

ООО «Компания Земпроект»

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СРОСТИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
БИЙСКОГО РАЙОНА
АЛТАЙСКОГО КРАЯ
(с изменениями от 2018 г)**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(Положения о территориальном планировании)

Заказчик: Администрация Сrostинского сельсовета
Бийского района Алтайского края

Договор: № 306 МК-2018 г.

Исполнитель: ООО «Компания Земпроект»

БАРНАУЛ 2018

Руководитель проекта

Г. А. Садакова

Архитектор

Н. В. Нейфельд

Инженер-землеустроитель

И.В. Денисова

Инженер по электроснабжению

Н. А. Сытдикова

Инженер по водоснабжению и водоотведению

Т. П. Леонова

Инженер по информационным технологиям

А. А. Рощик

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб
Положения о территориальном планировании		
ГП 2	Карта границ населенных пунктов муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края	1: 25000
ГП 3	Карта планируемого размещения объектов местного значения, Карта функциональных зон муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края, в том числе:	1: 25000
	Карта планируемого размещения объектов местного значения, Карта функциональных зон с. Сростки	1: 5000
	Карта планируемого размещения объектов местного значения, Карта функциональных зон п. Образцовка	1: 5000
	Карта планируемого размещения объектов местного значения, Карта функциональных зон п. Предгорный	1: 5000

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....	7
3. ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.....	9
4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН.....	17

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края разработан в 2017 г. ООО НПЦ «Сибземресурсы» по заказу Администрации Сростинского сельсовета Бийского района Алтайского края на основании Муниципального контракта № 01 от 19.02.2013 г. и утвержден решением Сростинского сельского Совета народных депутатов Бийского района Алтайского края №36 от 24.11.2017 г.

В соответствии с требованиями Технического задания к Муниципальному контракту № 306 на оказание услуг по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края от 21.07.2018 г. внесены изменения в графические и текстовые материалы генерального плана.

Изменения внесены относительно:

- планируемых границ и функциональных зон села Сростки, поселка Образцовка, поселка Предгорный и муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края. Границы населенных пунктов, границы поселения, и параметры функциональных зон (конфигурация, площадь) изменены на основании сведений земельного кадастрового учета 2019 года, а также с учетом увеличения площади планируемых жилых зон;

- объектов, планируемых к размещению на территории поселения

Пояснительные записки откорректированы в соответствии с вышеперечисленными изменениями.

В материалах по обоснованию проектных решений (1 том) изменены:

1) п. 4.1.2 Планировочная структура и функциональное зонирование территории сельсовета.

Определены функциональные зоны, изменен перечень функциональных зон, стр. 76. Откорректированы параметры планируемых функциональных зон. Добавлена Таблица 5, в которой приведен баланс функциональных зон в границах муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края на расчетный срок, стр. 77;

2) п. 4.1.5 Территории промышленных, коммунально-складских и сельскохозяйственных предприятий и объектов, стр. 94.

Изменены:

- сводные данные о существующих промышленных и сельскохозяйственных предприятиях и объектов.

3) п. 4.3 Земельные ресурсы. Баланс территории.

Откорректированы сводные данные об изменении использования земель поселения на перспективу в таблице 15, стр. 105.

4) п. 4.3.1 Перечень земельных участков, которые включаются (исключаются) в границы населенных пунктов поселения.

Изменены:

- таблица 16 - Перечень земельных участков, включаемых в планируемые границы населенных пунктов поселения, стр. 106;

- таблица 17 - Перечень земельных участков, исключаемых из границ населенных пунктов поселения, стр. 107;

- таблица 18 - Перечень земельных участков, переводимых из одной категории в другую, стр. 108.

5) п. 4.5. Санитарная очистка. Уточнены площади существующих объектов специального назначения. Изменены конфигурация и площадь территорий, предусмотренных под расширение существующего кладбища в с. Сростки, стр. 128.

6) глава 5. Технико-экономические показатели проекта, таблица 27, стр. 153.

В положениях о территориальном планировании (2 том):

Изменены:

1). Объекты, планируемые к размещению на территории муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края, таблица 1 стр. 9;

2). Параметры функциональных зон, таблица 2 стр. 17.

Изменения в графическую и текстовую часть генерального плана внесены с учетом требований нормативно-правовых актов.

Графическая часть выполнена на актуализированной цифровой векторной топографической основе масштаба 1:25000 и 1:5000. Система координат местная. Используются сведения земельного кадастрового учета 2019 года.

Изменения графических материалов Генерального плана выполнены с использованием программы MapInfo версия 8.5.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Целью разработки генерального плана является создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации. Проектные решения генерального плана являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселений; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон; определения зон инвестиционного развития.

Основные задачи:

1) Выявление проблем градостроительного развития территории сельского поселения.

2) Подготовка предложений:

- по изменению границ населенных пунктов;
- по организации зон с особыми условиями использования территорий;
- по изменению границ земель сельскохозяйственного назначения, границ земель промышленности и иного специального назначения, земель населенных пунктов;
- по развитию объектов и сетей инженерно-технического обеспечения;
- по развитию объектов транспортной инфраструктуры;
- по развитию иных объектов капитального строительства, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления сельского поселения;
- по установлению градостроительных требований к сохранению объектов историко-культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию территории.

Генеральным планом определены следующие сроки реализации:

- первая очередь - 2013 - 2022гг.;
- расчетный срок - 2022- 2032гг.

Положения о территориальном планировании муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края (далее – Положения) подготовлены в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской

Федерации. Положения содержат цели и задачи территориального планирования и перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием последовательности их выполнения.

**3. ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СРОСТИНСКИЙ
СЕЛЬСОВЕТ БИЙСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

Таблица 1

Перечень планируемых к размещению объектов местного значения (МЗ)

№ п/п	Наименование объекта	Место размещения объекта	Параметры объекта		Функциональные зоны	Зоны с особым и условия ми использования территории	Срок реализации/значение	
			Мощность	Размер земельного участка, протяженность линейного объекта				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Социальная сфера							
1.1	Магазин	с. Сростки, ул. Чуйская	1 объект	0,1 га	Общественно-деловая зона	Объекты торгового назначения	-	Расчетный срок/МЗ
2	Объекты рекреационного назначения							
2.1	Парк	с. Сростки, ул. Чуйская	1 объект	3,33 га	Рекреационная зона		-	Расчетный срок/МЗ
2.2	Парк	п. Предгорный, ул. Центральная	1 объект	1,3 га			-	Расчетный срок/МЗ

								3
3	Жилая сфера							
3.1	Жилые дома усадебного типа	с. Сrostки	(143 *0,15)	21,5 га	Жилая зона	Застройка усадебного типа	-	Расчетн ый срок/М 3
4	Сфера транспорта							
4.1	Улично- дорожная сеть (планируемая)	с. Сrostки	-	2,27 км	Зона транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	-	Расчетн ый срок/М 3
4.2	Улично- дорожная сеть (планируемая)	п. Предгорный	-	0,32 км	Зона транспортной инфраструктуры	Улично-дорожная сеть	-	Расчетн ый срок/М 3
4.3	Улично- дорожная сеть (планируемая)	п. Образцовка	-	0,58 км	Зона транспортной инфраструктуры		-	Расчетн ый срок/М 3
4.4	Перспективные объекты дорожного сервиса	На выезде из с. Сrostки	По заданию на проектиров ание	0,23 га	Зона транспортной инфраструктуры		-	Расчетн ый срок/М 3
5	Объекты инженерной инфраструктуры							
5.1	Водопровод	с. Сrostки, п. Предгорный	110 - 75 мм	13,0 км			СЗП 10 м	Первая очередь /М3
5.2	Скважина	с. Сrostки,	8 ед				ЗСО	

		п. Предгорный					30 м	
5.3	Водонапорная башня	с. Сростки	1ед					
5.4	ГРП	поселение	3 объекта	-		-	ОЗ-10 м	Расчетный срок/МЗ
5.5	Межпоселковый газопровод	поселение	-	20,56 км		-	ОЗ-2 м	Расчетный срок/МЗ
5.6	Котельная	п. Предгорный ул. Центральная	-	1ед		-	-	Расчетный срок/МЗ
5.7	Линии электропередачи	п. Предгорный	10 кВ	0,7 км		-	ОЗ-10 м	Расчетный срок/МЗ
5.8	Трансформаторная подстанция	п. Предгорный	1 объект	10 кВ		-	ОЗ-10 м	Расчетный срок/МЗ
5.9	Дамба	за южной границей с. Сростки по р. Катунь	1 объект	0,40 км		-	Гидротехнические сооружения	ОЗ-10 м
5.10	Дамба	за юго-западной и западной границами п. Образцовка по р. Катунь	1 объект	1,57 км		-	Гидротехнические сооружения	ОЗ-10 м

5.11	КНС	с. Сrostки	4 объекта					Расчетный срок/МЗ
------	-----	------------	-----------	--	--	--	--	-------------------

Примечание: СЗЗ – санитарно-защитная зона, ОЗ – охранная зона

Кроме строительства новых объектов предусмотрено:

- реконструкция МБОУ Сростинская СОШ им. В.М. Шукшина с расширением на 110 мест.

- реконструкция Дома культуры в с. Сростки с увеличением мощности до 456 мест;

- увеличение территории кладбища с. Сростки на 1,2 га;

- размещение перспективных объектов транспортного обслуживания на отведенной территории на выезде из села.

При строительстве и реконструкции объектов капитального строительства необходимо соблюдать ряд мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

1. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ (далее - строительных и иных работ) осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

2. Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию строительных и иных работ, осуществляется региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Государственная историко-культурная экспертиза земель, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, проводится в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на

указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

3. Основные требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении строительных и иных работ.

3.1. На территории объекта культурного наследия запрещается:

- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ;
- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства.

3.2. На территории объекта культурного наследия разрешается:

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

3.3. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (памятник археологии), предусматривает возможность проведения археологических полевых работ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия.

3.4. Проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, осуществляется при условии наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия (разделов о проведении спасательных археологических полевых работ, проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, плана проведения спасательных археологических полевых работ), согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в

границах территории объекта культурного наследия подлежат государственной историко-культурной экспертизе.

3.5. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Изменение проекта проведения работ, представляющих собой угрозу нарушения целостности и сохранности выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, разработка проекта обеспечения их сохранности, проведение историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия, спасательные археологические полевые работы на объекте археологического наследия, обнаруженном в ходе проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ, а также работы по обеспечению сохранности указанных в настоящей статье объектов проводятся за счет средств заказчика указанных работ, технического заказчика (застройщика) объекта капитального строительства.

4. Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ, спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

4.1. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся:

- на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных региональным органом охраны объектов культурного наследия;

- на основании проектной документации на проведение указанных работ, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия;

- при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением;

- при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

4.2. В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые на основании разрешения (открытого листа), выдаваемого Министерством культуры Российской Федерации.

5. Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

6. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

7. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, особые режимы ис-

пользования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются нормативным правовым актом Алтайского края на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

8. До утверждения зон охраны для объектов культурного наследия (за исключением объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места) устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия в следующих границах:

- для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника (в случае отсутствия утвержденных границ территории памятника на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника);

- для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника (в случае отсутствия утвержденных границ территории памятника на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника);

- для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля (в случае отсутствия утвержденных границ территории ансамбля на расстоянии 200 метров от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию);

- для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля (в случае отсутствия утвержденных границ территории ансамбля на расстоянии 300 метров от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию).

В границах защитных зон запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

В границах муниципального образования Сростинский сельсовет Бийского района Алтайского края сельсовет предусмотрены следующие функциональные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- транспортной инфраструктуры;
- инженерной инфраструктуры;
- сельскохозяйственного использования;
- рекреационного назначения;
- специального назначения;
- акваторий.

Таблица 2

Параметры функциональных зон*

Функциональные зоны и их параметры (общая площадь)		Наименование объектов, планируемых для размещения	Местоположение планируемого объекта	Параметры планируемого объекта	Значение планируемого объекта
1	2	3	4	5	6
Жилая зона (388 га)	Застройка усадебного типа	Жилые дома усадебного типа	с. Сростки	21,5 га (143 *0,15)	Местного значения
Общественно-деловая зона (17,3 га)		Магазин	п. Предгорный	В соответствии с рыночными отношениями с учетом нормативных требований	Местного значения

Производственная зона (10,6 га)		-	-	-	
Зона транспортной инфраструктуры (130,1 га)		Улично-дорожная сеть (планируемая)	с. Сростки	2,27 км	Местного значения
			п. Предгорный	0,32 км	
		Перспективные объекты дорожного сервиса	На выезде из с. Сростки	0,23 га	
Зона инженерной инфраструктуры (6,5 га)		Водонапорные башни	с. Сростки	1 ед	Местного значения
		Скважины	с. Сростки	8 ед	
		Котельные	п. Предгорный	1 ед	
Зона сельскохозяйственного использования (22679,1га)	<i>в том числе: объекты сельскохозяйственного назначения (производственная зона) (85,6 га)</i>	-	-	-	
Зона рекреационного назначения (345,5 га)	Зона озелененных территорий общего пользования	Парки. скверы	с. Сростки п. Предгорный	4,6 га	Местного значения
Зона специального назначения (7,2га)		Расширение кладбища	с. Сростки	1,2 га	Местного значения
Зона акваторий (710,7 га)		-	-	-	-

* - за исключением линейных объектов

