

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «КОМСОМОЛЬСКОЕ»

Чернышевского района Забайкальского края

ДТП-2022 / 5С-53 - ГП.ПЗ.04

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ



2022 г.

Состав генерального плана

Обозначение	Наименование	Часть ГП	Кол-во листов
	Основная часть генерального плана	1	18
ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.ПЗ.04	Положение о территориальном планировании	1	13
	Графические материалы:	1	5
ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.К-1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.К-2	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Фрагменты, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.К-3	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.К-4	Карта функциональных зон поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.К-5	Карта функциональных зон поселения. Фрагменты, М 1: 5 000	1	1
	Материалы по обоснованию генерального плана	2	41
ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.ПЗ.МО	Материалы по обоснованию генерального плана (Пояснительная записка)	2	38
	Графические материалы:	2	3
ДТП-2022 / 5С-53 – МО.К-1	Карта современного использования территории, М 1: 25 000	2	1
ДТП-2022 / 5С-53 – МО.К-2	Карта границ зон с особыми условиями использования территории, М 1: 25 000	2	1
ДТП-2022 / 5С-53 – МО.К-3	Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:25 000	2	1

Положение о территориальном планировании

Содержание:

№ пп	Наименование раздела	Стр.
1.	Основные положения	4
2.	Перечень мероприятий по территориальному планированию	5
2.1	Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов, входящих в состав поселения	5
2.2	Параметры планируемого развития функциональных зон	7
2.3	Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения	11

1. Общие положения

Проект генерального плана Сельского поселения «Комсомольское» Чернышевского района Забайкальского края разработан в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Работы по подготовке материалов генерального плана выполнены в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования федерального, регионального и местного уровня, с учетом положений Схемы территориального планирования Чернышевского района Забайкальского края, а также Схемы территориального планирования Забайкальского края, с учетом предложений органов местного самоуправления.

Проект генерального плана подготовлен в целях устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, определения функционального зонирования территории, обеспечения учета интересов жителей муниципального образования – Сельского поселения «Комсомольское» Чернышевского района Забайкальского края, обеспечения инвестиционного развития территории. На планируемой территории определено функциональное зонирование, определены места планируемого размещения объектов местного значения, определены приоритеты и параметры развития территории муниципального образования на расчетный срок реализации генерального плана Сельского поселения «Комсомольское» Чернышевского района Забайкальского края. Срок реализации мероприятий генерального плана – 20 лет.

Графическая часть проекта выполнена с использованием материалов аэрофотосъемки местности и сведений из единого государственного реестра недвижимости в форме кадастровых планов территории.

2. Перечень мероприятий по территориальному планированию

2.1. Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов

На территории Сельского поселения «Комсомольское» Чернышевского района Забайкальского края расположено три населенных пункта, - село Комсомольское, поселок при станции Ареда, п. Багульный. Существующие границы населенных пунктов установлены по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (границы населенных пунктов с. Комсомольское и п. Багульный стоят на учете) и сведениям, предоставленным Администрацией.

Текущие границы населенных пунктов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, не имеют пересечений с земельными участками, ранее учтенными ЕГРН, не предполагают включение в границы населенных пунктов земель иных категорий, в т.ч. земель государственного лесного фонда.

В проектных границах утвержденного генерального план применительно к территории поселок при станции Ареда содержатся ошибки, связанные с наличием пересечений с земельными участками, пересечений земель иных категорий, пересечений с территориальными зонами, учтенными в ЕГРН.

С учетом положений прогнозных документов социально-экономического развития сельского поселения, муниципального района и Забайкальского края в целом, демографической ситуации за последние 10 лет, - не ожидается увеличение численности населения, прогнозируется стабилизация социально-экономической ситуации с сохранением численности населения на текущем уровне.

Территорий в границах каждого населенного пункта достаточно для перспективного развития поселения и сопутствующей застройки на весь срок реализации генерального плана, в связи с чем проектными решениями предусматривается сохранение границ населенного пункта – по сведениям единого государственного реестра недвижимости.

Территория в сохраняемых границах населенного пункта фактически используется жителями и землепользователями в целях, характерных для населенных пунктов и свободная от зеленых насаждений, представляющих особую ценность.

Сведения о проектных предложениях по установлению границ населенных пунктов, а также перечень земельных участков, включаемых в границы и исключаемых из них, представлены в Таблице 1.

Таблица 1. Проектные решения по установлению границ.

№ пп	Населенный пункт	Проектные решения	ЗУ, включаемые в границы (исключаемые из границ)	
			Номер участка	Параметры
1	с. Комсомольское	Мероприятия не предусматриваются	-	-
2	поселок при станции Арёда	Уточнение границ населенного пункта, исключение пересечений границ населенного пункта с земельными участками, территориальными зонами, ранее учтенными в ЕГРН.	75:21:430103:1 (исключаемый из состава границ н.п., входит в состав ЕЗП 75:21:000000:8)	Участок полосы отвода железной дороги, входит в единое землепользование 75:21:000000:8, относящееся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
			75:21:500101:1 (исключаемый из состава границ н.п., входит в состав ЕЗП 75:21:000000:8)	Участок полосы отвода железной дороги, входит в единое землепользование 75:21:000000:8, относящееся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
3	п. Багульный	Мероприятия не предусматриваются	-	-

2.2. Параметры планируемого развития функциональных зон

Функциональная организация территории Сельского поселения «Комсомольское» Чернышевского района Забайкальского края и населенных пунктов, входящих в его состав, обусловлена параметрами существующих и планируемых к размещению объектов местного значения, объектов регионального и федерального значения, сведениями о наличии на территории земель различных категорий, параметрами текущего использования территории в соответствии с данными единого государственного реестра недвижимости.

Сводная информация о существующем состоянии и планируемом развитии функциональных зон сельского поселения, представлена в Таблицах 2-5.

Таблица 2. Параметры функциональных зон с. Комсомольское

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	139,0	51,5	Укрупнение существующих массивов
2.	Общественно-деловая зона	6,7	2,5	Расширение существующей зоны в целях обеспечения граждан объектами социальной инфраструктуры.
3.	Зона инженерной инфраструктуры	0,4	0,1	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Зона транспортной инфраструктуры	-	-	-
5.	Производственная зона	8,6	3,2	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Зона сельскохозяйственного использования	-	-	-
7.	Зона озелененных территорий общего пользования	0,7	0,3	Благоустройство территории. Повышение качества и комфорта проживания граждан и рационально-сбалансированное использование природно-ресурсного потенциала территории.
8.	Зона специального назначения	-	-	-
9.	Зона кладбищ	-	-	-
10.	Иные зоны (зоны естественного ландшафта)	114,6	42,4	-
	Итого:	270	100	

Таблица 3. Параметры функциональных зон п. при станции Ареда

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	70,4	24,9	Укрупнение существующих массивов
2.	Общественно-деловая зона	5,5	1,9	Расширение существующей зоны в целях обеспечения граждан объектами социальной инфраструктуры.
3.	Зона инженерной инфраструктуры	-	-	-
4.	Зона транспортной инфраструктуры	13,2	4,7	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Производственная зона	0,5	0,2	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Зона сельскохозяйственного использования	-	-	-
7.	Зона озелененных территорий общего пользования	-	-	-
8.	Зона специального назначения	154,1	54,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
9.	Зона кладбищ	1,2	0,4	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
10.	Иные зоны (зоны естественного ландшафта)	37,8	13,4	-
	Итого:	282,7	100	

Таблица 4. Параметры функциональных зон п. Багульный

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	57,3	40,7	Укрупнение существующих массивов
2.	Общественно-деловая зона	1,6	1,1	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
3.	Зона инженерной инфраструктуры	0,7	0,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Зона транспортной инфраструктуры	-	-	-
5.	Производственная зона	3,5	2,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Зона сельскохозяйственного использования	-	-	-
7.	Зона озелененных территорий общего пользования	-	-	-

8.	Зона специального назначения	-	-	-
9.	Зона кладбищ	-	-	-
10.	Иные зоны (зоны естественного ландшафта)	77,6	55,2	-
	Итого:	140,7	100	

Таблица 5. Параметры функциональных зон территории сельского поселения «Комсомольское»

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Территория населенных пунктов	693,4	1,54	Развитие населенных пунктов, уточнение границ
2.	Зона транспортной инфраструктуры	215,5	0,48	Формирование зоны в пределах постоянного отвода автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения
3.	Зона инженерной инфраструктуры	-	-	-
4.	Производственная зона	10,8	0,02	Формирование зоны под объектами обслуживания и эксплуатации магистрального нефтепровода
5.	Зона сельскохозяйственного использования	43235	95,97	Формирование зоны в т.ч. в пределах земель сельскохозяйственного назначения
6.	Зона специального назначения	892,8	1,98	-
7.	Зона кладбищ	2,5	0,01	-
	Итого:	45050	100	

Функциональное зонирование территории сельского поселения «Комсомольское» Чернышевского района Забайкальского края за пределами границ населенного пункта в большей степени определено параметрами и границами земель различных категорий.

В соответствии с требованиями ч. 2 п. 4 ст. 23 Градостроительного Кодекса РФ в границах функциональных зон поселения определены места планируемого размещения объектов регионального значения, запланированных в соответствии со Схемой территориального планирования Забайкальского края:

1. Реконструкция автомобильной дороги Подъезд к с. Байгул
Функциональная зона – не устанавливается для линейного объекта.
2. Реконструкция автомобильной дороги Подъезд к с. Новоильинск
Функциональная зона – не устанавливается для линейного объекта.
3. Строительство пожарного депо в с. Комсомольское.
Функциональная зона – производственная зона.
4. Фельдшерско-акушерский пункт в с. Комсомольское.
Функциональная зона – общественно-деловая зона.

В соответствии с требованиями ч. 2 п. 4 ст. 23 Градостроительного Кодекса РФ в границах функциональных зон поселения определены места планируемого размещения объектов федерального значения, запланированных в соответствии со Схемами территориального планирования Российской Федерации:

1. Реконструкция автомобильной дороги общего пользования федерального значения Р-297 «Амур» Чита – Невер – Свободный – Архара – Биробиджан – Хабаровск с доведением параметров до категории II.

Функциональная зона – не устанавливается для линейного объекта.

2.3. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения

В результате градостроительного анализа использования территории сельского поселения «Комсомольское» определено, что для развития поселения и населенных пунктов, входящих в его состав, до 2043 года (расчетный срок реализации генерального плана) имеются необходимые территориальные ресурсы для жилищного строительства и размещения объектов обслуживания населения. Для дальнейшего развития необходимо решить следующие задачи:

1. Определить приоритеты развития инженерной инфраструктуры на территории населенных пунктов с учетом текущих и перспективных потребностей.
2. Определить параметры планируемого развития социального и коммунально-бытового обеспечения населения.
3. Повысить уровень благоустройства и защиты территории.

Настоящим проектом внесения изменений в генеральный план планируется развитие населенных пунктов в направлении от административно-культурного ядра на неосвоенных и деградирующих территориях в пределах установленных границ населенных пунктов и за их пределами. Для формирования застройки использованы имеющиеся земельные ресурсы в пределах населенных пунктов.

Формирование общественного центра преемственно продолжено по предложениям предыдущей градостроительной документации, с учетом уже построенных объектов социально-культурного назначения, документов территориального планирования муниципального района и субъекта Российской Федерации, местных нормативов градостроительного проектирования. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов социального, общественного, коммерческого назначения, объектов здравоохранения и социальной защиты, объектов образования, которые формируются в планировочный и административный центр.

Проектом предусматривается строительство, развитие, ликвидация и реконструкция следующих объектов местного значения (см. таблицу 4.1.):

Таблица 4.1. Планируемые к развитию объекты местного значения

№ пп	Номер объекта	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Местоположение	Вид мероприятий	Функциональная зона, параметры	Основные характеристики объекта	Характеристики зон с особыми условиями использования территории
Объекты местного значения, имеющие вид локализации - точечный, площадной									
1	1	Объекты спорта	физическая культура, школьный и массовый спорт местного значения	строительство здания стадиона	с. Комсомольское, центр	Строительство	зона озелененных территорий общего пользования	устанавливаются техническим заданием	установление ЗОУИТ не требуется
2	2	Объекты спорта	физическая культура, школьный и массовый спорт местного значения	строительство спортивной площадки	п. Багульный	Строительство	зона озелененных территорий общего пользования	устанавливаются техническим заданием	установление ЗОУИТ не требуется
3	3	Объекты культуры, отдыха	культура и отдых местного значения	реконструкция дома культуры	п. при станции Арета	Реконструкция	общественно-деловая зона	устанавливаются техническим заданием	установление ЗОУИТ не требуется
4	4	Объекты культуры, отдыха	культура и отдых местного значения	реконструкция дома культуры	п. Багульный	Реконструкция	общественно-деловая зона	устанавливаются техническим заданием	установление ЗОУИТ не требуется
5	5	Объекты культуры, отдыха	культура и отдых местного значения	обустройство зоны отдыха	с. Комсомольское, центр	Строительство	зона естественного ландшафта	устанавливаются техническим заданием	установление ЗОУИТ не требуется
6	6	Объекты культуры, отдыха	культура и отдых местного значения	обустройство зоны отдыха	п. Багульный	Строительство	зона озелененных территорий общего пользования	устанавливаются техническим заданием	установление ЗОУИТ не требуется

ДТП-2022 / 5С-53 – ГП.ПЗ.04 Генеральный план сельского поселения «Комсомольское»
Чернышевского района Забайкальского края. Положение о территориальном планировании

							вания		
7	7	Объекты инженерного обеспечения	объект водоснабжения	Скважина	с. Комсомольское	Строительство (бурение) с установкой систем очистки воды	зона инженерной инфраструктуры, жила зона	по проекту	зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
8	8	Объекты инженерного обеспечения	объект водоснабжения	Скважина	п. Багульный	Строительство (бурение) с установкой систем очистки воды	жилая зона	по проекту	зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
9	9	Объекты образования (районный уровень)	объект дошкольного образования	Детский сад	с. Комсомольское, центр	Реконструкция	общественно-деловая зона	устанавливаются техническим заданием	установление ЗОУИТ не требуется
Объекты местного значения, имеющие вид локализации - линейный (транспортная и инженерная инфраструктура)									
10	10	Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта	развитие транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть (улицы в жилой застройке)	с. Комсомольское, п. пристанции Арета, п. Багульный	Реконструкция, строительство	-	по проекту	санитарный разрыв