Проект



Общество с ограниченной ответственностью

«ГЕОЗЕМСТРОЙ «

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а

Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29

E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НОВОМАЛЫКЛИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» НОВОМАЛЫКЛИНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Положение о территориальном планировании в части изменения функционального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 73:10:040111:853, 73:10:040111:854, 73:10:040105:1051, 73:10:040105:1055, 73:10:031201:682, 73:10:000000:378, 73:10:000000:112 и изменения границ населенных пунктов

**2024 год**

Общество с ограниченной ответственностью

«ГЕОЗЕМСТРОЙ «

394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а

Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29

E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Заказчик: Администрация муниципального образования Новомалыклинский район

ДОГОВОР № 1/02/2024

от 15.02.2024 г.

**Инв. №\_\_\_\_\_\_\_**

**Экз.\_\_\_\_\_\_\_**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НОВОМАЛЫКЛИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» НОВОМАЛЫКЛИНСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Положение о территориальном планировании в части изменения функционального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 73:10:040111:853, 73:10:040111:854, 73:10:040105:1051, 73:10:040105:1055, 73:10:031201:682, 73:10:000000:378, 73:10:000000:112 и изменения границ населенных пунктов

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» Прилепин В. А.

Начальник отдела градостроительства

и архитектуры Поздоровкина Н. В.

**2024 год**

**Состав авторского коллектива**

|  |  |
| --- | --- |
| Должность | Фамилия, инициалы |
| Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» | Прилепин В. А. |
| Юрист-консульт | Жужукин В. В. |
| Начальник отдела градостроительства и архитектуры | Поздоровкина Н. В. |
| Инженер-проектировщик | Сотникова Е. В. |
| Инженер-проектировщик | Карауш В. Е. |
| Инженер-проектировщик | Пономарева О. А. |
| Инженер-проектировщик | Щупка А. А. |
| Инженер-проектировщик | Минина Д.Д. |

**Перечень графических и текстовых материалов генерального плана МО «Новомалыклинское сельское поселение»**

| Номер тома | Обозна-чение | Наименование | Гриф |
| --- | --- | --- | --- |
| **Генеральный план** | | | |
| - | ПЗ | Положение о территориальном планировании | н/с |
| 1.1 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | н/с |
| 1.2 | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения | н/с |
| 1.3 | Карта функциональных зон поселения | н/с |
| **Материалы по обоснованию** | | | |
| I | ПЗ | Материалы по обоснованию внесения изменений | н/с |
| II | ПЗ | Исходно-разрешительная документация | н/с |
| - | 2.1 | Карта границ существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения | н/с |
| 2.2 | Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения | н/с |
| 2.3 | Карта размещения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения | н/с |
| 2.4 | Карта транспортной инфраструктуры | н/с |
| 2.5 | Карта развития инженерной инфраструктуры | н/с |
| 2.6 | Карта зон с особыми условиями использования территории | н/с |
| 2.7 | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | н/с |

**Оглавление**

[Оглавление 5](#_Toc135664678)

[Введение 6](#_Toc135664679)

[1. Обоснование внесения изменений 6](#_Toc135664680)

[2. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения поселения и зоны с особыми условиями использования территорий 6](#_Toc135664681)

[3. Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения на них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения. 7](#_Toc135664682)

[4. Заключительные положения 7](#_Toc135664683)

[5. Основные источники информации 7](#_Toc135664684)

# Введение

Проект по внесению изменений в генеральный план муниципального образования «Новомалыклинское сельское поселение» Новомалыклинского района Ульяновской области выполнен ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» по заказу Администрации муниципального образования Новомалыклинский район на основании договора № 1/02/2024 от 15.02.2024 г.

1. **Обоснование внесения изменений**

Проект внесения изменений в действующий Генеральный план муниципального образования «Новомалыклинское сельское поселение» Новомалыклинского района Ульяновской области выполнен на основании постановления администрации муниципального образования «Новомалыклинский район» Ульяновской области от 30.01.2024 г № 44 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Новомалыклинское сельское поселение» Новомалыклинского района Ульяновской области, утвержденный решением Совета депутатов МО "Новомалыклинское сельское поселение" Новомалыклинского района Ульяновской области от 18.10.2010 г. № 16/88 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Новомалыклинское сельское поселение».

Цель работы - изменение функционального зонирования участков с учетом изменения назначения использования земельных участков.

Основные задачи работы:

Внесение изменений в генеральный план

1. Внести изменения в картографический материал генерального плана муниципального образования "Новомалыклинское сельское поселение":

**с. Новая Малыкла:**

* земельного участка с кадастровым номером 73:10:040111:853 – Иные зоны сельскохозяйственного назначения, изменить на Производственную зону, площадью 34 836 кв. м;
* земельного участка с кадастровым номером 73:10:040111:854 – Иные зоны сельскохозяйственного назначения, изменить на Производственную зону, площадью 3 710 кв. м;
* земельного участка с кадастровым номером 73:10:040105:1051 – многофункциональная общественно-деловая зона, изменить на Производственную зону, площадью 8 499 кв. м;
* земельного участка с кадастровым номером 73:10:040105:1055 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами на Производственную зону, площадью 831 кв. м;
* часть кадастрового квартала 73:10:040105 Зона специализированной общественной застройки на Зону застройки малоэтажными жилыми домами, площадью 2 684 кв. м;
* зону инженерной инфраструктуры (очистные сооружения) у кладбища изменить на Иные зоны сельскохозяйственного назначения, площадью 2500 кв.м, и убрать мероприятие «строительство очистного сооружения в с. Новая Малыкла, западная часть»;
* зону инженерной инфраструктуры рядом с садами и огородами в восточной части села увеличить согласно ППТ и ПМТ под размещение очистных, площадью 11273 кв.м;
* земельного участка с кадастровым номером 73:10:031201:682 Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на Зону инженерной инфраструктуры (водозабор) согласно ППТ и ПМТ, площадью 47 773 кв. м.
* зону Иные зоны сельскохозяйственного назначения заменить на Зону застройки индивидуальными жилыми домами на юге населенного пункта площадью 204851 кв. м.
* зону Иные зоны сельскохозяйственного назначения заменить на Зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса на юго-западе населенного пункта площадью 14137 кв. м.

**п. Станция Якушка:**

* земельного участка с кадастровым номером 73:10:000000:378 – Иные зоны сельскохозяйственного назначения, изменить на Производственную зону сельскохозяйственных предприятий, площадью 36 491 кв. м;
* земельного участка с кадастровым номером 73:10:000000:112 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий увеличить согласно  
  протокола № 1, площадью 95124 кв. м.

**с. Александровка**

* земельного участка с кадастровым номером 73:10:000000:130 исключить из границ населенного пункта, площадью 54461 кв.м;
* земельные участки 73:10:031601:104 и 73:10:031601:257 Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения заменить на Производственную зону сельскохозяйственных предприятий, площадью 31770 кв. м.
* изменить границу населенного пункта кадастровый квартал 73:10:031601 согласно протокола №1 Предполагаемая Зона сельскохозяйственных угодий в составе сельскохозяйственного назначения, площадью 49 558 кв. м.

**с. Старая Куликовка:**

* зона сельскохозяйственных угодий, изменить на Производственную зону сельскохозяйственных предприятий согласно протокола №1, площадью 208843 кв. м.
* в условные обозначения внести Зону Садоводства.

1. **Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения поселения и зоны с особыми условиями использования территорий**

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования "Новомалыклинское сельское поселение" Новомалыклинского района Ульяновской области производится в части территорий:

**с. Новая Малыкла:**

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:040111:853 – Иные зоны сельскохозяйственного назначения, изменить на Производственную зону,

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:040111:854 – Иные зоны сельскохозяйственного назначения, изменить на Производственную зону,

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:040105:1051 – многофункциональная общественно-деловая зона, изменить на Производственную зону,

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:040105:1055 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами на Производственную зону,

-часть кадастрового квартала 73:10:040105 Зона специализированной общественной застройки на Зону застройки малоэтажными жилыми домами,

-зону инженерной инфраструктуры (очистные сооружения) у кладбища изменить на Иные зоны сельскохозяйственного назначения и убрать мероприятие «строительство очистного сооружения в с. Новая Малыкла, западная часть»,

-зону инженерной инфраструктуры рядом с садами и огородами в восточной части села увеличить согласно ППТ и ПМТ под размещение очистных сооружений,

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:031201:682 Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на Зону инженерной инфраструктуры (водозабор) согласно ППТ и ПМТ,

-зона Иные зоны сельскохозяйственного назначения заменить на Зону застройки индивидуальными жилыми домами на юге населенного пункта,

-зона Иные зоны сельскохозяйственного назначения заменить на Зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на юго-западе населенного пункта;

**п. Станция Якушка:**

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:000000:378 – Иные зоны сельскохозяйственного назначения, изменить на Производственную зону сельскохозяйственных предприятий,

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:000000:112 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий увеличить согласно  
протоколу № 1;

**с. Александровка:**

-земельный участок с кадастровым номером 73:10:000000:130 исключить из границ населенного пункта,

-земельные участки 73:10:031601:104 и 73:10:031601:257 Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения заменить на Производственную зону сельскохозяйственных предприятий,

-изменить границу населенного пункта (кадастровый квартал 73:10:031601) согласно протоколу №1 - Предполагаемая Зона сельскохозяйственных угодий в составе сельскохозяйственного назначения;

**с. Старая Куликовка:**

-Зона сельскохозяйственных угодий, изменить на Производственную зону сельскохозяйственных предприятий согласно протоколу №1,

-в условные обозначения внести Зону Садоводства.

Данные изменения необходимы для актуализации карт с учетом фактического использования земельных участков.

1. **Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения на них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения.**

*Зона застройки индивидуальными жилыми домами*

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами (этажность – не более чем три этажа) и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания с размещением объектов инженерного обеспечения.

*Параметры зоны застройки индивидуальными жилыми домами*

Площадь зоны – 1034,8 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 45%

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

*Зона застройки малоэтажными жилыми домами*

Зона застройки малоэтажными жилыми домами предназначена для застройки преимущественно многоквартирными жилыми домами (этажность – до 4.), домами блокированной застройки и сопутствующими объектами первичной ступени культурно-бытового обслуживания с размещением объектов инженерного обеспечения.

*Параметры зоны застройки малоэтажными жилыми домами*

Площадь зоны – 9 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 60%

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

*Многофункциональная общественно-деловая зона*

Многофункциональная общественно-деловая зона предназначена для застройки объектами делового и коммерческого назначения, торговли, общественного питания с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения, а также объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

*Параметры многофункциональной общественно-деловой зоны*

Площадь зоны – 9,4 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 60%

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

*Зона специализированной общественной застройки*

Зона специализированной общественной застройки предназначена для застройки отдельно стоящими объектами дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным поведением, научных организаций, объектов культуры и искусства, здравоохранения, социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий и сооружений с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения.

*Параметры зоны специализированной общественно-деловой застройки*

Площадь зоны – 20,9 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 70%

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

*Производственная зона*

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных объектов различных классов вредности. В производственных зонах допускается размещение объектов транспортно-логистического, складского назначения и инженерной инфраструктуры, а также объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Параметры производственной зоны*

Площадь зоны – 40,9 га

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области.

*Зона инженерной инфраструктуры*

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения объектов инженерного обеспечения, в т.ч. коридоров пропуска коммуникаций.

*Параметры зоны инженерной инфраструктуры*

Площадь зоны – 10,7 га

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в инженерной зоне, следует принимать в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области, местными нормативами градостроительного проектирования, СП 31.13330 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84», СП 32.13330 «Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85», СП 62.13330.2011\*. «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002», СП 124.13330.2012. «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003».

*Зона сельскохозяйственных угодий*

Зоны сельскохозяйственных угодий предназначены для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

*Параметры зоны сельскохозяйственных угодий*

Площадь зоны – 12176,8 га

Предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

*Производственная зона сельскохозяйственных предприятий*

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий, питомников и теплиц, а также производственных объектов сельскохозяйственного назначения, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Допускается размещение объектов производственного назначения, а также объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Параметры производственной зоны сельскохозяйственных предприятий*

Площадь зоны – 88,4 га

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

*Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ*

Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ предназначена для размещения садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан. Допускается размещение объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Параметры зоны садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ*

Площадь зоны – 37 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 20 %

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

*Иные зоны сельскохозяйственного назначения*

Иные зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом с размещением сопутствующих объектов инженерного обеспечения.

*Параметры иных зон сельскохозяйственного назначения*

Площадь зоны – 698,3 га

Максимальный процент застройки в границах зоны – 45%

Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

1. **Заключительные положения**

В Генеральный план муниципального образования "Новомалыклинское сельское поселение" Новомалыклинского района Ульяновской области внесены изменения в части функционального зонирования земельного участков с учетом фактического использования.

1. **Основные источники информации**

* «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
* «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
* «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
* «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
* «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
* Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 24.07:2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
* Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
* Федеральный Закон «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» 22.07.2005 г. №116-ФЗ;
* Приказ Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
* Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»;
* Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
* Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
* СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Закон Ульяновской области «Градостроительный Устав Ульяновской области» от 30.06.2008 № 118-30;
* Приказ Департамента архитектуры от 04.09.2015 № 14-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ульяновской области».