

Проект генерального плана Михайловского сельского поселения  
Калининского муниципального района Тверской области  
применительно к населенному пункту п. Загородный

Положение о территориальном планировании



## Содержание

Общие положения .....	3
1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов .....	4
2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектов федерального, регионального, объектов местного значения, за исключением линейных объектов.....	4

## Общие положения

Проект генерального плана Михайловского сельского поселения Калининского района Тверской области применительно к населенному пункту п.Загородный разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тверской области, а также региональными нормативами градостроительного проектирования и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования.

Основанием для разработки проекта генерального плана Михайловского сельского поселения Калининского района Тверской области применительно к населенному пункту п.Загородный послужило распоряжения Правительства Тверской области от 06.02.2023 г. № 110-рп, а также ходатайство заинтересованного лица – ЗАО «Калининский» (приложение к проекту).

Разработка разработки проекта генерального плана Михайловского сельского поселения Калининского района Тверской области применительно к населенному пункту п.Загородный выполнена ООО «Проектный офис Верещагиных» в 2023 году.

Целью проекта является включение в границу населенного пункта п.Загородный следующих земельных участков для целей сельскохозяйственного производства (перевод из земель сельскохозяйственного назначения в земли населённого пункта):

- 69:10:0000012:3768;
- 69:10:0000012:3769;
- 69:10:0000012:947;
- 69:10:0000012:2242;
- 69:10:0000012:2243;
- 69:10:0000012:5067;
- 69:10:0000012:5068;
- 69:10:0000012:213;
- 69:10:0000012:214;
- 69:10:0000012:215;
- 69:10:0000012:1089;
- 69:10:0000012:1814;
- 69:10:0000012:1216;
- 69:10:0000012:3У1.

А также целью проекта является изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 69:10:0122201:67 на общественно-деловую зону, 69:10:0122201:3У1 на производственную зону сельскохозяйственных предприятий.

**1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов**

Проектом не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального значения сельского поселения.

Таблица 1. Планируемые для размещения объекты

№	Наименование планируемого объекта	Местоположение объекта	Характеристика объекта	Зоны с особыми условиями использования	Планируемая функциональная зона (кроме линейных объектов)	Статус объекта
1	Животноводческий комплекс	Тверская область, Калининский район, Михайловское с/п, п. Загородный	Животноводческая молочная ферма на 500 голов нетелей крупного рогатого скота беспривязного содержания с помещениями административно-бытового назначения. Хранилище кормов, подстилки, кормоприготовительные будут использованы существующие, расположенные на территории животноводческого комплекса	Санитарно-защитная зона радиусом 300м	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Планируемый к размещению
2	Объект торговли	Тверская область, Калининский район, Михайловское с/п, п. Загородный	Магазин	-	Общественно-деловая зона	Планируемый к размещению

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

Проектом генерального плана устанавливаются следующие функциональные зоны:

- 1) Жилая зона;
- 2) Общественно-деловая зона;
- 3) Производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
- 4) Зона инженерной инфраструктуры;
- 5) Зона рекреационного назначения.

### 2.1 Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Жилая зона должна располагаться в границах населенных пунктов.

В жилой зоне допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и

коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также минипроизводства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

Доля нежилого фонда в общем объеме фонда микрорайона (квартала) жилой зоны не должна превышать 20 %. Площадь земельных участков, занятых объектами нежилого назначения, не должна превышать 20 % площади микрорайона (квартала) жилой зоны.

На территории жилых зон не допускается размещать:

- производственные предприятия, которые по величине территорий нарушают функционально-планировочную организацию жилых территорий;
- территории предприятий, которые по классу опасности, расположенных на них производств, нарушают или могут нарушить своей деятельностью экологическую безопасность территории жилой застройки (предприятия I — IV классов опасности, а также предприятия V класса опасности, за исключением производственных предприятий, не являющихся источниками воздействия на среду обитания и имеющих санитарно-защитную зону шириной менее 50 м).

Использование зоны регламентируется Разделом «Жилые зоны» Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.

#### **Параметры жилой зоны:**

Существующая площадь зоны – 40,93 га.

Планируемая площадь зоны – 38,08 га.

## **2.2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий**

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий предназначена для размещения объектов производственного назначения, связанных с выращиванием, хранением, первичной переработкой и транспортировкой продукции сельского хозяйства, а также сопутствующей инфраструктуры.

Использование зоны регламентируется Разделом «Зоны сельскохозяйственного использования» Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.

#### **Параметры производственной зоны сельскохозяйственных предприятий:**

Существующая площадь зоны – 2,91 га.

Планируемая площадь зоны – 32,17 га.

Планируемые к включению земельные участки в производственную зону сельскохозяйственных предприятий приведены в таблице 2:

Таблица 2. Перечень земельных участков, включаемых в производственную зону сельскохозяйственных предприятий

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (га)	Существующая функциональная зона	Планируемая функциональная зона
1	69:10:0000012:3768	3,41	Зона сельскохозяйственного использования	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
2	69:10:0000012:3769	9,24	Зона сельскохозяйственного использования	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
3	69:10:0000012:947	0,78	Зона сельскохозяйственного использования	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

4	69:10:0000012:2242	0,39	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
5	69:10:0000012:2243	0,91	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
6	69:10:0000012:5067	0,46	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
7	69:10:0000012:5068	0,82	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
8	69:10:0000012:213	1,00	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
9	69:10:0000012:214	1,00	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
10	69:10:0000012:215	0,84	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
11	69:10:0000012:1089	1,64	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
12	69:10:0000012:1814	4,10	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
13	69:10:0000012:1216	1,16	Зона сельскохозяйственного производства	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
14	69:10:0000012:3У1	0,87	Зона сельскохозяйственного использования	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
15	69:10:0122201:3У1	2,64	Жилая зона	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

### 2.3 Общественно-деловая зона

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного и школьного образования, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, Правилами землепользования и застройки Михайловского сельского поселения.

#### Параметры общественно-деловой зоны:

Существующая площадь зоны – 0,71 га.

Планируемая площадь зоны – 0,92 га.

Планируемые к включению земельный участок в общественно-деловую зону приведен в таблице 3:

Таблица 3. Перечень земельных участков, планируемых к включению в общественно-деловую зону

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка (га)	Существующая функциональная зона	Планируемая функциональная зона
1	69:10:0122201:67	0,21	Жилая зона	Общественно-деловая зона

Данный земельный участок планируется к включению в общественно-деловую зону в целях размещения на нем объекта торговли – магазина ЗАО «Калининский».

#### **2.4 Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны данных объектов, сооружений и коммуникаций.

##### **Параметры зоны инженерной инфраструктуры:**

Существующая площадь зоны – 0,38 га.

Планируемая площадь зоны – 0,38 га.

#### **2.5 Зона рекреационного назначения**

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

В состав рекреационных зон могут включаться территории, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Рекреационные зоны могут формироваться на озелененных территориях общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары и другие озелененные территории); на землях особо охраняемых природных территорий (государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады); на землях историко- культурного назначения (объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), музеев и т.п.); на землях лесного фонда (городские леса, защитные леса).

##### **Параметры зоны рекреационного назначения:**

Существующая площадь зоны – 1,25 га.

Планируемая площадь зоны – 1,25 га.