Утвержден

постановлением главного управления

архитектуры и градостроительства

Рязанской области

от 01 июля 2025 г. № 536-п

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

муниципального образования – Пителинский муниципальный округ

Рязанской области применительно к территории   
Нестеровского сельского округа   
Пителинского района Рязанской области

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

# Введение

1. Генеральный план муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территории Нестеровского сельского округа Пителинского района Рязанской области (далее – генеральный план) подготовлен на основании постановления главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 19.12.2024 № 788-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 территории Нестеровского сельского округа 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 территории Нестеровского сельского округа 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 территории Нестеровского сельского округа 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 многоквартирных и 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. 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. 5 |  | 1. Зона лесов | 1. Зона лесов предназначена для выращивания, рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов. |
| 1. 6 |  | 1. Зона озелененных территорий специального назначения | 1. Зона озелененных территорий специального назначения предназначена для формирования озелененных участков, выполняющих санитарно-защитные функции. |
| 1. 7 |  | 1. Зона кладбищ | 1. Зона кладбищ предназначена для размещения кладбищ, для которых необходима организация санитарно-защитной зоны в соответствии с требованиями технических регламентов, а также соответствующих культовых сооружений. |
| 1. 8 |  | 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 территории Нестеровского сельского округа Пителинского района Рязанской области отображено на карте функциональных зон.
2. Параметры функциональных зон муниципального образования – Пителинский муниципальный округ Рязанской области применительно к территории Нестеровского сельского округа Пителинского района Рязанской области представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2

| №  п/п | Наименование  функциональной зоны | Площадь,  га | Максимальный коэффициент застройки | Максимальный коэффициент плотности застройки | Максимальная этажность |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. 1 | Жилые зоны | 1154,72 | 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 | 0,60 | Многофункциональная застройка | | |
| 1,0 | 3,0 | - |
| Специализированная общественная застройка | | |
| 0,8 | 2,4 | - |
| 1. 3 | Производственная зона | 12,84 | 0,8 | 2,4 | - |
| 1. 4 | Зоны сельскохозяйственного использования | 17517,55 | - | - | - |
| 1. 5 | Зона лесов | 6699,26 | - | - | - |
| 1. 6 | Зона озелененных территорий специального назначения | 4,38 | - | - | - |
| 1. 7 | Зона кладбищ | 2,56 | - | - | - |
| 1. 8 | Иные зоны | 197,22 | - | - | - |
| 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 территории Нестеровского сельского округа Пителинского района Рязанской области не планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения.