



ООО «ГрадЗемПроект»
Юридический адрес: 170100г. Тверь,
ул. Советская, д.33
Почтовый адрес: 170100 г. Тверь, Свободный пер., д. 9, оф.611
ИНН/КПП 6950125601/695001001
ОГРН 1106952029964
ОКПО 67255407
р/с 407 028 100 630 000 004 47
Отделение № 8607 Сбербанка России г. Тверь
БИК 042809679
к/с 301 018 107 000 000 006 79

Генеральный План
Гладышевского сельского поселения
Сонковского района Тверской области
применительно к населенным пунктам
д. Гладышево и д. Савелиха

Том 2

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ
ПЛАНИРОВАНИИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Тверь 2018



СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	3
2. ИСХОДНАЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	5
3. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	10
5. СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОНАХ.....	13
6. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	17



ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план Части территории Гладышевского сельского поселения Сонковского района Тверской области применительно к населённым пунктам

д. Гладышево и д. Савелиха разработан в 2018г. ООО «ГрадЗемПроект».

Согласно п.2 ст. 23 Градостроительного Кодекса РФ подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населённым пунктам, входящим в состав поселения, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения.

Целью проекта является рациональная пространственная организация территории указанных населённых пунктов, обеспечивающая его устойчивое социально-экономическое развитие во взаимосвязи с развитием прилегающих территорий, и направленная на создание оптимальных условий для жилищного строительства, развития производства, рационального использования всех видов ресурсов, улучшения экологического состояния территории. Результатом проектных разработок являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, обеспечивающие формирование условий для привлечения инвестиций и принятия научно-обоснованных решений по управлению развитием территории населённых пунктов д. Гладышево и д. Савелиха.

Основными задачами проекта являются:

- создание благоприятной среды жизнедеятельности;



- обеспечение рационального использования территории населенных пунктов, улучшение жилищных условий, достижение многообразия типов жилой среды и комплексности застройки жилых территорий;
- разработка функционального зонирования территории населённых пунктов с установлением ограничений на их использование в градостроительной деятельности.

Генеральный план разрабатывается на срок 25 лет (до 2043 года).

ИСХОДНАЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами и проектными разработками:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004г.190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г №136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003г. №131-ФЗ;
- Федеральный закон "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999г. №52-ФЗ
- Федеральный закон "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 12.12.1994г. №68-ФЗ;
- Закон Тверской области от 03.10.2013г. №87 - ЗО "О видах объектов регионального и местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования";
- Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710;

- Государственная программа Тверской области «Создание условий для комплексного развития территории Тверской области, обеспечения доступным и комфортным жильем и объектами инфраструктуры населения Тверской области" (с изменениями на 17.04.2017-8г.) от 14.10.2014г.№510-пп;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Свод правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении методических рекомендаций по разработке генеральных планов поселений и городских округов»;
- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 127 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;
- Закон Тверской области от 24.07. 2012 №77-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Тверской области»;



- Закон Тверской области от 03.10.2013 № 87-ЗО «О видах объектов регионального и местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тверской области;

- Постановление Правительства Тверской области от 25.12.2012 № 806-пп «Об утверждении схемы территориального планирования Тверской области»;

- Постановление Администрации Тверской области от 14.06.2011 № 283-па «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области»;

- Решение собрания депутатов Сонковского района Тверской области от 04.05.2011г. № 26 «Об утверждении схемы территориального планирования Сонковского района Тверской области»;

- Устав муниципального образования Гладышевское сельское поселение Сонковского района Тверской области.

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Основными целями территориального планирования являются:

- обеспечение устойчивого социально-экономического развития сельского поселения, его производственного потенциала;
- обеспечение комфортной, отвечающей современным социальным стандартам и потребностям населения среды проживания;
- улучшение архитектурно-художественного облика и повышение качества сложившейся среды населенных мест; повышение их уровня благоустройства при эффективном использовании градостроительных ресурсов;
- сохранение и реабилитация объектов историко-культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения, усиление экологических преимуществ сельского поселения;

Основными задачами территориального планирования являются:

- создание благоприятной среды жизнедеятельности;
- обеспечение рационального использования территорий населенных пунктов, улучшение жилищных условий, достижение многообразия типов жилой среды и комплексности застройки жилых территорий;
- разработка функционального зонирования территории сельского поселения с установлением ограничений на использование в градостроительной деятельности;
- разработка предложений по формированию инвестиционных зон, создание и развитие рекреационных территорий, развитие туристской инфраструктуры;

- эффективное использование историко-культурных ценностей, обеспечивающее их сохранность, поддержание ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия населенных пунктов, комплексность благоустройства и озеленения территорий;
- надежность транспортного обслуживания и инженерного оборудования территории сельского поселения, развития транспортной и инженерной инфраструктуры.

В целом как документ территориального планирования генеральный план сельского поселения должен обеспечить последовательную дальнейшую разработку градостроительной документации по освоению новых территорий, по решению вопросов реконструкции и развития транспортной и инженерной инфраструктур, по реконструкции существующей застройки и преобразованию и формированию территорий общего пользования.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Объекты на территории деревни Гладышево

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Образование

Объекты образования отсутствуют. Дети школьного возраста проходят обучение в районном центре Сонково, доставляются на обучение посредством школьного автобуса.

Здравоохранение

Существующие объекты здравоохранения отсутствуют. На перспективу планируется строительство офиса врача общей практики (ОВОП).

Культура и досуг

На территории деревни Гладышево функционируют сельский дом досуга и сельская библиотека, расположены в одном здании. Дом досуга рассчитан на 100 мест.

Торговля

В деревне Гладышево работают два магазина.

Физическая культура и спорт

Существующие объекты физкультуры и спорта отсутствуют. На перспективу планируется размещение спортивной площадки.

Административные учреждения

Администрация сельского поселения, и администрация объекта сельскохозяйственного производства ООО «Гладышево».

ИНЖЕНЕРНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Автомобильные дороги

1. Сонково – Гладышево (асфальтобетонное, песчано-гравийное покрытие).
2. Власово – Гладышево (асфальтобетонное покрытие).

Электроснабжение

На территории деревни Гладышево расположены 3 трансформаторных подстанции 10/0,4кВ, и одна в непосредственной близости от деревни. Общая протяженность сетей составляет 6,1 км.

Газоснабжение

В настоящее время газификация отсутствует. На перспективу планируется газификация деревни Гладышево.

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение деревни Гладышево осуществляется с помощью водопровода и артезианской скважины, общая длина сетей 2,2 км.

Централизованное водоотведение отсутствует.

Объекты на территории деревни Савелиха

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Объекты социальной инфраструктуры отсутствуют. Деревня расположена в 2 км от районного центра – жители пользуются инфраструктурой поселка Сонково.

ИНЖЕНЕРНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Автомобильные дороги

1. Вышний Волочек – Бежецк – Сонково (асфальтобетонное покрытие, 1 класс), дорога проходит в непосредственной близости от деревни Савелиха.

Железные дороги

Вблизи деревни Савелиха проходит железная дорога Сонково – Весьегонск (однопутная, не электрифицированная).

Объекты связи

На территории деревни Савелиха расположена вышка сотовой связи.

СВЕДЕНИЯ О ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОНАХ

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при разработке градостроительной документации о территориальном планировании развития поселений и об их застройке разрабатываются схемы зонирования территорий, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности. С учетом ограничений на использование территорий определяются функциональное назначение и интенсивность использования каждой территориальной зоны.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

Таким образом, территория деревень Гладышево и Савелиха по функциональному назначению делится на несколько зон:

1. Жилая зона

- зона застройки преимущественно индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей, многоквартирными секционными домами до 4-х этажей, с приусадебными участками.

В жилых зонах, в качестве вспомогательных основным видам разрешенного использования разрешено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Общая площадь жилой зоны составляет 108,0 га. В жилой зоне располагаются следующие объекты капитального строительства: администрация сельского поселения, администрация ООО «Гладышево». На перспективу планируется размещение спортивной площадки.

2. Общественно-деловая зона

- зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, торговой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

Общая площадь общественно-деловой зоны составляет 1,8 га. В общественно-деловой зоне расположены дом досуга, библиотека и магазины. На перспективу планируется размещение ОВОП.

3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

- зона инженерной инфраструктуры.
- зона транспортной инфраструктуры.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены:

- для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций водоснабжения и очистки стоков, энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны;

- для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а также включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Общая площадь зон инженерной и транспортной инфраструктуры составляет 8,8 га. В данной зоне расположены трансформаторные подстанции, линии электропередач, автомобильные дороги, вышка связи, перспективный распределительный газопровод.

Параметры функциональных зон. Сведения о планируемых для размещения в них объектах.

№	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Максимальная этажность (высота, м) застройки зоны	Максимально допустимая плотность застройки кв.м\га
1	Жилая, в том числе:	108,0		
1.1	среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	-	3	6000
1.2	индивидуальная жилая застройка	108,0	2	600



	<i>Объекты местного значения:</i>			
	Администрация сельского поселения			
	Администрация ООО «Гладышево»			
	Спортивная площадка (на перспективу)			
2	Общественно-делового назначения	1,8	-	-
	<i>Объекты местного значения:</i>			
	Дом досуга			
	Библиотека			
	Магазин			
	ОВОП (на перспективу)			
3	Инженерной инфраструктуры	2,8	-	-
	Линии электропередач			
	Трансформаторные подстанции			
	Водопровод			
	Артезианская скважина			
	Вышка связи			
	Распределительный газопровод (на перспективу)			
4	Транспортной инфраструктуры	6,0	-	-
	Автомобильные дороги местного значения			

ПРИЛОЖЕНИЕ

Сводный баланс территории деревни Гладышево

№ п/п	Показатель	Существующее положение, га	Проект , га	
			первая очередь 2028 г.	расчетный срок 2043 г.
	Территория населенного пункта			
	территория населенного пункта в границах кадастрового квартала	88,5	88,5	88,5
	всего, административные границы			
1	Функциональные зоны			
1.1	жилые зоны:	80,5	80,5	80,5
1.2	зоны рекреационного назначения:	-	-	-
1.3	общественно-деловые зоны:	1,8	1,8	1,8
1.4	зоны сельскохозяйственного использования:	-	-	-
1.5	зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:	6,2	6,2	6,2
1.6	зона специального назначения:	-	-	-
1.7	охранные зоны:	-	-	-
1.8	водные объекты	-	-	-
2	Земли по категориям			
2.1	земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-
2.2	земли населенных пунктов	88,5	88,5	88,5
2.3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	-	-	-
2.4	земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-



№ п/п	Показатель	Существующее положение, га	Проект , га	
			первая очередь 2028 г.	расчетный срок 2043 г.
2.5	земли лесного фонда	-	-	-
2.6	земли водного фонда	-	-	-
2.7	земли запаса	-	-	-
2.8	категория земель не установлена	-	-	-
3	Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий:	-	-	-
3.1	зона катастрофического затопления	-	-	-
3.2	зона подтопления паводковыми водами	-	-	-

Сводный баланс территории деревни Савелиха

№ п/п	Показатель	Существующее положение, га	Проект , га	
			первая очередь 2028 г.	расчетный срок 2043 г.
	Территория населенного пункта			
	территория населенного пункта в границах кадастрового квартала	30,1	30,1	30,1
	всего, административные границы			
1	Функциональные зоны			
1.1	жилые зоны:	27,5	27,5	27,5
1.2	зоны рекреационного назначения:	-	-	-
1.3	общественно-деловые зоны:	-	-	-
1.4	зоны сельскохозяйственного использования:	-	-	-



№ п/п	Показатель	Существующее положение, га	Проект , га	
			первая очередь 2028 г.	расчетный срок 2043 г.
1.5	зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:	2,6	2,6	2,6
1.6	зона специального назначения:	-	-	-
1.7	охранные зоны:	-	-	-
1.8	водные объекты	-	-	-
2	Земли по категориям			
2.1	земли сельскохозяйственного назначения	-	-	-
2.2	земли населенных пунктов	30,1	30,1	30,1
2.3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	-	-	-
2.4	земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-
2.5	земли лесного фонда	-	-	-
2.6	земли водного фонда	-	-	-
2.7	земли запаса	-	-	-
2.8	категория земель не установлена	-	-	-
3	Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий:	-	-	-
3.1	зона катастрофического затопления	-	-	-
3.2	зона подтопления паводковыми водами	-	-	-