
 |  | 1. Иные зоны
 | 1. Иные зоны выделены для обозначения территорий, занятых землями запаса. Согласно статье 103 Земельного кодекса Российской Федерации, к землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 Земельного кодекса Российской Федерации.
 |

1. Функциональное зонирование территории муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территориям рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией, Пеньковского и Потапьевского сельских округов Пителинского района Рязанской области отображено на карте функциональных зон.
2. Параметры функциональных зон муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территориям рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией, Пеньковского и Потапьевского сельских округов Пителинского района Рязанской области представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2

| №п/п | Наименованиефункциональной зоны | Площадь,га | Максимальный коэффициент застройки | Максимальный коэффициент плотности застройки | Максимальная этажность |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. 1
 | Жилые зоны | 2496,22 | Застройка индивидуальными жилыми домами |
| 0,2 | 0,4 | 3 |
| Застройка блокированными жилыми домами |
| 0,3 | 0,6 | 3 |
| Застройка малоэтажными жилыми домами |
| 0,4 | 0,8 | 4 |
| 1. 2
 | Общественно-деловые зоны | 25,33 | Многофункциональная застройка |
| 1,0 | 3,0 | - |
| Специализированная общественная застройка |
| 0,8 | 2,4 | - |
| 1. 3
 | Производственная зона | 24,30 | 0,8 | 2,4 | - |
| 1. 4
 | Коммунально-складская зона | 1,98 | 0,6 | 1,8 | - |
| 1. 5
 | Зона инженерной инфраструктуры | 14,78 | - | - | - |
| 1. 6
 | Зона транспортной инфраструктуры | 174,83 | - | - | - |
| 1. 7
 | Зоны сельскохозяйственного использования | 32921,80 | - | - | - |
| 1. 8
 | Иные зоны сельскохозяйственного назначения | 437,52 | - | - | - |
| 1. 9
 | Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 112,58 | - | - | - |
| 1. 10
 | Зона лесов | 14326,55 | - | - | - |
| 1. 11
 | Зона озелененных территорий специального назначения | 36,06 | - | - | - |
| 1. 12
 | Зона кладбищ | 16,40 | - | - | - |
| 1. 13
 | Иные зоны | 0,99 | - | - | - |
| 1. Примечания:
2. 1. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания населения, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.
3. 2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная часть) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей, и другие виды благоустройства.
4. 3. Надземным этажом считается этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли. При размещении объекта капитального строительства на земельном участке с уклоном первым надземным следует считать этаж с отметкой пола помещений выше наиболее низкой планировочной отметки земли.
5. 4. При определении этажности не учитывают: подполье, проветриваемое подполье, техническое подполье, технические пространства, чердак, технический чердак, расположенные на крыше технические помещения (крышные котельные, машинные отделения лифтов, помещения вентиляционных камер и другие).
6. 5. Коэффициент застройки определяется как отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории.
7. 6. Коэффициент плотности застройки определяется как отношение суммарной поэтажной площади здания и сооружения к площади территории.
 |

На территории муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территориям рабочего поселка Пителино с прилегающей территорией, Пеньковского и Потапьевского сельских округов Пителинского района Рязанской области не планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения.