## II. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

# Общие положения

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации утверждаемой частью Генерального плана является Положение о территориальном планировании содержащее пояснительную записку и соответствующие карты.

Базовым решением генерального плана, отраженным в положении о территориальном планировании, является функциональное зонирование территории. Именно функциональное зонирование является первым

принципом, вносящим порядок и систему в планировочную организацию поселения, и призвано графически описать территориальное воплощение стратегии генерального плана.

Функциональное зонирование в проекте Генерального плана рассматривается как процесс и результат агрегированного выделения частей территории поселения с определенными видами и ограничениями их использования, функциональными назначениями, параметрами использования и изменения земельных участков и других объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности.

Целями такого зонирования являются:

* обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения,
* ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду,
* рациональное использование ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений,
* формирование содержательной основы для градостроительного зонирования.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации правовой статус функциональных зон определяется следующими положениями:

1. границы функциональных зон и их параметры утверждаются непосредственно путем принятия решения об утверждении генерального плана представительным органом местного самоуправления. Помимо функциональных зон, утверждаются также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и отображаемые границы населенных пунктов. Иными словами, только три указанные позиции в картах генерального плана утверждаются посредством утверждения этого акта. Иные позиции в картах генерального плана не утверждаются, а только отображаются как физические и правовые факты, в том числе отображаемые из иных документов;
2. факт утверждения в генеральном плане функциональных зон и их параметров непосредственно не порождает правовых последствий для третьих лиц: этот факт порождает правовые основания для осуществления последующих действий в соответствии с генеральным планом, которые обеспечиваются, могут обеспечиваться администрацией поселения. Такими действиями, осуществляемыми администрацией после определения функционального зонирования в генеральном плане, являются, главным образом, действия по закреплению принятых решений – по подготовке предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки (Правила). Поскольку градостроительные регламенты, содержащиеся в таких правилах, определяют основу правового режима использования земельных участков, то опосредованным образом (через Правила) решения генерального плана по функциональному зонированию приобретают правовое закрепление в нормативном правовом акте Правилах землепользования и застройки.

# Проектные решения

На территории Паскинского сельского поселения Проектом генерального плана определены следующие функциональные зоны:

##### Функциональные зоны за пределами границ населенных пунктов

* + Зона сельскохозяйственного назначения

Зона сельскохозяйственного назначения выделена на землях сельскохозяйственного назначения и землях запаса. Площадь зоны сельскохозяйственного назначения, с учетом проектных решений, составляет 3512.28 га.

* + Зона ведения лесного хозяйства

Зона ведения лесного хозяйства выделена преимущественно на землях лесного фонда. Площадь зоны ведения лесного хозяйства составляет 27016.32 га.

* + Зона производственного назначения

Производственная зона выделена на месте существующих и планируемых производственных объектов. Площадь зоны составляет 26.1 га.

* + Зона специального назначения (зона кладбищ)

Зона выделена под существующими кладбищами. Площадь зоны составляет:

зона кладбищ севернее д. Андрюшкино – 0.27 га; зона кладбищ юго-восточнее д. Четай – 0.33 га; зона кладбищ юго-восточнее д. Паска – 0.66 га; зона кладбищ восточнее д. Черпа – 0.45 га;

зона кладбищ южнее д. Малый Гозек – 0.4 га;

Не допускается выделение одноконтурной зоны кладбищ более 40 га.

##### Функциональные зоны в границах населенных пунктов

* + Жилая зона

К параметрам развития данной зоны относятся следующие показатели:

* + - Этажность жилой застройки не выше 3-х этажей включительно;
    - Коэффициент застройки одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками – 0.2;
    - Коэффициент плотности застройки одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками – 0.4;
    - Коэффициент застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками – 0.3;
    - Коэффициент плотности застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками – 0.6;

При подготовке документации по планировке территории в условиях реконструируемой территории (реконструкции существующей застройки) плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30%, при

соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных норм (приложение № 1) и раздела 15 СП 42.13330.2011, технических регламентов безопасности.

* + - Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не более 20 %;
    - Ширина проектируемых проезжих частей с пешеходными тротуарами в зоне – не менее 7,5 метров, проездов – не менее 4 м;
    - Электропотребление – 950 КВт ч /год на 1 человека. Площадь зоны составляет:

деревня Андрюшкино – 19.51 га; в перспективе – 20.01 га. деревня Большой Гозек – 29.68 га.

участок Ломик – 14.73 га. деревня Малый Гозек – 37.40 га.

деревня Паска – 62.35 га; в перспективе – 64.55 га. деревня Черпа – 20.75 га.

деревня Четай – 30.21 га; в перспективе – 58.71 га.

* + Зона общественно-делового назначения

К параметрам развития данной зоны относятся следующие показатели:

* + - Коэффициент застройки– 0.8;
    - Коэффициент плотности застройки – 3.0;
    - Доля участков общественной застройки – не менее 40%;
    - Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%;
    - Доля жилой застройки – не более 25%;
    - Площадь застроенной объектами территории не менее 50%.

Площадь зоны составляет: деревня Паска – 4.04 га. деревня Четай – 3.43 га.

* + Зона производственного назначения

К параметрам развития данной зоны относятся следующие показатели:

* + - Коэффициент застройки– 0.8;
    - Коэффициент плотности застройки – 2.4;

Площадь зоны составляет:

деревня Паска в перспективе – 2.9 га. деревня Четай – 5.1 га.

участок Ломик – 31.16 га.

* + Зона рекреационного назначения Площадь зоны составляет:

деревня Четай в перспективе – 3.08 га.