



МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ №1

ИП ЗЛОБОВ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КРАСНОПАХАРЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Городищенского муниципального района Волгоградской области

ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.ПЗ.ОЧ
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Руководитель

(подпись)
М.П.

А.А. Злобов
(инициалы, фамилия)

Волгоград 2024

Состав генерального плана

Обозначение	Наименование	Часть ГП	Кол-во листов
	Основная часть генерального плана	1	17
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.ПЗ.ОЧ	Положение о территориальном планировании	1	12
	Графические материалы:	1	5
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.К-1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.К-2	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Фрагменты, М 1:5000	1	1
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-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-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.К-4	Карта функциональных зон поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.К-5	Карта функциональных зон поселения. Фрагменты, М 1:5000	1	1
	Материалы по обоснованию генерального плана	2	27
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.ПЗ.МО	Материалы по обоснованию генерального плана (Пояснительная записка)	2	24
	Графические материалы:	2	3
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-МО.К-1	Карта современного использования территории поселения, М 1: 25 000	2	1
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-МО.К-2	Карта границ зон с особыми условиями использования территории поселения, М 1: 25 000	2	1
ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-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	Общие положения	4
2	Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов Краснопахаревского сельского поселения	5
3	Параметры планируемого развития функциональных зон	5
4	Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Краснопахаревского сельского поселения	9

1. Общие положения

Проект генерального плана Краснопахаревского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области разработан Мастерской территориального планирования №1 (Индивидуальный предприниматель Злобов А.А.) в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения.

Работы по подготовке материалов проекта генерального плана выполнены в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования федерального, регионального и местного уровня, с учетом положений Схемы территориального планирования Городищенского муниципального района Волгоградской области, Схемы территориального планирования Волгоградской области, Схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, Схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), с учетом предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

Проект генерального плана подготовлен в целях устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, определения функционального зонирования территории, обеспечения учета интересов жителей Краснопахаревского сельского поселения, обеспечения инвестиционного развития поселения. На планируемой территории определено функциональное зонирование, определены места планируемого размещения объектов местного значения, уточнены места планируемого размещения объектов регионального и федерального значения, предусмотренных документами территориального планирования соответствующих уровней, определены приоритеты и параметры развития территории поселения на расчетный срок реализации генерального плана Краснопахаревского сельского поселения. Срок реализации мероприятий генерального плана – 20 лет.

Графическая часть проекта выполнена с использованием материалов аэрофотосъемки местности, топографической основы и сведений из единого государственного реестра недвижимости.

2. Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов

Существующие границы населенных пунктов, входящих в состав Краснопахаревского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области установлены действующим генеральным планом, пересечений с учтенными в едином государственном реестре недвижимости границами земельных участков, границами лесничеств – не имеют.

Текущие границы населенных пунктов, установленные утвержденным генеральным планом, зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, корректировки не требуют. В утвержденных границах населенных пунктов достаточно территориальных ресурсов для перспективного развития.

3. Параметры планируемого развития функциональных зон

Сводная информация о существующем состоянии и планируемом развитии функциональных зон сельского поселения и функциональных зон населенных пунктов, входящих в состав Краснопахаревского сельского поселения, представлена в Таблицах 3.1 – 3.3.

Таблица 3.1. Параметры функциональных зон х. Красный Пахарь

№	Наименование функциональных зон	Площадь (сущест. положение)	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	33,4	33,4	62,4	Укрупнение существующих жилых массивов и уплотнение застройки в целях перспективного строительства; реализация проектов комплексной застройки
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	0,2	0,2	0,4	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
3.	Общественно-деловая зона	3,2	3,2	6,0	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Производственная зона	0,6	0,6	1,1	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Зона инженерной инфраструктуры	2,6	2,6	4,9	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Зона транспортной инфраструктуры	0	0	0	-

7.	Зона рекреационного назначения	5,0	5,0	9,3	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
8.	Зона кладбищ	0	0	0	-
9.	Зона сельскохозяйственного использования	0	0	0	-
10.	Зона сельскохозяйственных угодий	0	0	0	-
11.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	8,5	8,5	15,9	
	Итого:		53,5	100	

Таблица 3.2. Параметры функциональных зон с. Студено-Яблоновка

№	Наименование функциональных зон	Площадь (существ. положение)	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	80,3	80,3	69,6	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	0	0	0	-
3.	Общественно-деловая зона	0,3	0,3	0,3	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Производственная зона	0,8	0,8	0,7	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Зона инженерной инфраструктуры	0,8	0,8	0,7	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Зона транспортной инфраструктуры	0	0	0	-
7.	Зона рекреационного назначения	30,7	30,7	26,6	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
8.	Зона кладбищ	0,6	0,6	0,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
9.	Зона сельскохозяйственного использования	0	0	0	-
10.	Зона сельскохозяйственных угодий	0	0	0	-
11.	Производственная зона сельскохозяйственных	1,9	1,9	1,6	

	предприятий				
	Итого:		115,4	100	

Таблица 3.3. Параметры функциональных зон Краснопахаревского сельского поселения за пределами населенных пунктов

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Земли населенных пунктов	168,9	1,36	Развитие населенных пунктов на срок реализации генерального плана.
2.	Производственная зона	113,8	0,92	Изменение границ зоны по заявлениям заинтересованных лиц
3.	Зона транспортной инфраструктуры	500,9	4,04	Изменение границ зоны по заявлениям заинтересованных лиц
4.	Зона инженерной инфраструктуры	1,4	0,01	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Зона сельскохозяйственного использования	434,4	3,50	Изменение границ зоны по заявлениям заинтересованных лиц
6.	Зона сельскохозяйственных угодий	10 122,7	81,66	Формирование зоны из состава земельных участков, занятых пашнями и пастбищами, в т.ч. из состава земель сельскохозяйственного назначения.
7.	Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан	52,6	0,42	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
8.	Зона кладбищ	10,3	0,08	Формирование зоны под территорией существующих кладбищ за границами населенных пунктов
9.	Зона режимных территорий	100,4	0,81	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
10.	Земли лесного фонда	828,2	6,68	Территория лесных кварталов Волгоградского лесничества
11.	Земли водного фонда	61,8	0,50	Территория земель водного фонда
	Итого:	12 395,4	100	

Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

Таблица 3.4.

№ пп	Наименование функциональных зон	Пло- щадь, га	Коэф- фици- ент за- стройки	Коэффи- циент плотности застройки	Сведения об объектах фе- дерального значения, ре- гионального значения, местного значения района
1.	Зона застройки инди- видуальными жилы- ми домами	113,7	0,2	0,4	Объекты местного значе- ния поселения: строитель- ство спортивной площадки (1.2), строительство дет- ской площадки (2.3), строи- тельство площадки отдыха и досуга (2.4, 2.5)
2.	Зона застройки мало- этажными жилыми домами	0,2	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
3.	Общественно-деловая зона	3,5	0,9	2,7	Объекты местного значе- ния поселения: строитель- ство спортивной площадки (1.1)
4.	Производственная зона	115,2	0,8	2,4	отсутствуют
5.	Зона инженерной ин- фраструктуры	4,8	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
6.	Зона транспортной инфраструктуры	500,9	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
7.	Зона сельскохозяй- ственного использо- вания	434,4	-	-	отсутствуют
8.	Зона сельскохозяй- ственных угодий	10 122,7	-	-	отсутствуют
	Производственная зона сельскохозяй- ственных предприя- тий	10,4	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
9.	Зона садоводческих, огороднических не- коммерческих объ- единений граждан	52,6	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
10.	Зона рекреационного назначения	35,7	ДПТ	ДПТ	Объекты местного значе- ния поселения: строительство сквера (2.1, 2.2)
11.	Зона кладбищ	10,9	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
12.	Зона режимных тер- риторий	100,4	-	-	отсутствуют

Примечания:

1. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки под-
лежит уточнению в правилах землепользования и застройки, при разработке
документации по планировке территории;

2. ДПТ – параметр устанавливается при подготовке документации по планировке территории.

4. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Краснопахаревского сельского поселения

В результате градостроительного анализа использования территории Краснопахаревского сельского поселения определено, что для развития поселения и населенных пунктов, входящих в его состав, до 2044 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 населенного пункта 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.

В целях инвестиционного развития поселения предполагается формирование крупного логистического складского комплекса (на въезде в населенный пункт), реализация проектом комплексной жилой застройки с обеспечением существующего и перспективного населения объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектом внесения изменений в Генеральный план Краснопахаревского сельского поселения 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	Местоположе- ние	Вид мероприятий	Функцио- нальная зона, параметры	Основные характери- стики объ- екта	Характери- стики зон с особыми условиями использования территории
Объекты местного значения, имеющие вид локализации - точечный, площадной									
1	1.1	Объекты физиче- ской культуры и спорта	развитие на территории поселения физической культуры, школьного и массового спорта	Строительство спортивной пло- щадки	х. Красный Па- харь, рядом с д. 2/1 по ул. Цен- тральная	Строительство	Обществен- но-деловая зона	количество занимаю- щихся (максимальное) 30 человек	установление ЗОУИТ не тре- буется
2	1.2	Объекты физиче- ской культуры и спорта	развитие на территории поселения физической культуры, школьного и массового спорта	Строительство спортивной пло- щадки	с. Студе- но-Яблонька, рядом с участ- ком 10 по ул. Береговая	Строительство	Зона застрой- ки индивиду- альными жи- лыми домами	количество занимаю- щихся (максимальное) 20 человек	установление ЗОУИТ не тре- буется
3	2.1	Общественные пространства	обеспечение жителей посе- ления объек- тами благо- устройства и озеленения	Строительство сквера	х. Красный Па- харь, напротив д. 40/2 по ул. Центральная	Строительство	Зона рекреа- ционного назначения	Площадь 2900 кв. м.	установление ЗОУИТ не тре- буется
4	2.2	Общественные пространства	обеспечение жителей посе- ления объек- тами благо- устройства и озеленения	Строительство сквера	с. Студе- но-Яблонька, напротив участка 1 по ул. Заречная	Строительство	Зона рекреа- ционного назначения	Площадь 2300 кв. м.	установление ЗОУИТ не тре- буется
5	2.3	Иные объекты	обеспечение	Строительство	с. Студе-	Строительство	Зона застрой-	Площадь 150	

ДТП-2024 / ГМР/Ч0602/24-ГП.ПЗ.ОЧ Генеральный план Краснопахаревского сельского поселения
Городищенского муниципального района Волгоградской области. Положение о территориальном планировании

		местного значения	жителей поселения объектами благоустройства и озеленения	детской площадки	но-Яблоновка, напротив д. 21 по ул. Заречная		ки индивидуальными жилыми домами	кв. м.	
6	2.4	Иные объекты местного значения	обеспечение жителей поселения объектами благоустройства и озеленения	Строительство площадки отдыха и досуга	х. Красный Пахарь, рядом с д. 14 по ул. Новоселовская	Строительство	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Площадь 50 кв. м.	
7	2.5	Иные объекты местного значения	обеспечение жителей поселения объектами благоустройства и озеленения	Строительство площадки отдыха и досуга	с. Студено-Яблоновка, рядом с участком 4а, квартала 3 по ул. Заречная	Строительство	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Площадь 30 кв. м.	
Объекты местного значения, имеющие вид локализации - линейный (транспортная и инженерная инфраструктура)									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-