|  |
| --- |
|  |
|  | D:\Жешарт\Декор_граф\zheshart.gif | **Администрация городского** **поселения «Жешарт»** **Республики Коми** |  |



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЖЕШАРТ»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Том I:** | ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ |

2013 год

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЖЕШАРТ»**

Часть первая

**Положения о территориальном планировании**

**Заказчик:** Администрация МР «Усть-Вымский»

**Договор:** № 0107300016812000013-0211646-01 от 19.06.2012 г.

**Исполнитель:** ООО НИИ «Земля и город»

г. Нижний Новгород - 2013 г.

**Список исполнителей – участников подготовки проекта генерального плана муниципального образования городского поселения «Жешарт»**

**Заказчик**

Администрация МР «Усть-Вымский»

**Исполнитель**

ООО НИИ «Земля и город» (г. Нижний Новгород)

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.И. Комаров

Главный архитектор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.Э. Клюйкова

Инженер проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Паничева

В подготовке проекта генерального плана муниципального образования городского поселения «Жешарт» также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

**Структура и состав проектных материалов**

| №№ частей | №№ разделов, схемнаименование | Комплектация по томам, листам |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| **Проект генерального плана** |
| Часть первая | **Положения о территориальном планировании** | **Том I** |
| Раздел 1 | Цели и задачи территориального планирования |  |
| Раздел 2 | Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения |
| Часть вторая | **Генеральный план**  |
| Карта 1 | Карта планируемых административных границ, карта функционального зонирования | Лист 1М 1:25 000 |
| Карта планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры |
| Фрагмент 1 карты 1 | Карта планируемых административных границ | Лист 2М 1:5 000 |
| Карта функциональных зон |
| Карта планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры |
| Карта планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры |
| Фрагмент 1 карты 1 | Карта планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры (водоснабжение, водоотведение) | Лист 3М 1:5 000 |
| Фрагмент 1 карты 1 | Карта планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение) | Лист 4М 1:5 000 |
| **Обосновывающие материалы проекта генерального плана** |
| Частьпервая | Материалы по обоснованию генерального плана (пояснительная записка) | **Том II** |
| Раздел 1 | Анализ современного состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития |  |
| Раздел 2 | Обоснование вариантов решения задач территориального планирования  |
| Раздел 3 | Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и описание мероприятий по их предотвращению |
| Раздел 4 | Основные технико-экономические показатели генерального плана |
| Часть вторая | **Карты в составе материалов по обоснованию проекта генерального плана** |
| Карта 1 | Карта существующего состояния территории | Лист 5М 1:25 000 |
| Карта границ поселения |
| Карта местоположения существующих и строящихся объектов социальной инфраструктуры |
| Карта местоположения существующих и строящихся объектов промышленного и агропромышленного комплекса |
| Карта территорий объектов культурного наследия |
| Карта зон с особыми условиями использования территории поселения |
| Карта особо охраняемых природных территорий |
| Карта местоположения существующих и строящихся объектов транспортной инфраструктуры |
| Фрагмент 1 карты 1 | Карта существующего состояния территории | Лист 6М 1:5 000 |
| Карта границ поселения |
| Карта местоположения существующих и строящихся объектов социальной инфраструктуры |
| Карта местоположения существующих и строящихся объектов промышленного и агропромышленного комплекса |
| Карта зон с особыми условиями использования территории поселения |
| Карта 2 | Карта существующего состояния территории | Лист 7М 1:25 000 |
| Карта местоположения существующих и строящихся объектов инженерной инфраструктуры |
| Карта зон с особыми условиями использования территории |
| Фрагмент 1 карты 2 | Карта существующего состояния территории | Лист 8М 1:5 000 |
| Карта местоположения существующих и стоящихся объектов инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение) |
| Карта зон с особыми условиями использования территории поселения |
| Фрагмент 1 карты 2 | Карта существующего состояния территории | Лист 9М 1: 5 000 |
| Карта местоположения существующих и строящихся объектов инженерной инфраструктуры |
| Карта зон с особыми условиями использования территории (водоснабжение, водоотведение, связь) |
| Карта 3 | Карта существующего состояния территории | Лист 10М 1: 25 000 |
| Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера |
| Карта 4 | Карта мероприятий по улучшению санитарно-экологического состояния территории | Лист 11М 1: 25 000 |

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Введение | 6 |
| Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования | 8 |
| 1.1 Цели территориального планирования | 8 |
| 1.2 Задачи территориального планирования | 9 |
| Раздел 2. Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения | 11 |
| 2.1 Изменение границ территорий и земель | 11 |
| 2.2 Виды, назначение и наименования планируемых для размещения объектов капитального строительства местного значения поселения и мероприятия по развитию систем транспортного, инженерно-технического и социального обслуживания населения | 12 |
| 2.3 Характеристики зон с особыми условиями использования территории | 14 |
| 2.4 Параметры функциональных зон и сведения о размещенных в них объектах капитального строительства | 15 |

# Введение

Проект генерального плана муниципального образования городского поселения «Жешарт» муниципального района «Усть-Вымский» Республики Коми подготовлен на основании задания Администрации муниципального района «Усть-Вымский».

Генеральный план выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом муниципального образования городского поселения «Жешарт» муниципального района «Усть-Вымский» Республики Коми.

При разработке проекта учитывались основные положения Схемы территориального планирования муниципального района «Усть-Вымский», иные действующие и находящиеся на стадии подготовки документы территориального планирования других муниципальных образований, иных актов и документов, документация по планировке и проекты объектов капитального строительства, определяющие основные направления социально**-**экономического и градостроительного развития территории городского поселения, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Проект генерального плана разработан в существующих границах муниципального образования на основании результатов инженерных изысканий, в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципального района «Усть-Вымский», муниципального образования городского поселения «Жешарт», региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

Подготовка проекта генерального плана осуществлялась с июня 2012 г. по декабрь 2012 г. включительно и предусматривает развитие территории городского поселения «Жешарт» и населенных пунктов, входящих в состав городского поселения на период 25 лет, с выделением первоочередных мероприятий.

При разработке проекта были использованы векторные карты и материалы топографической съемки на территорию населенных пунктов.

Генеральный план содержит две части:

1. Часть первая - Положения о территориальном планировании (текстовая часть).
2. Часть вторая - Карты территориального планирования (графические материалы).

В процессе подготовки материалов генерального плана выполнялись соответствующие материалы по обоснованию проекта.

Материалы по обоснованию проекта генерального плана содержат обоснование решения задач территориального планирования, обоснование мероприятий и предложений по территориальному планированию и этапам их выполнения, перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, оценку экологической ситуации территории и перечень мероприятий по ее улучшению.

Результат демографического прогноза выглядит следующим образом:

*Таблица 1.1 - Демографический прогноз*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   | На 2012 год | Реалистичный сценарий |
|   |   | 2014 | 2018 | 2022 | 2027 | 2037 |
| пгт Жешарт  | 8235 | 8153 | 8072 | 8150 | 8232 | 8397 |
| д. Римья  | 20 | 18 | 17 | 19 | 20 | 22 |
| Поселение | 8255 | 8171 | 8089 | 8169 | 8252 | 8419 |

При разработке проекта учитывались следующие важные мероприятия и проекты:

1) Строительство керамического завода

2) Строительство объектов сельского хозяйства

# Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования

1.1 Цели территориального планирования

Главными целями подготовки генерального плана городского поселения «Жешарт» муниципального района «Усть-Вымский» Республики Коми являются:

1) создание документа территориального планирования городского поселения «Жешарт», представляющего видение будущего социально-экономического и пространственного состояния территории поселения на период 25 лет с выделением первой очереди строительства до 2018 года;

2) обеспечение условий планирования социальной, экономической, градостроительной деятельности с учетом ее пространственной локализации;

3) создание оптимальных условий для вложения инвестиций всех уровней и форм собственности в развитие и освоение новых территорий, сохранение, реконструкция и преобразование существующей застройки, развитие и совершенствование социальной и инженерно**-**транспортной инфраструктур;

4) обеспечение условий для размежевания полномочий и обязанностей между различными уровнями публичной власти (федеральной, региональной, районной и местной поселковой) в области территориального планирования на территории муниципального образования ГП «Жешарт»;

5) учет федеральных, региональных и муниципальных интересов (в том числе, сопредельных муниципальных образований), интересов юридических и физических лиц в совершенствовании и развитии градостроительства поселения;

6) создание условий, позволяющих субъектам планирования - органам местного самоуправления МО ГП «Жешарт» существенно повысить эффективность имеющихся ресурсов с целью достижения первостепенных (актуальных), среднесрочных и долгосрочных (прогнозных) результатов;

7) разработка оптимальной траектории движения к запланированному состоянию территории поселения;

8) определение того, какие действия можно, а какие нельзя делать сегодня с позиций достижения будущего состояния в целях обеспечения устойчивого развития территорий;

9) подготовка оснований по изменению градостроительного устройства муниципального образования в целях оптимизации системы местного самоуправления, налогообложения и бюджетов, с учетом планируемых изменений планировочной организации территории, полномочий и обязанностей разных уровней государственной власти и местного самоуправления, установленных законодательством;

10) подготовка оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных (районных и поселковых) нужд.

1.2 Задачи территориального планирования

Для достижения указанных целей определены следующие задачи:

1. проведение комплексного анализа состояния территории, охватывающего все подсистемы жизнедеятельности: природно-ресурсную, производственную, социальную, инженерно-транспортную, рекреационно-туристическую, экологическую ситуацию, охрану окружающей природной среды, охрану памятников природы, пространственно-планировочную структуру и функциональное зонирование территории;
2. на основании комплексного анализа территории, социально-экономических планов и программ, стратегий развития муниципального района «Усть-Вымский», выявление территорий наиболее активной хозяйственной, инвестиционной и градостроительной деятельности и формирования новых точек роста, главным образом за счет создания новых и модернизации существующих предприятий, развития транспортной и инженерной инфраструктур, выявления конкурентных преимуществ территории:
* выгодное местоположение; природно-ресурсный и социально-экономический потенциалы;
* наличие свободных земельных ресурсов;
1. оптимизация планировочной структуры и функционального зонирования, совершенствование системы расселения и социального обслуживания;
2. изменение функционального назначения территорий, занимаемых объектами и предприятиями, не соответствующими экономическим, экологическим, санитарно-гигиеническим и градостроительным условиям развития территорий;
3. подготовка предложений по развитию транспортной и инженерной инфраструктур, в том числе, в целях развития незастроенных территорий и повышения их инвестиционной привлекательности;
4. подготовка перечня мероприятий, обеспечивающих улучшение экологической ситуации и обеспечение безопасного проживания населения, охрану объектов капитального строительства от последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
5. определение планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
6. подготовка предложений, адресуемых органам власти Республики Коми и муниципального района «Усть-Вымский» по размещению объектов капитального строительства регионального и районного значения;
7. подготовка предложений по изменению границ земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель сельскохозяйственного назначения;

10) повышение эффективности использования и качества ранее освоенных территорий населенных пунктов;

11) сохранение исторического облика застройки населенных пунктов, ландшафтных природных территорий, исторического и архитектурно-пространственного своеобразия;

12) оптимизация размещения сети учреждений обслуживания с учетом обеспеченности жителей объектами обслуживания, соответствующей республиканскому уровню, в том числе социально гарантированному уровню обслуживания по каждому виду;

13) обеспечение устойчивых и безопасных транспортных связей путем реконструкции существующей улично-дорожной сети, строительства новых поселковых улиц и дорог, объездных автомобильных дорог, транспортных развязок;

14) оптимизация системы водоснабжения для обеспечения качества и количества питьевой воды с учетом необходимости гарантированного водоснабжения объектов нового строительства;

15) реконструкция существующих и строительство новых водопроводных сетей;

17) модернизация очистных канализационных сооружений;

18) повышение мощности и надежности систем электроснабжения;

19) реконструкция существующих и строительство новых источников электроснабжения;

20) развитие системы газоснабжения населенных пунктов;

21) совершенствование сбора и утилизации хозяйственно-бытовых и промышленных отходов;

22) сокращение вредных выбросов в атмосферу, загрязнения почв и шумового воздействия от всех источников на жилую среду;

23) выделение зон отдыха общего пользования: парки, скверы, бульвары, лесопарковые зоны, пляжи, и других территорий для спорта, отдыха и рекреации.

# Раздел 2. Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения

**2.1 Изменение границ территорий и земель**

*Таблица 2.1 - Изменение границ территорий и земель*

| № п./п. | Наименование мероприятий  | Для каких целей предлагается | Результаты выполнения мероприятий | Последовательность (этапы) выполнения |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Изменение границ населенного пункта пгт Жешарт (включение в границы части земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда)  | а) упорядочение границ населенного пункта; б) повышение эффективности использования земель;в) подготовка условий для выделения земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;г) расширение видов разрешенного использования земельных участков производственного назначения;д) увеличение доходности бюджета муниципального образования е) обеспечение оснований для инициирования процедуры перевода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов. | Увеличение территории населенного пункта на 771 га, за счет присоединения 65 га земель лесного фонда и 706 га земель сельскохозяйственного использования.  | После утверждения генерального плана и проведения соответствующих процедур по переводу земельных участков из одной категории в другую, установленных законодательством. |

|  |
| --- |
|  |

**2.2 Виды, назначение и наименования планируемых для размещения объектов капитального строительства местного значения поселения и мероприятия по развитию систем транспортного, инженерно-технического и социального обслуживания населения**

*Таблица 2.2 - Виды, назначение, наименования планируемых для размещения объектов капитального строительства местного значения поселения и мероприятия по развитию систем транспортного, инженерно-технического и социального обслуживания населения*

| № п.п | Виды и наименование объектов местного значения и тип мероприятия |  Назначение объектов | Местоположение  | Основные характеристики объектов |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Объекты транспортной инфраструктуры** |  |  |  |
| 1.1 | Реконструкция (благоустройство) существующей улично-дорожной сети  | Улицы, дороги, проезды, площади, автомобильные стоянки общего пользования  | В границах населенных пунктов, входящих в состав сельсовета,на территориях существующей застройки | I очередь – 17,78 км,расч. срок – 59, 64 км. |
| **2** | **Объекты инженерно-технической инфраструктуры** |  |  |  |
|  | ***Водоснабжение***  |  |  |  |
| 2.1 |  Строительство водопроводных сетей  | Обеспечение водоснабжения территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства | пгт Жешарт, д Римья | I очередь – 21,4 км, пгт. Жешарт Протяженность сетей на расчетный срок определяется после разработки проекта планировки |
| 2.2 | Строительство водозабора | пгт Жешарт |  |
| 2.3 | Реконструкция водоочистных сооружений  | пгт Жешарт | Необходимо по состоянию износа 83 % |
| 2.4 | Бурение артезианских скважин | пгт Жешарт, д Римья | Общее количество – 4В том числе:пгт Жешарт – 2 (I очередь)д. Римья – 2 (расч. срок) производительность скважин не менее 200 м3/сут |
| 2.5 | Установка водонапорной башни  | д. Римья | Общее количество – 1 (расч. срок) |
|  | ***Водоотведение*** |  |  |  |
| 2.6 | Строительство сетей водоотведения  |  | пгт Жешарт | Общая протяженность на I очередь– 3,5 км.Протяженность сетей на расчетный срок определяется после разработки проекта планировки |
| 2.7 | Реконструкция очистных сооружений канализации  |  | пгт Жешарт | Необходимо по состоянию износа |
| 2.8 | Реконструкция канализационных насосных станций |  | пгт Жешарт | Необходимо по состоянию износа 75-83% (3 объекта)  |
| 2.9 | Строительство канализационных насосных станций |  | пгт Жешарт | Общее количество – 1 |
| 2.10 | Строительство локальных очистных сооружений |  | пгт Жешарт | Общее количество – 1 |
| 2.11 | Демонтаж отстойников |  | пгт Жешарт | Общее количество – 4 |
|  | ***Электроснабжение*** |  |  |  |
| 2.12 | Строительство новых трансформаторных пунктов  |  | пгт Жешарт | Общее количество – 5на I очередь – 4, на расч. срок - 1 |
|  | ***Газоснабжение*** |  |  |  |
| 2.13 | Строительство газопроводов низкого давления  | Обеспечение газоснабжения территорий комплексного освоения в целях жилищного строительства  | пгт Жешарт | I очередь – 2,8 км, протяженность сетей на расчетный срок определяется после разработки проекта планировки |
| **3** | **Объекты капитального строительства социального назначения и обслуживания населения** |  |  |  |
| 3.1 | Строительство спортивных площадок на открытом воздухе  | Создание спортивных площадок в районе м. Лесобаза | пгт Жешарт |  |
| 3.2 | Строительство парков и благоустройство скверов на территориях общего пользования | Создание рекреационных зон общего пользования в границах населенных пунктов | пгт Жешарт |  |
| **4** | **Обеспечение первичных противопожарных мероприятий** |  |  |  |
| 4.1 | Установка пожарных гидрантов в населенных пунктах    | Обеспечение требований пожарной безопасности | пгт Жешарт  | Общее количество – 84.I очередь – 65,расч. срок - 19 |
| 4.2 | Устройство пожарных водоемов | Обеспечение требований пожарной безопасности | пгт Жешарт, д Римья | Общее количество – 9В том числе:пгт Жешарт – 6 (I очередь – 4, расч. срок - 2) д. Римья – 3 (расч. срок) |

**2.3 Характеристики зон с особыми условиями использования территории**

*Таблица 2.3 -* *Характеристики зон с особыми условиями использования территории*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | Виды и наименование объектов местного значения и тип мероприятия |  Назначение объектов | Местоположение  | Основные характеристики объектов |
| **5** | **Мероприятия по санитарной очистке и экологическому оздоровлению территории**  |  |  |  |
| 5.1 | Ликвидация санкционированной свалки бытовых отходов c последующей рекультивацией территорий | Улучшение экологической и санитарно-гигиеничес-кой обстановки, повышение эффективности использования земель |  | Всего - 1 объект |
| 5.2 | Сокращение санитарно-защитной зоны от кладбища до 50 м. | Улучшение экологической и санитарно-гигиеничес-кой обстановки, повышение эффективности использования земель |  |  |

**2.4 Параметры функциональных зон и сведения о размещенных в них объектах капитального строительства**

*Таблица 2.4 - Параметры и описание функциональных зон, сведения о размещенных в них объектах капитального строительства*

| *№ п/п* | *Наименования**функциональных зон* | *Описание назначения функциональных зон*  | *Площади функциональных зон, га* |
| --- | --- | --- | --- |
| *пгт Жешарт* | *д. Римья* |
|  | **ТОЛЬКО В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ** |
| 1 | Зона малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками (СТН - 3) | Формирование и развитие зоны малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. преимущественно жилого использования территорий;2. возможности сочетания блокированных жилых домов и индивидуальных жилых домов городского типа и сельского типа не выше трех этажей;3. возможности ведения развитого подсобного хозяйства на территории приусадебного участка;4. возможности размещения вдоль основных улиц отдельных объектов общественно-делового и культурно-бытового обслуживания, ориентированных на удовлетворение повседневных потребностей населения;5. возможности размещения детских садов как типового так и семейного типа при соблюдении требований санитарных норм и правил;6. возможности размещения клубов и внешкольных учреждений при соблюдении требований санитарных норм и правил.При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:1. существующие особенности данного вида функциональных зон: 1.1. наличие слаборазвитой инфраструктуры: дорог и тротуаров с твердым покрытием, отсутствие централизованных систем водоснабжения и водоотведения;1.2. недостаток территорий общего пользования;1.3. наличие малоэтажной индивидуальной жилой застройки, которая последовательно заменяется на застройку коттеджного типа;1.4. наличие значительного объема жилых домов сезонного проживания;2. показатели интенсивности использования территории на перспективу: 2.1. максимальная плотность нетто застройки всех видов объектов капитального строительства в границах земельных участков – не более 2000 кв. м/га, в границах функциональной зоны – не более 1500 кв. м/га;2.2. максимальная доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20%;2.3. обеспеченность жилой застройки стояночными местами для индивидуальных автомобилей внутри кварталов – 1 автомобиль на жилую единицу. | 659,79 | 92,34 |
| 2 | Зона смешанной жилой застройки (СТН - 4) | Формирование и развитие зоны смешанной жилой застройки должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. преимущественно жилого использования территории;2. создания условий для ограниченного ведения личного подсобного хозяйства и размещения в границах зоны хозяйственных построек и гаражей для личных автомобилей принадлежащих жителям, проживающим в данной зоне;3. возможности размещения клубов и внешкольных учреждений при соблюдении требований санитарных норм и правил.При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:1. существующие особенности данного вида функциональных зон: - при формировании зоны этажность объектов капитального строительства предусматривать не выше трех этажей;- упорядочение и благоустройство придомовых территорий с выносом хозяйственных построек и гаражей на специальные площадки в границах зоны.2. показатели интенсивности использования территории на перспективу:2.1. максимальная плотность нетто застройки всех видов объектов капитального строительства в границах земельных участков – не более 4500 кв. м/га, в границах функциональной зоны – не более 4000 кв. м/га;2.2. обеспеченность жилой застройки стояночными местами для индивидуальных автомобилей внутри кварталов – 1 автомобиль на жилую единицу. | 20,60 | - |
|  | **Общественно-деловые зоны** |  |  |  |
| 3 | Зона ядра поселкового центра (СТН - 1) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. многофункционального использования территории с преимущественным распространением функции постоянного проживания населения в многоквартирных домах с количеством этажей не выше шести;2. развития общественно-деловых и культурно-бытовых центров вдоль главных улиц с возможностью осуществлять широкий спектр коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, размещения объектов районного, регионального и федерального значения;3. реконструкции и нового строительства зданий на застроенных территориях с соблюдением минимальных размеров придомовых территорий, устанавливаемых в соответствии с нормами и требованиями технических регламентов безопасности;4. использования первых этажей жилых домов, расположенных вдоль главных улиц под объекты общественного назначения;5. возможности размещения бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов при соблюдении требований санитарных норм и правил;6. возможности размещения водоочистных сооружений при соблюдении требований санитарных норм и правил. При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:1. существующие особенности данного вида функциональных зон:1.1. необходимость упорядочения и благоустройства придомовых территорий, вынос хозяйственных построек и гаражей на специально выделенные площадки в границах данной;1.2. создание специально организованных автомобильных парковок у объектов общественного назначения;1.3. благоустройство и озеленение территорий общего пользования;2. показатели интенсивности использования территории на перспективу применительно к зоне в целом:2.1. максимальная плотность нетто застройки всех видов объектов капитального строительства – не более 7500 кв. м/га;2.2. максимальная доля помещений нежилого назначения от общей площади помещений всех видов использования (с учетом наземной части объектов капитального строительства для размещения автомобильных стоянок) – 25 %;2.3. обеспеченность жилой застройки стояночными местами для индивидуальных автомобилей внутри кварталов – 0,7 автомобиля на жилую единицу. | 55,51 | - |
| 4 | Зона многофункциональной застройки периферийных кварталов (СТН - 2) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. многофункционального использования территории с преимущественным распространением функции постоянного проживания населения в малоэтажных домах с количеством этажей не выше трех;2. размещения общественно-деловых, социально-бытовых и культурно-бытовых объектов вдоль улиц с возможностью осуществлять широкий спектр коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных потребностей населения данного населенного пункта;3. содействия развитию архитектурного разнообразия при сохранении целостности стиля застройки с учетом показателей Генерального плана в отношении плотности использования данной функциональной зоны – показателей, подлежащих учету при подготовке предложений о внесении изменений в градостроительные регламенты, содержащиеся в ПЗЗ.При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:1. существующие особенности данного вида функциональных зон:1.1. недостаток озелененных территорий общего пользования;1.2. организацию автомобильных парковок перед объектами общественного назначения;1.3. размещение автостоянок для объектов коммерческой деятельности в границах предоставленных земельных участков.2. показатели интенсивности использования территории на перспективу применительно к зоне в целом:2.1. максимальная плотность нетто застройки всех видов объектов капитального строительства – не более 4000 кв. м/га;2.2. максимальная доля помещений нежилого назначения от общей площади помещений всех видов использования (с учетом наземной части объектов капитального строительства для размещения автомобильных стоянок) – 50 %;2.3. обеспеченность жилой застройки стояночными местами для индивидуальных автомобилей внутри кварталов – 1 автомобиль на жилую единицу. | 6,36 | - |
|  | **Зоны специального назначения** |  |  |  |
| 5 | Зона объектов специального назначения (кладбище) (ТСП - Сп) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для размещения кладбищ и мемориальных комплексов, их сохранения и предотвращения занятия данного вида функциональных зон другими видами деятельности. | 16,16 | - |
|  | **Производственно-коммунальные зоны** |  |  |  |
| 6 | Производственно-коммунальная зона (ТСП - 1) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. преимущественного размещения объектов V, IV, III классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 50 до 300 метров, – объектов, деятельность в которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта;2. возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения);3. возможности размещения объектов коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности;4. сочетания различных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов – санитарных требований.При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:1. необходимость интеграции производственных и общественно-деловых объектов в поселковую среду посредством развития многоуровневой системы коммуникационных связей (транспортных и пешеходных) и многофункционального набора помещений общего пользования фронтальной части улиц;2. требования к планировке – соблюдение размерности, ориентации и структуры городской квартальной сети. | 276,06 | - |
| 7 | Зона коммерческого и мелкого производства (ТСП - ОД) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. размещения широкого спектра коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность, размещения логистических комплексов и объектов оптовой торговли, обслуживающих регион, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении продуктов питания, товаров повседневного, периодического и эпизодического спроса, сервисного обслуживания водителей транзитного автотранспорта;2. сочетания различных видов объектов, осуществляемого только при условии соблюдения требований технических регламентов и санитарных требований.При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:1. расположение около дороги регионального значения накладывает необходимости создания транспортных развязок позволяющих осуществлять въезд-выезд на территорию комплексов без помех для транзитного движения. | 33,36 | - |
| 8 | Зона размещения объектов сельхозпроизводства (СХП - 1) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. преимущественного размещения объектов V, IV классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 50 до 100 метров, – объектов, деятельность в которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта;2. возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения);3. сочетания различных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов – санитарных требований.При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:1. необходимость интеграции производственных и общественно-деловых объектов в поселковую среду посредством развития многоуровневой системы коммуникационных связей (транспортных и пешеходных);2. требования к планировке – соблюдение размерности, ориентации и структуры городской квартальной сети. | 28,6 | - |
| 9 | Зона размещения коммунальных объектов (Инж) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения). | 9,22 | - |
|  | **Зона объектов здравоохранения** |  |  |  |
| 10 | Зона объектов здравоохранения (О - 1) | Формирование и использование данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий, которые определяются региональным законодательством. | 5,86 | - |
|  | **Зона сельскохозяйственного использования в границах земель сельскохозяйственного назначения** |  |  |  |
| 11 | Зона садоводческого хозяйства «Березка" (ТСП - С) | Закрепляет на перспективу размещение садоводческого хозяйства "Березка". | 674,43 | - |
|  | **Зоны ландшафтно-рекреационного использования** |  |  |  |
| 12 | Зона рекреационных объектов (парки, набережные, сады, открытые плоскостные спортивные сооружения и т.д.) (ТСП - Р) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания благоустроенных зон отдыха общего пользования в границах населенных пунктов в целях проведения досуга населением;2. обеспечения возможности размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений – открытых спортивных, физкультурных и досуговых площадок, полей, конькобежных дорожек, лыжных и горнолыжных трасс, гольф-парков и других, используемых в летнее и зимнее время года как индивидуально, так и для организованных занятий всех категорий населения;3. сочетания перечисленных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов и санитарных требований. | 42,06 | - |
| 13 | Зона рекреационных объектов (лесопарки) (ТСП - Л) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. обеспечения условий организации отдыха населения, создания лесопарковых и лугопарковых зон, как в границах населенных пунктов, так и за границами;2. сохранения, воспроизводства лесных массивов и осуществления иных видов деятельности, не противоречащих назначению данной функциональной зоны. | 272,75 | - |
| 14 | Зона экологического и природного ландшафта(природные ландшафты, санитарно-защитное и защитное озеленение) (ТСП - Э) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. формирования средовой защитной природно-экологической системы с учетом особенностей территории; 2. обеспечения условий организации отдыха населения, создания лесопарковых и лугопарковых зон в границах населенных пунктов;3. сохранения, воспроизводства лесных массивов и осуществления иных видов деятельности, не противоречащих назначению данной функциональной зоны. | 217,57 | 16,33 |
|  | **ТОЛЬКО ЗА ГРАНИЦАМИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ** |  |  |
| 15 | Зона рекреационного и сельскохозяйственного использования (СХ - 1) | Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:1. деятельности, связанной с выращиванием сельхозпродукции открытым способом;2. сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности;3. формирования средовой защитной природно-экологической системы с учетом особенностей территории; 4. обеспечения условий организации отдыха населения, создания лугопарковых зон. | Площадь зон определяется в соответствии с картой использования земель сельскохозяйственного назначения |
| 16 | Зона размещения объектов рекреационного назначения в границах особо охраняемых природных территорий | Формирование и использование данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий, которые определяются региональным законодательством. | Площадь памятников природы – 48 га. |
| 17 | Зона лесов (древесно-кустарниковые насаждения) | Формирование и использование данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий, которые определяются федеральным законодательством. | Площадь земель лесного фонда определяется в соответствии с существующими материалами лесоустройства |

Таблица 2.5 – Объем строительства жилья на новых территориях

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Населенный пункт | Площадь территории под новое строительство, га | Планируемый объем жилого фонда, м2 / жилых единиц, ед | Расчетное количество населения, чел |
| пгт Жешарт | 323,15 | 64640 / 1616 | 3613 |
| д. Римья  | 38,1 | 7620 / 191 | 381 |