



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Липецк

Открытое акционерное общество

**"ОБЛРЕМСТРОЙПРОЕКТ"**

**Пушкинский сельсовет  
Добринского муниципального  
района Липецкой области  
Генеральный план,  
Правила землепользования и застройки  
сельского поселения**

**Обобщенные материалы проекта**



## Введение

Генеральный план сельского поселения Пушкинский сельсовет Добринского муниципального района Липецкой области выполнен в соответствии с градостроительным заданием администрации сельского поселения к муниципальному контракту совместно с Правилами землепользования и застройки.

Генеральный план и Правила землепользования и застройки разработаны в соответствии с Градостроительным Кодексом и другими действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Липецкой области, а также в соответствии с Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Министерства регионального развития РФ № 244 от 26.05.11 г.

Исходный год проектирования – 2012 год,

- первая очередь – 2017 год,

- расчетный срок – 2032 год.

Проектные решения являются основанием для разработки документации по планировке территории сельсовета, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

Настоящие Положения Генерального плана предназначены для использования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах своих полномочий планирование развития территорий и использование земель для градостроительной деятельности, а так же органами, координирующими и контролирующими осуществление градостроительной деятельности, и организациями, независимо от организационно-правовой формы, а так же индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по разработке градостроительной документации, физическими лицами.

Представленные градостроительные документы включают в себя:

1. Генеральный план сельского поселения, который включает в себя:

- Положение о территориальном планировании;
- Материалы по обоснованию проектных решений;
- Графические материалы (карты).

2. Правила землепользования и застройки:

- Общие положения землепользования и застройки;

						Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- Градостроительные регламенты;
- Карта градостроительного зонирования.

## Генеральный план сельского поселения

В материалах по обоснованию проектных решений содержится комплексная оценка и информация об основных проблемах развития территории (по структурным элементам, таким как, система расселения и трудовые ресурсы, отраслевая специализация, сельское хозяйство, промышленность, жилищный фонд, культурно-бытовое обслуживание населения, транспортное и инженерное обеспечение, экологическое состояние, муниципальная правовая база в сфере градостроительной деятельности и земельно-имущественных отношений).

Также в материалах по обоснованию содержится информация о вариантах функционального зонирования территории, установления зон с особыми условиями использования территорий, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства, необходимых для осуществления иных полномочий органов местного самоуправления сельского поселения, анализ основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

На основании исходных материалов рассматриваются варианты:

- размещения объектов местного значения сельского поселения, возможные направления развития и прогнозируемых ограничений развития с описанием принятых архитектурно-планировочных решений;
- обоснования проектных градостроительных решений с учётом стратегий и программ социально-экономического развития, мероприятия по организационному и нормативному правовому обеспечению реализации генерального плана, а также основные технико-экономические показатели.

Положение о территориальном планировании сельского поселения Пушкинский сельсовет содержит перечень мероприятий, предлагаемых для реализации генерального плана:

### 1. Мероприятия по оптимизации административного деления территории сельского поселения.

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Проведение комплекса мероприятий по установлению границ населенных пунктов сельского поселения, в порядке, определенном действующим законодательством.	Первая очередь

						Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2	Установление и закрепление границ населенных пунктов в соответствии с отображением на схеме границ земель, территорий и ограничений.	Первая очередь
3	Проведение мероприятий по инструментальному закреплению границ муниципального образования.	Первая очередь

**2. Мероприятия по планировочной организации и функциональному зонированию территории сельского поселения и населенных пунктов.**

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Подготовка территорий для размещения агропромышленных предприятий (в том числе и на земельных участках неработающих предприятий) для высокотехнологичных предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности (инвестиционные проекты).	Первая очередь
2	Подготовка инженерной и транспортной инфраструктуры для последующего размещения агропромышленных и промышленных производств.	Первая очередь
3	Подготовка документации по планировке территорий участков под жилищное строительство по улицам Пушкинская и Молодежная.	Первая очередь
4	Подготовка документации по планировке территорий участков под строительство объектов соцкультбыта.	Первая очередь
5	Подготовка документов градостроительного зонирования - правил землепользования и застройки сельского поселения	Первая очередь

**3. Мероприятия по модернизации и развитию инженерной инфраструктуры сельского поселения**

Водоснабжение

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Капитальный ремонт разводящих сетей водопровода: - с.Пушкино – 6 км, - с.Большая Отрада – 2 км, - д.Малая Отрада – 0,5 км.	Первая очередь

									Лист
									4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

2	Капитальный ремонт скважин с установкой частного преобразователя в населенных пунктах Пушкино, Большая Отрада и Малая Отрада.	Первая очередь
3	Оборудование всех объектов водоснабжения системами автоматического учета, управления и регулирования..	Первая очередь

#### Водоотведение

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	При размещении сельскохозяйственных производств, на этапе подготовки проекта строительства таких объектов, необходимо предусмотреть централизованное водоотведение и строительство локальных очистных сооружений.	Расчетный срок
2	Оборудование всех жилых домов индивидуальными септиками, с последующим вывозом на объекты размещения отходов.	Расчетный срок

#### Электроснабжение

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Реконструкция электрических сетей 0,4 кВ - ст.Планица, ул.Макаренкова – замена опор 1,32 км.	Первая очередь
2	Строительство электрических сетей 0,4 кВ в д.Благодать для электрификации перспективной жилой застройки 1,2 км.	Первая очередь

#### Газоснабжение

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Строительство газопроводов высокого давления с ШРП и низкого давления в деревне Заря.	Расчетный срок

#### Теплоснабжение

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации

1	Внедрение приборов и средств учёта и контроля расхода тепловой энергии и топлива.	Первая очередь
2	Использование для районов индивидуальной застройки автономных генераторов тепла, работающие на газе.	Расчетный срок

**Связь**

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	В случае увеличения абонентов фиксированной связи сверх установленной емкости предусмотреть замену АТС на большую емкость.	Расчетный срок

**4. Мероприятия по обеспечению территории сельского поселения объектами транспортной инфраструктуры**

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Реконструкция автомобильных дорог регионального значения Малая Отрада – Большая Отрада 7,5 км и Пушкино – Богородицкое 6,8 км.	Первая очередь
2	Укладка асфальтобетонного покрытия автомобильная дорога Большая Отрада – Веселовка 0,2 км.	Первая очередь
3	Реконструкция асфальтового покрытия улиц и устройство автомобильных дорог с асфальтовым покрытием в границах населенных пунктов, общей протяженностью 12,1 км.	Первая очередь
4	Формирование пешеходных тротуаров, организация остановочных пунктов и карманов для парковки легкового транспорта и общественного транспорта, озеленение придорожной территории.	Первая очередь

**5. Мероприятия по обеспечению территории сельского поселения объектами жилой инфраструктуры.**

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Создание условий для реализации предложений по размещению площадок жилищного строительства в рамках национальных проектов «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», других федеральных и региональных программ и проектов в сфере гражданского строительства с	Первая очередь

									Лист
									6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

	учетом необходимости использования малоэтажной застройки.	
2	Подготовка земельных участков для жилищного строительства, в том числе подготовка инженерной и транспортной инфраструктур на планируемых площадках, предлагаемых для развития жилищного строительства по улицам Пушкинская и Молодежная.	Первая очередь
3	Комплексное благоустройство жилых кварталов.	Первая очередь
4	Реконструкция муниципального жилого фонда	Расчетный срок

#### **6. Мероприятия по развитию сети объектов социальной инфраструктуры**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование мероприятия</b>	<b>Сроки реализации</b>
1	Строительство офиса врача общей практики в селе Пушкино.	Первая очередь
2	Строительство оздоровительного комплекса с бассейном и баней в селе Пушкино.	Первая очередь
3	Строительство детского дошкольного учреждения (детский сад-ясли) в селе Пушкино	Первая очередь

#### **7. Мероприятия по обеспечению территории сельского поселения объектами массового отдыха жителей поселения, благоустройства и озеленения.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование мероприятия</b>	<b>Сроки реализации</b>
1	Благоустройство и устройство зон отдыха на территории населенных пунктов.	Первая очередь
2	Благоустройство существующего парка.	Первая очередь
3	Устройство пешеходных тротуаров.	Первая очередь
4	Благоустройство участков, прилегающих к общественным зданиям.	Первая очередь
5	Создание рекреационной зоны на берегу реки Пластица. Устройство пляжа и спасательной станции.	Первая очередь
6	Устройство детских игровых площадок внутри жилых кварталов.	Первая очередь

#### **8. Мероприятия по охране окружающей среды и по обеспеченности территории сельского поселения объектами специального назначения**

<b>№</b>	<b>Наименование мероприятия</b>	<b>Сроки реализации</b>
----------	---------------------------------	-------------------------

										Лист
										7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

п/п		
1	Разработка схемы плано-регулярной системы сбора и транспортировки бытовых отходов на территории сельского поселения.	Первая очередь
2	Рекультивация существующих территорий складирования ТБО	Первая очередь
3	Контроль за качеством потребляемой воды по всем действующим скважинам	Первая очередь
4	Разработка и утверждение проектов санитарно-защитных зон предприятий, расположенных на территории сельского поселения и введение СЗЗ в действие	Первая очередь
5	Вынос на местность границ зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения;	Первая очередь
6	Сохранение рекреационных земель, как источника оздоровления воздушного бассейна	Первая очередь

**10. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

№ п/п	Наименование мероприятия	Сроки реализации
1	Принятие программы предупреждения и действий в условиях чрезвычайных ситуаций.	Первая очередь
2	Соблюдение ограничений разрешенного строительства в охранных зонах железной дороги, объектов газоснабжения и электроснабжения	Первая очередь

Ознакомиться с полным текстом Генерального плана можно в рабочие дни в администрации Пушкинского сельсовета по адресу: Липецкая область, Добринский район, с.Пушкино, ул.Мира 33а.

									Лист
									8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					



## Правила землепользования и застройки сельского поселения

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) Общие положения землепользования и застройки;
- 2) Карту градостроительного зонирования;
- 3) Градостроительные регламенты.

Общие положения землепользования и застройки включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. На карте градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

						Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На картах градостроительного зонирования сельского поселения Пушкинский сельсовет выделены следующие территориальные зоны:

**Ж** - жилые зоны.

**ОД** - общественно-деловые зоны.

**П** - производственные зоны.

**СХ** - зоны сельскохозяйственного использования.

**ИТ** - зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

**РН** - зоны рекреационного назначения.

**ОХ** - зоны с особыми условиями использования территории.

**СН** - зоны специального назначения.

**ВФ** - зоны водного фонда.

### **Жилые зоны (Ж)**

#### *Основные виды разрешенного использования:*

- отдельно стоящие жилые дома на одну семью 1-3 этажа с участком;
- блокированные жилые дома на одну-две семьи 1-3 этажа с участком;

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки (2 машиноместа на индивидуальный земельный участок);
- хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;
- сады, огороды, теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;

									Лист
									10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- элементы благоустройства;
- противопожарные водоемы, резервуары;
- контейнерные площадки для сбора мусора;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, в т.ч. и гостевые автостоянки;
- магазины товаров первой необходимости, при условии, что общая площадь магазина не превышает 100 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения, при условии, что общая площадь объектов не превышает 80 кв.м.

### **Общественно-деловые зоны (ОД)**

*Основные разрешенные виды использования:*

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- заведения дошкольного, начального и среднего специального образования;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- поликлиники, ФАПы, офисы врача общей практики и другие объекты здравоохранения;
- аптеки;
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

						<i>Лист</i>
						11
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

- спортплощадки;
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые;
- банно-оздоровительные комплексы,
- магазины товаров первой необходимости;
- торговые центры, выставки товаров, в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 1000 кв. м.;
- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков);
- кафе, закусочные, столовые;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
- компьютерные центры;
- объекты, связанные с отправлением культа.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговлей обслуживания населения;
- отделения милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- вокзалы, остановочные павильоны и комплексы;
- автозаправочные станции, объекты автосервиса, пункты проведения технического осмотра автомобилей.

**Производственные зоны (II)**

*Основные разрешенные виды использования:*

- промышленные предприятия и производства не выше II класса вредности;
- коммунальные предприятия не выше II класса вредности;
- оптовые склады и базы;

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли;

							<i>Лист</i>
							12
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			

- сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- автозаправочные станции, объекты автосервиса, мойки автотранспорта;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.

**Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

*Основные виды разрешенного использования:*

- выращивание сельскохозяйственной продукции;
- тепличные хозяйства;
- фермы;
- сельскохозяйственные производственные центры;
- фрукто и овощехранилища;
- животноводство;
- птицеводство;
- пчеловодство.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и др.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
- склады минеральных удобрений и ядохимикатов;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны индивидуальных садов;
- площадки для мусоросборников;
- противопожарные водоемы;
- лесозащитные полосы.
- постройки для содержания мелких домашних животных;

						Лист
						13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- ветлечебницы.

### **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ)**

#### *Основные виды разрешенного использования:*

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы;
- дороги федерального, регионального, местного значения, местные улицы и проезды;
- железные дороги и объекты железнодорожной инфраструктуры;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- пункты технического осмотра автотранспорта;
- автозаправочные станции;
- вокзалы, остановочные павильоны и комплексы;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

#### *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- тротуары и пешеходные дорожки.
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- базы для обслуживания и ремонта объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в том числе - индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);
- площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктур.

										Лист
										14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

.Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон инженерной инфраструктуры

### **Зоны рекреационного назначения (РН)**

*Основные виды разрешенного использования:*

- озелененные массивы, скверы, парки, сады;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- прогулочные аллеи, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- места для пикников, костров;
- пляжи.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- некапитальные строения для кафе и закусочных;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- культовые объекты;
- сезонные обслуживающие объекты.

### **Зона специального назначения (СН)**

*Основные виды разрешенного использования:*

- действующее кладбище, в т.ч. с учетом расширения;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- отдельные мемориальные захоронения;
- скотомогильники;
- полигоны ТБО;
- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции;
- зеленые насаждения выполняющие специальные функции.

*Условно разрешенные виды использования:*

- объекты, связанные с отправлением культа;

									Лист
									15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

- мастерские по изготовлению и продаже ритуальных принадлежностей;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки автотранспорта;
- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- другие объекты, связанные с функционированием кладбищ, полигонов ТБО.

#### **Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории (ОХ)**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

К зонам с особыми условиями использования территории относятся земельные участки на которых находятся:

- объекты культурного наследия и их охранные зоны;
- водные объекты и их прибрежные защитные полосы;
- водозаборы (скважины) и их зоны санитарной охраны;
- санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий;
- санитарно-защитные зоны кладбищ;
- санитарно-защитные зоны участков складирования ТБО;
- полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог;
- полоса отвода и охранный зона железной дороги;
- охранные зоны магистральных газопроводов, газораспределительных сетей, объектов электросетевого хозяйства, линий связи.

Ознакомиться с полным текстом Правил землепользования и застройки можно в рабочие дни в администрации Пушкинского сельсовета по адресу: Липецкая область, Добринский район, с.Пушкино, ул.Мира 33а.

						<i>Лист</i>
						16
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		