Приложение

к решению Совета народных депутатов

Грибановского городского поселения

от 24.06.2025 г. № 317

**Генеральный план Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района Воронежской области**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**2022 г.**

|  |
| --- |
| **ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ**  **КОЛОДЕЗНАЯ МАРИНА АНАТОЛЬЕВНА** |

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Администрация Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района Воронежской области | Муниципальный контракт  № 0131300022121000025  от 27 сентября 2021 года |

**Генеральный план Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района Воронежской области**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индивидуальный предприниматель Колодезная Марина Анатольевна |  | М.А. Колодезная |

**2022 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 4

1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения 5

2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов 6

СОСТАВ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

ГРИБАНОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ГРИБАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

**ТОМ I**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.** | **УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ** |
| *Текстовая часть* | |
| **1.1.** | **Том I** «Положение о территориальном планировании» |
| **1.2.** | **Приложение к Тому I** Графическое описание границ населенных пунктов посёлка городского типа Грибановский, посёлка Теллермановский. |
|  |  |
| *Графическая часть* | |
| **1.3.** | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения (М 1:50 000) |
| **1.4.** | Карта функциональных зон территории поселения (М 1:50 000) |
| **1.5.** | Карта планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения (М 1:50 000) |
|  |  |
|  | **ТОМ II** |
| **2.** | **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ** |
| *Текстовая часть* | |
| **2.1.** | **Том II** «Материалы по обоснованию» |
| **2.2.** | **Приложение к тому II** «Выкопировка из протокола заседания Правительства Воронежской области от 25.12.2024» |
|  |  |
| *Графическая часть* | |
| **2.3.** | Карта зон с особыми условиями использования территорий поселения (М 1:50 000) |
| **2.4.** | Карта планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения в границах населенных пунктов (М 1:25 000) |
| **2.5.** | Карта развития инженерной и транспортной инфраструктуры (М 1:50 000) |
| **2.6.** | Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (М 1:50 000) |
| **2.7.** | Фрагмент карты границ населенных пунктов. Границы населенных пунктов: посёлка городского типа Грибановский, посёлка Теллермановский. |

# Введение

Генеральный план Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района Воронежской области утвержден решением Совета народных депутатов Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района от 17.04.2012 г. №148 (в ред. реш. Совета народных депутатов от 26.05.2017 г. № 141, от 26.01.2023 г. № 167).

Внесение изменений в Генеральный план Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района Воронежской области выполнено БУВО «Нормативно-проектный центр» на основании постановления администрации Грибановского городского поселения от 18.01.2024 г. №18 в части корректировки границ населенных пунктов пгт. Грибановский, п. Теллермановский.

Также изменения внесены в разделы Тома I «Положение о территориальном планировании»:

* 1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения;
* 2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

и разделы Тома II «Материалы по обоснованию»:

* 2.1.4 Экономический потенциал;
* 2.1.5 Объекты социальной инфраструктуры;
* 2.1.7 Объекты инженерной инфраструктуры;
* 2.2 Прогнозируемые ограничения использования территорий поселения;
* 3. Оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения;
* 4. Сведения о планируемых для размещения на территориях поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения;
* 6.5.2 Пожарная безопасность;
* 7. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, или исключаются из их границ;
* Выводы;
* Технико-экономические показатели генерального плана.

Генеральный план Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района Воронежской области утвержден решением Совета народных депутатов Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района от 24.06.2025 № 317.

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план Грибановского городского поселения Грибановского муниципального района Воронежской области (далее по тексту городское поселение) является документом территориального планирования муниципального образования.

Основной целью территориального планирования Грибановского городского поселения является определение назначения территорий Грибановского городского поселения , исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, Воронежской области, Грибановского муниципального района и Грибановского городского поселения .

**Нормативно-правовая база**

Генеральный план разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Грибановского муниципального района, Уставом Грибановского городского поселения, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Грибановского городского поселения.

Состав, порядок подготовки документа территориального планирования определен Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

Структура текстовой части генерального плана Грибановского городского поселения определена согласно действующему законодательству и включает в себя:

* Том 1. Положение о территориальном планировании.
* Том 2. Материалы по обоснованию.

**Состав положения о территориальном планировании**

В настоящем томе представлено положение о территориальном планировании, которое в соответствии с п. 4 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их 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;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

**Этапы реализации проекта:**

* исходный срок – 2021 г.;
* 1 очередь – 2026 г.;
* расчетный срок – 2046 г.

В рамках настоящего проекта генерального плана проведены работы по изменению границ населенных пунктов пгт Грибановский и п. Теллермановский, путем включения территорий лесных поселков, в порядке, определенном ст. 24 ГрК РФ.

На основании решения Правительства Воронежской области от 25.12.2024 предусмотрено определить границы лесных поселков, включаемых в границы населенных пунктов: в пгт Грибановский территории лесного поселка, общей площадью 7,6661 га; в п. Теллермановский территории лесного поселка, общей площадью 15,7548 га.

В разделе 7 Тома II представлены лесотаксационные характеристики лесных участков, включаемых в границы населенных пунктов.

# Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения (С ИЗМЕНЕНИЯМИ)

**Таблица 1.1**

**Сведения о планируемых для размещения на территории поселения объектах местного значения поселения**

| **Номер объекта** | **Код объекта** | **Вид объекта** | **Наименование объекта** | **Основные характеристики объекта** | **Местоположение** | **Планируемые мероприятия по объекту** | **Функциональная зона (для объектов, не являющихся линейными объектами)** | **Срок реализации** | **Характеристика зон с особыми условиями использования территории** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | 602041402 | Канализация напорная | Канализация напорная | Протяженность 1024 м | пгт. Грибановский | Планируемый к размещению | – | 1 очередь | Охранная зона 5 м |
| **2** | 602041202 | Водопровод | Водопровод | Протяженность 6300 км | пгт. Грибановский | Планируемый к размещению | – | 1 очередь | ЗСО 5 м |
| **3** | 602041301 | Очистные сооружения (КОС) | Очистные сооружения (КОС) | Максимальная мощность  2500 м3/сут | Северная часть пгт. Грибановский | Планируемый к размещению | Зона инженерной инфраструктуры | 1 очередь | СЗЗ 20 м |

# Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов (С ИЗМЕНЕНИЯМИ)

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования земельных ресурсов на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

Генеральным планом Грибановского городского поселения установлены следующие функциональные зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для размещения индивидуальных жилых домов – отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) выделена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, пригодных для проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Многофункциональная общественно-деловая зона – предназначена для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона специализированной общественной застройки – предназначена для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, физической культуры и массового спорта, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона инженерной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона транспортной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Производственная зона – предназначена для размещения промышленных объектов III – V класса опасности с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Коммунально-складская зона – предназначена для размещения групп предприятий и отдельных объектов, обеспечивающих потребности населения в складах, коммунальных и бытовых услугах, а также связанных с ними обслуживающих и вспомогательных учреждений;

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий – территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих размер санитарно-защитных зон, не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в пункте 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция), предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, транспортировки (перевозки), хранения сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зоны сельскохозяйственного использования – территории, используемые для содержания и выгула сельскохозяйственных животных или выращивания сельскохозяйственных культур;

Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ - предназначена для организации некоммерческих объединений, создаваемых гражданами на добровольных началах для ведения садоводства и огородничества;

Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки;

Зона отдыха - территории, используемые для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом;

Зона лесов – земли, занятые лесами Государственного лесного фона. Порядок использования земель в границах зоны лесов регламентируется лесным законодательством Российской Федерации;

Зона кладбищ – территория, занятая кладбищами;

Зона складирования и захоронения отходов – территории, занятые под специально оборудованными сооружениями, предназначенными для обеспечения деятельности по обращению с отходами;

Зона озелененных территорий специального назначения - предназначена для сокращения неблагоприятного воздействия промышленности, транспорта и иных объектов на окружающую среду;

Зона режимных территорий – это зона предназначена для размещения учреждений, объектов, в отношении которых устанавливается особый режим использования;

Без установления функциональных зон (для линейных объектов) планируется:

* Размещение обходов от автомобильной дороги федерального значения: «Р-298 Курск – Воронеж - автомобильная дорога Р-22 «Каспий», протяженностью 7,39 км;
* Размещение канализации напорной протяженностью 1024 м, пгт. Грибановский;
* Реконструкция водопровода протяженностью 40185 м, пгт. Грибановский.

Данные положения являются основой для разработки правил землепользования и застройки.

**Таблица 2.1**

**Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов за границами населенных пунктов Грибановского городского поселения**

| **№ п/п** | **Наименование функциональной зоны** | **Параметры функциональной зоны** | **Площади функциональных зон** | | | **Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Исходный срок**  **(2021 г.)** | **Внесение изменений**  **(2024 г.)** | **Расчетный срок**  **(2046 г.)** |
| **га** | **га** | **га** |
| **Общая площадь земель населенных пунктов** | | | **2521,25** | **2507,7** | **2545,43** |  |
| **Территории, в отношении которых функциональные зоны не устанавливаются** | | |  |  |  |  |
|  | Сельскохозяйственные угодья | Порядок использования земель регламентируется федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Земельным кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ | 13013,46 | 13013,46 | 12897,072 |  |
|  | Леса | Порядок использования земель регламентируется лесным законодательством Российской Федерации. | 9878,55 | 9878,55 | 9980,11 |  |
| **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | | **355,52** | **355,52** | **371,79** | – |
|  | Зона специального назначения | Этажность – до 5 этажей;  Максимальная высота зданий – 50 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,8. | 13,42 | 13,42 | 12,71 |
|  | Зона инженерной инфраструктуры | Этажность – до 5 этажей;  Максимальная высота зданий – 18 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,6. | 8,59 | 8,59 | 3,66 |
|  | Зона транспортной инфраструктуры | Этажность – до 2 этажей;  Максимальная высота зданий – 15 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,6. | 333,51 | 333,51 | 355,42 |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | | | **13248,03** | **13248,03** | **108,27** | – |
|  | Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ | Этажность – не более 2;  Коэффициент застройки территории не более 0,8. | 111,38 | 111,38 | 108,27 |
|  | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | Этажность – не более 2;  Коэффициент застройки территории не более 0,8. | 123,19 | 123,19 | - |
| **Зона специального назначения** | | | **11,31** | **11,31** | **344,16** | – |
|  | Зона кладбищ | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;  - максимальные размеры земельных участков – 40 га.  Площадь мест захоронения должна быть не более 65–70 % от общей площади кладбища.  Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 50 м.  Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 20 % общей площади кладбища. Защитные посадки по периметру кладбища и декоративные насаждения по основным аллеям и местам захоронения производится с учетом обеспечения достаточного проветривания и инсоляции. | 0,21 | 0,21 | 0,34 |
|  | Зона складирования и захоронения отходов | Не подлежат установлению | 11,1 | 11,1 | - |
|  | Зона режимных территорий | Не подлежат установлению | 395,26 | 395,26 | 343,82 |
| **ИТОГО:** | | – | **26246,74** | **26246,74** | **26246,74** | – |

**Таблица 2.2**

**Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов в границах населенных пунктов Грибановского городского поселения**

| **№ п/п** | **Наименование функциональной зоны** | **Параметры функциональной зоны** | **Площади функциональных зон** | | | **Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Исходный срок**  **(2021 г.)** | **Внесение изменений (2024 г.)** | **Расчетный срок**  **(2046 г.)** |
| **га** | **га** | **га** |
| **Жилые зоны** | | | **1218,26** | **1422,58** | **1508,2** | – |
| 701010101 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Этажность – до 3 этажей, включая мансардный;  Максимальная высота зданий – 12 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,5. | 1189,84 | 1394,16 | 1471,35 |
| 701010102 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | Этажность – до 4 этажей, включая мансардный;  Максимальная высота зданий – 25 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,5. | 28,42 | 28,42 | 36,85 |
| **Общественно-деловые зоны** | | | **77,21** | **77,21** | **77,04** | – |
| 701010301 | Общественно-деловая зона | Этажность – до 5 этажей;  Максимальная высота зданий – 50 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,5. | 23,86 | 23,86 | 77,04 |
| **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | | **257,46** | **257,85** | **308,13** | * Размещение очистных сооружений (КОС), 1 объект, северная часть пгт. Грибановский. |
| 701010401 | Производственная зона | Этажность – до 5 этажей;  Максимальная высота зданий – 50 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,8. | 123,65 | 123,65 | 208,93 |
| 701010402 | Коммунально-складская зона | Этажность – до 5 этажей;  Максимальная высота зданий – 50 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,8. | 0,15 | 0,15 | 26,54 |
| 701010404 | Зона инженерной инфраструктуры | Этажность – до 5 этажей;  Максимальная высота зданий – 18 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,6. | 6,8 | 7,19 | 6,27 |
| 701010405 | Зона транспортной инфраструктуры | Этажность – до 2 этажей;  Максимальная высота зданий – 15 м;  Коэффициент плотности застройки – 0,6. | 126,86 | 126,86 | 66,39 |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | | | **167,9** | **167,9** | 161,89 | – |
| 701010500 | Зоны сельскохозяйственного использования | Не подлежат установлению | 164,85 | 164,85 | 161,89 |
| 701010502 | Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ | Этажность – не более 2;  Коэффициент застройки территории не более 0,8. | 3,05 | 3,05 | - |
| **Зоны рекреационного назначения** | | | **524,43** | **319,74** | **436,88** | – |
| 701010601 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | Не подлежат установлению | 524,42 | 319,73 | 43,85 |
|  | Естественные природно-ландшафтные зоны общего пользования | Не подлежат установлению | 101,82 | 101,82 | 393,03 |  |
| **Зона специального назначения** | | | **113,18** | **113,18** | **11,37** | – |
| 701010701 | Зона кладбищ | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;  - максимальные размеры земельных участков – 40 га.  Площадь мест захоронения должна быть не более 65–70 % от общей площади кладбища.  Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 50 м.  Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 20 % общей площади кладбища. Защитные посадки по периметру кладбища и декоративные насаждения по основным аллеям и местам захоронения производится с учетом обеспечения достаточного проветривания и инсоляции. | 10,74 | 10,74 | 11,37 |
| 701010703 | Зона озелененных территорий специального назначения | Не подлежат установлению | 102,44 | 102,44 | - |  |
| **ИТОГО:** | | – | **2521,25** | **2507,7** | **2545,43** | – |







