



Мани

Операции
с недвижимостью,
межевание и геодезия,
техническая инвентаризация
домов, квартир,
нежилых помещений

ОГРН 1143926013330, ИНН 396322468, Юридический адрес: 236029, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Беломорская, д. 2, офис 24; Фактический адрес: г. Калининград, ул. Беломорская, д. 2, офис 24

e-mail: chanee753999@gmail.com тел. **753 999, 8 9062 136 333**

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №423 от 23.06.2014 г. СРО-П-174-01102012

ИНВ.№ _____

ЭКЗ.№ _____

Заказчик:
Администрация
МО «Ковровское сельское
поселение»

Документация по территориальному планированию поселка Зеленый Гай
Муниципального образования «Ковровское сельское поселение»
Зеленоградского района Калининградской области

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ТОМ III 3.1.9.
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ПОСЕЛКА ЗЕЛЕНый ГАЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КОВРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

ПОЛОЖЕНИЯ
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Калининградская область, 2014 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Руководитель проекта Работина О.Б.

Главный архитектор проекта Щур Е.М.

Справка руководителя проекта, ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СНиП, санитарных и противопожарных норм.

Руководитель проекта Работина О.Б.

Главный архитектор проекта Щур Е.М.

**Проект внесения изменений в Генеральный план поселка Зеленый Гай
муниципального образования «Ковровское сельское поселение»**

1. Положения о территориальном планировании. Текстовая часть**2. Приложение-графические материалы:**

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб	Прим.
1	2	3	4	6
1.	Схема функционального зонирования со схемой планировочных ограничений, схемой размещения объектов инфраструктуры, совмещенная со схемой транспортных, пешеходных сообщений и схемой инженерных коммуникаций. (Утвержденная)	1	1:5 000	Н/С
3. Материалы по обоснованию. Текстовая часть				
4. Приложения:				
4.1. Графические материалы				
1.	Схема функционального зонирования со схемой планировочных ограничений, схемой размещения объектов инфраструктуры, совмещенная со схемой транспортных, пешеходных сообщений и схемой инженерных коммуникаций. Проектное предложение	1	1:2000	Н/С
2.	Генеральный план МО «Ковровское сельское поселение» Схема границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. ГП-6. Проектное предложение	1	1:25 000	Н/С
4.2.	Исходные документы:	К-во	Вид документа	
	Генеральный план поселка Зеленый Гай утвержденный	К-кт	Электронн.	Н/С
	Фрагмент межевого плана ЗУ площадью 37862 кв.м.	1	Электронн	Н/С
	Фрагмент межевого плана ЗУ площадью 1500 кв.м.	1	Электронн	Н/С
	Чертеж градостр.плана ЗУ «Межпоселковый газопровод высокого давления от г.Калининграда к поселкам Переславское, Кумачево, Зеленый Гай Зеленоградского р-на»	2	Бумажн.	Н/С
	Кадастровый план территорий квартала 39:05:040627	1	Электронн	Н/С
	Проектная схема границ пос. Зеленый Гай, согласованная администрацией МО «Ковровское сельское поселение»	1	Бумажн.	Н/С

Наименование. Положение о территориальном планировании. Том 1	№ стр.
1. Общая часть	5
1.1. Термины и определения	6
1.2. Перечень используемых сокращений	8
2. Цели и задачи территориального планирования	9
2.1. Цели проекта	9
2.2. Задачи проекта	9
3. Перечень мероприятий по территориальному планированию	10
3.1 Основные принципы проектной организации территории	10
3.2 Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории	10
3.3. Жилищное строительство	11
3.4. Мероприятия по развитию сети объектов социального, культурного и бытового обслуживания населения	11
3.5. Развитие транспортной инфраструктуры	11
3.6. Развитие промышленных и производственных зон	12
3.7. Рекреационно- туристическая инфраструктура и ее развитие	12
3.8. Перечень мероприятий по сохранению объектов культурного наследия	12
3.9. Проектное увеличение численности населения	12
3.10. Инженерно-техническое обеспечение территории	12
4. Перспективные направления экономического развития	13

1. Общая часть

Проект Генерального плана населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» выполнен обществом с ограниченной ответственностью «ШАНИ» на основании заявлений физических лиц - владельцев земельных участков, в рамках предложений по изменению границ населенного пункта «поселок Зеленый Гай» и по согласованию с администрацией муниципального образования «Ковровское сельское поселение».

Проект Генерального плана выполняется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации (Градостроительным кодексом, Земельным кодексом, Федеральным законом об общих принципах организации местного самоуправления в РФ), действующими нормативно-техническими документами, а также согласно заданию на проектирование.

Проект Генерального плана населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» - основной документ территориального планирования поселка Зеленый Гай, определяющий направления градостроительного развития населенного пункта в составе муниципального образования «Ковровское сельское поселение» - разрабатывается в интересах населения, должен способствовать формированию среды жизнедеятельности, определению направления развития и зонирования территории, а также развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Проект Генерального плана населенного пункта «поселок Зеленый Гай» учитывает градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, улучшению экологического обеспечения.

Проект генерального плана выполнен на основании муниципальных программ, направленных на социальное и экономическое развитие МО «Зеленоградский район», Генерального плана муниципального образования «Ковровское сельское поселение», Схем территориального планирования Зеленоградского района и Калининградской области, а так же других документов, содержащих программы социально-экономического развития территории муниципального образования «Ковровское сельское поселение».

Генеральный план населенного «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» выполняется на следующий проектный период: первая очередь 2020 год и расчетный срок 2031 год.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации проект генерального плана содержит Положения о территориальном планировании, содержащие цели и задачи территориального планирования и перечень мероприятий по территориальному планированию, а так же соответствующий графический материал.

1.1. Термины и определения

Для целей настоящего проекта термины и определения используются в следующих значениях:

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

градостроительная документация - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

задание на проектирование (градостроительное задание) - документ, содержащий требования к составу, содержанию и последовательности выполнения работ по разработке проектов генеральных планов, а также к их качеству, порядку и условиям выполнения в составе контракта (договора) на разработку проектов;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительное регулирование - деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

объект капитального строительства (федерального, регионального и местного значения) - существующее и планируемое к строительству здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

1.2. Перечень используемых сокращений:

МО – муниципальное образование

ГО - гражданская оборона;

ЧС - чрезвычайные ситуации;

ИТМ - инженерно-технические мероприятия;

ИСОГД - информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

СанПиН - санитарные правила и нормы;

СНиП - строительные нормы и правила;

ГОСТ – государственные стандарты;

ЛПХ – личное подсобное хозяйство;

ТБО – твердые бытовые отходы.

2. Цели и задачи территориального планирования

2.1. Цели проекта генерального плана части территории муниципального образования «Ковровское сельское поселение» в отношении населенного пункта «поселок Зеленый Гай» - разработка долгосрочной градостроительной стратегии на основе принципов устойчивого развития территории и создания благоприятной среды проживания.

Устойчивое развитие предполагает обеспечение развития основных секторов экономики, сельского хозяйства и повышение уровня жизни и условий проживания населения, достижения долговременной экологической безопасности территории населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» и смежных территорий, рациональное использование всех видов ресурсов, современные методы организации транспортных и инженерных систем.

Цель устойчивого развития градостроительной системы - сохранение и приумножение всех видов ресурсов для будущих поколений.

2.2. Задачи проекта Генерального плана населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение»:

- обеспечение социально-экономического развития территории, повышение качества жизни населения;
- рациональное использование земельных ресурсов;
- развитие транспортной и инженерной инфраструктуры;
- разработка природоохранных мероприятий и оптимизация экологической ситуации;
- определение потенциальных перспектив развития населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» в современных условиях;
- комплексное решение вопросов организации планировочной структуры территории поселения; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселения;
- определение зон инвестиционного развития.

Градостроительное развитие территории населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» выполнено на основе анализа сложившихся тенденций, градостроительной ситуации, наличие свободных земель прилегающих к территориям населенных пунктов.

При разработке генерального плана учитывались:

- фактическая организация землепользования;
- планировочная структура населенного пункта «поселок Зеленый Гай»;
- нормативно-методические требования и рекомендации;
- экономические расчеты.

3. Перечень мероприятий по территориальному планированию

3.1 Основные принципы проектной организации территории

Основные направления градостроительного развития населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» соответствуют целям и задачам, определенным Генеральным планом муниципального образования «Ковровское сельское поселение», Схеме территориального планирования муниципального образования «Зеленоградский район» и Схеме территориального планирования Калининградской области, основываются на прогнозе социально-экономического развития МО «Зеленоградский район» на период до 2016 года. Проектные решения приняты с учетом комплексного анализа территории, существующего положения и современных тенденций в развитии части территории поселения и направлены на улучшение состояния окружающей среды и качества жизни.

Основные принципы проектной организации территории следующие:

- сохранение и дальнейшее развитие сложившейся планировочной структуры населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение»;
- развитие и благоустройство всех функциональных зон поселения в широком смысле - жилых и общественных, рекреационных, зеленых зон, памятников природы, коммунальных зон;
- сохранение и использование архитектурно-планировочных и ландшафтных особенностей поселка Зеленый Гай;
- проведение комплекса мероприятий по улучшению социально-экономического развития с учетом экологического состояния.

3.2 Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории

Планировочная структура населенного пункта «поселок Зеленый Гай» муниципального образования «Ковровское сельское поселение» отражает целесообразность и удобство организации качества среды жизнедеятельности, взаимодействие таких составляющих как природные факторы, жилые зоны, рекреационные зоны, производственные зоны и зоны инженерных и транспортных инфраструктур, иные зоны.

Функциональное зонирование территории - это один из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает условия использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характеру застройки, ландшафтной организации территории.

При установлении функциональных зон учитывалась градостроительная специфика, сложившиеся особенности использования земель. При установлении функциональных зон учтены положения Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормативным режимом градостроительной деятельности.

В проекте выделены следующие функциональные зоны:

- **жилые** - застройка различных строительных типов в соответствии с этажностью и плотностью (усадебные, блокированные, многоквартирные);
- **общественно-деловые** - многофункциональная общественно-деловая застройка (административные и культурно-бытовые центры, культовые объекты, учреждения здравоохранения и социальной защиты, школы, детские сады, спортзалы, магазины, кафе, пекарни, почта, телефон, отделения банков);
- **рекреационные** - санатории, гостиницы и гостиничные комплексы, парки, скверы, лесопарки прибрежные территории рек;
- **дач** – строительство дачных массивов, ведение дачного хозяйства;
- **ЛПХ** - ведения личного подсобного хозяйства;
- **производственно-общественная** - гаражи, предприятия по обслуживанию транспортных средств, бани, КБО, инженерные сооружения;
- **производственная**;
- **инженерной и транспортной инфраструктуры**;
- **сельскохозяйственного использования**.

В состав зон ограничений по использованию территорий входят:

- **зоны округов горно-санитарной охраны курорта федерального значения**;
- **охранные зоны водных объектов**;
- **санитарно-защитные зоны производственных и производственно-общественных объектов**.

3.3. Жилищное строительство

На территории населенного пункта «поселок Зеленый Гай» МО «Ковровское сельское поселение», ранее утвержденным генеральным планом населенного пункта запланировано жилищное строительство в северо-западной части поселка на земельных участках, выделенных под строительство многоквартирных жилых домов до трех этажей. Территории, включаемые в границы населенного пункта «поселок Зеленый Гай», представляют собой как существующую жилую застройку, так и планируемое жилищное строительство.

3.4. Мероприятия по развитию сети объектов социального, культурного и бытового обслуживания населения

Проектом предлагается планомерное развитие селитебной территории поселка Зеленый Гай с развитием потенциала земель сельскохозяйственного использования в целях ведения личного подсобного хозяйства с учетом существующего населения поселка.

3.5. Развитие транспортной инфраструктуры.

Трасса Приморской кольцевой автодороги дает существенный толчок в развитии Ковровского сельского поселения, в том числе за счет увеличения туристического потока. На сегодняшний день освоен первый этап трассы: связь города Калининграда с аэропортом и городом-курортом Зеленоградском и второй этап в направлении города-курорта Светлогорск и города Пионерский.

Для обеспечения транспортных связей проектом предлагается строительство автодорог местного значения с твёрдым покрытием, соединяющих пос. Молочное, пос. Зелёный Гай, пос. Геройское.

3.6. Развитие промышленных и производственных зон.

Производственный потенциал определяют сельскохозяйственные предприятия, предприятия торговли и общественного питания. На территории поселка имеется предприятия по сборке теле- и видеоаппаратуры.

Создание новых производств не планируется.

3.7. Рекреационная и туристическая инфраструктура и ее развитие

Развитие туризма – одно из наиболее перспективных направлений развития территории Ковровского сельского поселения.

Проектом генерального плана населенного пункта «поселок Зеленый Гай» предлагается использование территории в качестве потенциального ресурса для развития сельского туризма.

3.8 Перечень мероприятий по сохранению объектов культурного наследия

Проектом генерального плана населенного пункта «поселок Зеленый Гай» предлагается обеспечение сохранения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр и выявленных объектов культурного наследия.

3.9. Проектное увеличение численности населения

Проектом генерального плана населенного пункта «поселок Зеленый Гай» предусмотрено незначительное увеличение численности населения за счет миграционных процессов.

Наличие на прилегающей к населенному пункту территории земель различного назначения, имеющих тенденцию к изменению разрешенного использования под земли населенных пунктов и пригодных для развития селитебной территории, дает возможность определить площадь присоединяемых к населенным пунктам территорий.

Планируемое увеличение численности на расчетный период составляет 259 человек, что приведет к общему количеству постоянно проживающему населения поселка – 434 человека.

3.10 Инженерно-техническое обеспечение территории

Проектом предлагается развитие инженерной инфраструктуры в соответствии с программами развития Калининградской области, что позволит обеспечить высокий уровень проживания по комфортности близкий к уровню комфортности проживания в зонах малоэтажной жилой застройки городских поселений.

4. Перспективные направления экономического развития:

Основной задачей является создание благоприятного инвестиционного климата для оздоровления экономической ситуации и открытия новых производств. Не менее важным условием является создание современной инфраструктуры поселка, развитие инженерных сетей, электроснабжения, успешная реализация федеральной программы по газификации.

В настоящее время неразвитость инфраструктуры сдерживает социально-экономическое развитие сельского поселения.

Необходимыми мерами, способствующими оздоровлению экономической ситуации, в данной ситуации становятся:

- содействие в выделении муниципальным районом земельных участков под расширение имеющихся и создание новых предприятий;
- использование пустующих помещений для открытия новых производств;
- содействие в выделении земельных участков под строительство предприятиями жилых домов для специалистов и участников областной программы переселения соотечественников в Калининградскую область;
- целенаправленная работа с предприятиями, находящимися на территории Ковровского сельского поселения, по регистрации их в налоговых органах по месту осуществляемой производственной и финансово-хозяйственной деятельности.

Для интенсивного развития сельского хозяйства необходимо:

- создание комплексной системы агросервиса;
- дальнейшее развитие системы кооперативов: снабженческо-сбытовых, перерабатывающих, кредитных;
- вовлечение в сельскохозяйственный оборот пустующих земель и жесткий контроль за их использованием собственниками, в том числе в качестве залога под будущие кредиты;
- дальнейшее развитие зерноводства (выращивание продовольственного и фуражного зерна) как выгодной отрасли при условии обеспечения своевременных продаж выращенной продукции;
- развитие племенного животноводства, повышение продуктивности КРС, развитие КФХ и ЛПХ мясомолочного направления.