

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА»

**Заказчик:** Администрация Верхнеломовского сельсовета  
Нижнеломовского района Пензенской области

**Генеральный план  
территории Верхнеломовского сельсовета  
Нижнеломовского района Пензенской области**

**Положение о территориальном планировании  
(Внесение изменений)**

**Генеральный директор,  
канд. эконом. наук**

**А. К. Есин**

**г. Пенза, 2019 г.**

*Содержание*

Введение.....	4
1. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения поселения .....	4
2.Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения прочих объектов на территории Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области, их основные характеристики и местоположение .....	7
3. Наименование, состав и параметры функциональных зон .....	8
4. Сведения об изменении границ населенных пунктов.....	11
5. Карты генерального плана.....	13

## Введение

Внесение изменений в генеральный план Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области выполнено специалистами ООО «Научно-исследовательский институт градостроительства и землеустройства».

Заказчиком работ по внесению изменений в генеральный план является администрация Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области.

Внесение изменений в генеральный план Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области вызвано предложениями администрации, заинтересованных физических и юридических лиц, а также уточнением существующих границ населенных пунктов и границ функциональных зон в соответствии с кадастровым планом территории.

Проект внесения изменений в генеральный план Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области разработан в соответствии с требованиями статей 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Действующий в настоящее время генеральный план утвержден решением Комитета местного самоуправления Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области №78 от 08.11.2011 г.

Площадь территории Верхнеломовского сельсовета 29830,7 га.

Численность населения на 01.01.2019 г - 4139 человек.

Количество населенных пунктов – 10: село Верхний Ломов, село Новый Шуструй, село Козлятское, село Старая Мурава, село Старый Шуструй, село Пошутовка, село Сухопечаевка, поселок Заречный, деревня Новая Михайловка, деревня Макаровка.

Административным центром сельсовета является с. Верхний Ломов.

### **1. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения поселения**

В данном разделе представлены сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения Верхнеломовского сельсовета, их основные характеристики, 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 (таблица 1).

На карте функциональных зон и планируемого размещения объектов местного значения поселения отображены планируемые для размещения объекты местного значения, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления Верхнеломовского сельсовета полномочий по вопросам местного значения поселения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законами Пензенской области, Уставом Верхнеломовского сельсовета и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Верхнеломовского сельсовета.

Виды объектов местного значения Верхнеломовского сельсовета, отображенные на карте функциональных зон и планируемого размещения объектов местного значения поселения, соответствуют требованиям ст. 9-2 Закона Пензенской области от 14 ноября 2006 года №1164-ЗПО «Градостроительный устав Пензенской области».

В соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 17 октября 2011 года № 728-пП «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Пензенской области, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы» картографические материалы генерального плана выполнены на актуализированном картографическом материале, служащем подосновой карт.

Указанные в настоящем Положении характеристики планируемых для размещения объектов местного значения Верхнеломовского сельсовета (площадь, протяженность, и иные) являются ориентировочными и подлежат уточнению в документации по планировке территории и в проектной документации на соответствующие объекты.

Характеристики зон с особыми условиями использования территории планируемых объектов местного значения Верхнеломовского сельсовета, в случае если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, определены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Перечень планируемых объектов местного значения Верхнеломовского сельсовета  
Нижнеломовского района Пензенской области, их основные характеристики и  
местоположение**

Таблица 1

№п /п	Наименование объекта местного значения	Краткая характеристика объекта	Очередность застройки	Местоположение планируемого объекта	Функциональная зона	Наличие зон с особыми условиями использования территории
<b>В области автомобильного транспорта</b>						
	Реконструкция автодороги	Протяженность – 16,2 км  Протяженность – 4,8 км	Расчетный срок	с. Новый Шуструй-с.Пошутовка-д.Новая Михайловка-с.Верхний Ломов  с.Пошутовка – с.Сухопечавка	Для линейных объектов не определяются	Установление охранной зоны не требуется
<b>В области газоснабжения</b>						
	Строительство газопровода и ПРГ	Протяженность, диаметр, тип прокладки, материал - устанавливаются в проектной документации	Первая очередь	с.Пошутовка	Для линейных объектов не определяются	*Требуется установление охранной зоны

\* Охранная зона газопровода устанавливается согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

**2.Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения прочих объектов на территории Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области, их основные характеристики и местоположение**

На основании требований части 6 статьи 9 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, проект изменений в Генеральный план выполнен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, документах территориального планирования субъектов Российской Федерации, документах территориального планирования муниципальных образований.

**Перечень прочих объектов, планируемых на территории Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области, их основные характеристики и местоположение**

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Очередность застройки	Местоположение планируемого объекта	Функциональная зона	Наличие зон с особыми условиями использования территории
<b>Объекты сельскохозяйственного назначения</b>						
1	Строительство комплекса по глубокой переработке зерна	Площадь 18,8 га	Расчетный срок	к юго-западу от с.Верхний Ломов	Производственная зона	*Требуется установление санитарно-защитной зоны
<b>Объекты образования и здравоохранения</b>						
1	Строительство детского сада	Параметры строительства определяются проектной документацией	Расчетный срок	с.Верхний Ломов, в районе ул.М.Горького	Общественно-деловая зона	Установление санитарно-защитной зоны не требуется
2	Реконструкция здания бывшей ДШИ для размещения амбулатории	Параметры реконструкции определяются проектной документацией	I очередь	с.Верхний Ломов, пл.Советская, 33	Общественно-деловая зона	Установление санитарно-защитной зоны не требуется
3	Реконструкция здания МУК «Верхнеломовский БДЦ»	Параметры реконструкции определяются проектной документацией	Расчетный срок	с.Верхний Ломов	Общественно-деловая зона	Установление санитарно-защитной зоны не требуется

\* В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ориентировочный размер санитарно-защитной зоны объекта – 100 м.

### **3. Наименование, состав и параметры функциональных зон**

Функциональное зонирование заключается в разделении определенной территории в соответствии с установленными критериями на несколько зон и в определении для каждой из зон особого режима использования (ограничений хозяйственной и иной деятельности и т.д.).

Зонирование должно стать важнейшим и эффективным инструментом регулирования градостроительной деятельности и землепользования на территориях муниципальных образований, позволяющим муниципальным образованиям проводить самостоятельную муниципальную политику в области землепользования и застройки.

Границы функциональных зон установлены с учетом границ земельных участков, внесенных в Единый Государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и зон с особыми условиями использования территорий.

Наименование, состав функциональных зон и особенности их установления определены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, а так же в Методических рекомендациях по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244 "Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов".

На карте функциональных зон и планируемого размещения объектов местного значения поселения отображены планируемые для размещения объекты местного значения (пункт 4 часть 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации), содержащихся в генеральном плане. В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации отображены границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

В развитие первично установленных функциональных зон в генеральном плане Верхнеломовского сельсовета в предыдущей редакции (утвержденном решением Комитета местного самоуправления Верхнеломовского сельсовета Нижнеломовского района Пензенской области №456 от 25.07.2018 г) настоящим проектом внесения изменений в генеральный план, с учетом основных положений Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских

округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244, а так же за счет уточнения преимущественного функционального использования земельных участков с определением (установлением) границ функциональных зон, предусматривается уточнение границ и подразделение функциональных зон на следующие виды (таблица 3).

**Наименование и назначение функциональных зон**

Таблица 3

Наименование функциональной зоны	Функциональное назначение
<b>Жилая зона</b>	Размещение жилых домов
<b>Общественно-деловая зона</b>	Размещение объектов общественно-делового назначения
<b>Производственная зона</b>	Размещение объектов производственных объектов
<b>Зона объектов инженерной инфраструктуры</b>	Размещение объектов инженерной инфраструктуры
<b>Зона объектов транспортной инфраструктуры</b>	Размещение объектов транспортной инфраструктуры
<b>Зона сельскохозяйственных угодий</b>	Сельскохозяйственные угодья в границах населенного пункта
<b>Производственная зона сельскохозяйственных предприятий</b>	Размещение объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Зона кладбищ</b>	Размещение кладбищ
<b>Зона рекреационного назначения</b>	Размещение мест отдыха общего пользования

При установлении границ функциональных зон учитывалось то, что они могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.



Границы функциональных зон установлены на карте генерального плана – «Карта функциональных зон и планируемого размещения объектов местного значения поселения».

Основными параметрами функциональных зон на территории Верхнеломовского сельсовета приняты показатели, с учетом, установленных в пункте 9.8 Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244.

Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального, регионального значения, объектах местного значения Верхнеломовского сельсовета представлены в таблице 4.

**Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения и прочих объектах Верхнеломовского сельсовета, за исключением линейных объектов**

Таблица 4

Функциональные зоны	Площадь, га	Этажность	*Коэффициент застройки	**Плотность населения, чел./га
<b>Жилая зона</b>	1123,1	1-3	0,2-0,4	0-25
<b>Общественно-деловая зона</b>	17,6	1-3	0,8-1,0	-
	Размещение прочих объектов : Строительство детского сада			
<b>Производственная зона</b>	88,6	1-3	0,6-0,8	-
	Размещение прочих объектов: Строительство комплекса по глубокой переработке зерна			
<b>Зона объектов инженерной инфраструктуры</b>	0,4	1-3	0,6-0,8	-
<b>Зона объектов транспортной инфраструктуры</b>	20,6	1-3	0,4-0,6	-
<b>Зона сельскохозяйственных угодий</b>	100,1	1-3	0,6-0,8	-
<b>Производственная зона сельскохозяйственных предприятий</b>	82,3	1-3	0,6-0,8	
<b>Зона кладбищ</b>	7,5	-	-	-

<b>Зона рекреационного назначения</b>	1,2	1-3	0,6-0,8	-

\*коэффициент застройки-отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади участка (согласно СП 42.13330.2011

Приложение Г (обязательное)) .

\*\*для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья.

#### 4. Сведения об изменении границ населенных пунктов

Проектом внесения изменений предусматривается изменение границ населенных пунктов в соответствии с кадастровым планами территории: (таблица 5).

Таблица 5

№ п/п	Населенные пункты	Существующая площадь, га	Проектная площадь, га
1	с.Верхний Ломов	882,4	888,8
2	с.Козлятское	72,7	72,7
3	с.Старая Мурава	42,4	39,3
4	с.Старый Шуструй	42,4	42,4
5	с.Новый Шуструй	60,7	70,5
6	с.Пошутовка	53,1	53,1
7	с.Сухопечаевка	77,1	77,1
8	п.Заречный	7,6	7,6
9	д.Новая Михайловка	63,4	64,4
10	д.Макаровка	4,4	4,4
	<b>Итого</b>	<b>1306,2</b>	<b>1320,3</b>

Порядок установления или изменения границ населенных пунктов установлен в статье 84 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 8 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

Перечень земельных участков, которые включаются (исключается) в границы населенных пунктов отображено в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Категория земель, перевод из которой осуществляется	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, га	Категория земель, перевод в которую осуществляется
<b>с.Верхний Ломов</b>				
1	Земли сельскохозяйственного назначения	<b>Земельные участки</b>		Земли населенных пунктов
		58:21:0210104:338	0,5	
		58:21:0210104:20	0,7	
		<b>части кадастровых кварталов</b>		
		58:21:0210104	5,2	
2	Земли населенных пунктов	<b>часть кадастрового квартала</b> 58:21:0210101	0,03	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>с.Новый Шуструй</b>				
1	Земли сельскохозяйственного назначения	земельные участки		Земли населенного пункта
		58:21:0830210:49	0,1	
		58:21:0830210:51	0,1	
		58:21:0830210:48	0,1	
		58:21:0830210:47	0,1	
		58:21:0830210:50	0,3	
		<b>часть кадастрового квартала</b> 58:21:0110101	9,2	
	Земли населенного пункта	<b>часть земельного участка</b> 58:21:0000000:1752	0,1	Земли промышленности
<b>с.Новая Михайловка</b>				
1	Земли населенного пункта	<b>часть кадастрового квартала</b> 58:21:0830203	5,1	Земли сельскохозяйственного назначения

**Сведения о земельных участках для которых необходимо изменить категорию земель**

Таблица 7

№ п/п	Категория земель, перевод из которой осуществляется	Кадастровый номер земельного участка, квартала	Площадь, га	Категория земель, перевод в которую осуществляется
1	Земли сельскохозяйственного назначения	58:21:0870302:33	0,3389	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

## **5. Карты генерального плана**

Согласно части 3 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации Положение о территориальном планировании генерального плана содержит следующие карты:

- 1) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения;
- 2) карту границ населенных пунктов, входящих в состав поселения;
- 3) карту функциональных зон поселения.

На основании вышеизложенного, карты, указанные в части 3 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, являются неотъемлемой частью генерального плана.

В настоящем проекте изменений генерального плана Верхнеломовского сельсовета представлены следующие карты:

### **1. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Масштаб 1:25000.**

На Карте (требование пункта 1 и пункта 3 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации) отображены:

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, городского округа, относящиеся к следующим областям:

- а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
- б) автомобильные дороги местного значения;
- в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение;
- г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа.

### **2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. Масштаб 1:25000.**

На Карте (требование пункта 2 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации) отображены:

- границы поселения, границы населенных пунктов, входящих в состав поселения.

### **3. Карта функциональных зон поселения. Масштаб 1:25000.**

На Карте (требование пункта 3, части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ) отображены:

- границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.