

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ТОПЧИХИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

2025

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ТОПЧИХИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ТОПЧИХИНСКОГО РАЙОНА**

**АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

Положение о территориальном планировании

**Заказчик:** Администрация Топчихинского района Алтайского края

**Муниципальный контракт:** №1 от 15.01.2025

**Исполнитель** ООО «Компания Земпроект»

Руководитель проекта:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Садакова Г.А.

2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 2](#_Toc197372007)

[1.[СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, УКАЗЫВАЮТСЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ), А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ](#_Toc172671425) 4](#_Toc197372008)

[2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ 6](#_Toc197372009)

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план муниципального образования Топчихинский сельсовет Топчихинского района Алтайского края – градостроительная документация, разработка которой предусмотрена Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В материалах по обоснованию генерального плана приведены сведения о современном использовании территории муниципального образования Топчихинский сельсовет в целом, в целях проведения комплексного анализа территории сельсовета, прогноза социально-экономического развития, который лег в основу развития сельсовета, применительно к которому разработан генеральный план, расчета нормативной обеспеченности объектами социальной инфраструктуры.

Согласно ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральный план муниципального образования Топчихинский сельсовет Топчихинского района Алтайского края является комплексным градостроительным документом, охватывающим все подсистемы жизнедеятельности поселения: природно-ресурсную, производственную, сельскохозяйственную, социальную, инженерно-транспортную, рекреационно-туристическую подсистему, экологическую ситуацию, охрану окружающей природной среды, охрану памятников истории и культуры, пространственно-планировочную структуру и функциональное зонирование территории.

Целью территориального планирования развития муниципального образования Топчихинский сельсовет Топчихинского района Алтайского края – является обеспечение градостроительными средствами роста качества жизни населения, учет интересов граждан и их объединений при определении назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов.

Данную работу следует рассматривать как составную часть информационной базы для выработки и принятия как стратегических, так и оперативных управленческих решений, направленных на улучшение условий жизнедеятельности населения муниципального образования Топчихинский сельсовет Топчихинского района Алтайского края градостроительными средствами.

Генеральный план муниципального образования Топчихинский сельсовет Топчихинского района Алтайского края выполнен в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее-РФ) от 29.12.2004 №190-ФЗ.

2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ.

3. Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74ФЗ.

4. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 №200-ФЗ.

5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

7. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

8. Федеральный закон от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»

10. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

11. СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*».

12. СП 19.13330.2019 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76\*».

13. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов».

14. Постановление от 27 октября 2020 года №32 Об утверждении санитарно-эпидемиологических правил и норм СанПиН 2.3/2.4.3590-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организации общественного питания населения"

15. Постановление от 24 декабря 2020 года №44 Об утверждении санитарных правил СП 2.1.3678-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг"

16. Региональные нормативы градостроительного проектирования.

17. Местные нормативы градостроительного проектирования города.

1. [СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, УКАЗЫВАЮТСЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ), А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ](#_Toc172671425)

Таблица 1

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики и местоположение на территории Топчихинского сельсовета Топчихинского района Алтайского края, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

| **№ п/п** | **Вид объекта** | **Назначение объекта** | **Наименование объекта, мероприятие** | **Местоположение объекта, функциональная зона** | **Характеристики объекта** | **Характеристики зон с особыми условиями использования территорий** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **1. Планируемые объекты местного значения в области социальной инфраструктуры** | | | | | | |
| 1.1 | МКОУ «Топчихинская СОШ № 2» | Учреждение  образования | Реконструкция | с. Топчиха, ул. Партизанская, 42 | Капитальный ремонт кровли здания. | **-** |
| **2. Планируемые объекты местного значения в жилищной сфере** | | | | | | |
| 2.1 | Квартал «Южный» | Для размещения жилой застройки и иных объектов, характерных для населенных пунктов | Микрорайон малоэтажной жилой застройки домами усадебного типа с объектами обслуживания | На юге с. Топчиха южнее ул. Карнакова, Зона застройки индивидуальными жилыми домами | В соответствии с техническим заданием | - |
| 2.2 | Многоквартирный малоэтажный дом для работников социальной сферы | Для размещения жилой застройки и иных объектов, характерных для населенных пунктов | Многоквартирный малоэтажный дом для работников | Топчиха, ул. Октябрьская, 13  (№ 22:49:020107:889), Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 3-х этажный, 9 квартир, одна блок-секция. Площадь земельного участка 3333м2 | - |
| **3. Планируемые объекты местного значения в области инженерной инфраструктуры** | | | | | | |
| Данные объекты отсутствуют | | | | | | |
| **4. Планируемые объекты местного значения в области транспортной инфраструктуры, в том числе автомобильные дороги местного значения** | | | | | | |
| Данные объекты отсутствуют | | | | | | |
| **5. Планируемые объекты местного значения в иных областях, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления, городского округа** | | | | | | |
| Данные объекты отсутствуют | | | | | | |
| **6. Планируемые объекты местного значения в области утилизации, обезвреживания, размещения отходов производства и потребления** | | | | | | |
| 6.1 | Рекультивация земель площадки складирования ТКО площадью 4 га в с. Топчиха Топчихинского района Алтайского края | Рекультивация земель площадки складирования ТКО | Рекультивация земель площадки складирования ТКО площадью 4 га в с. Топчиха Топчихинского района Алтайского края | Земельный участок с кадастровым номером 22:49:020117:642, адрес: Алтайский край Топчихинский район, территория Топчихинского сельсовета, в 500 м к востоку от жилой зоны с. Топчиха, Зона складирования и захоронения отходов | 40 003 кв. м | - |

2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 2

Параметры функциональных зон

| **№ п/п** | **Наименование функциональной зоны** | **Описание назначения функциональной зоны** | **Параметры функциональной зоны** | **Площадь функциональной зоны, га** | **Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения (наименование объекта, значение, местоположение)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
|  | Жилые зоны – 486,52 га | | | | |
|  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Для размещения и обеспечения правовых условий формирования жилых районов. | Предельное количество этажей – до 3-х этажей, Коэффициент застройки – 0,6. | 469,86 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  - Микрорайон малоэтажной жилой застройки домами усадебного типа с объектами обслуживания (Квартал «Южный», на юге с. Топчиха южнее ул. Карнакова)  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | Для размещения и обеспечения правовых условий формирования жилых районов. | Предельное количество этажей –  - для малоэтажной жилой застройки– не более 4-х  - для среднеэтажной жилой застройки – не более 8-ти,  - для прочих видов разрешенного использования – не более 3-х.  Коэффициент застройки – 0,65. | 16,66 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
| Общественно-деловые зоны – 38,5 га | | | | | |
|  | Общественно-деловые зоны | Для размещения объектов обслуживания населения | Предельное количество этажей – 3, коэффициент застройки – 0,6. | 38,5 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  - Топчихинская средняя общеобразовательная школа (с.Топчиха, ул. Юбилейная 1, мощность 550 чел.)  Объекты местного значения  - Реконструкция МКОУ «Топчихинская СОШ № 2» - капитальный ремонт кровли здания.  Объекты иного значения:  - |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур – 302,13 га | | | | | |
|  | Производственная зона | Для размещения промышленных объектов | Предельное количество этажей – 3, коэффициент застройки – 0,8. | 106,8 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Коммунально-складская зона | Для размещения коммунальных и складских объектов | Предельное количество этажей – не установлено, коэффициент застройки – 0,8. | 7,4 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона инженерной инфраструктуры | Для размещения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружений и линейных объектов | Предельное количество этажей – не ограничено, коэффициент застройки – 0,8 | 7,93 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  - Газовая котельная (0,4 Мвт.Площадь з/у 766 м2, с. Топчиха ул. Партизанская,42а 22:49:020113:941)  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона транспортной инфраструктуры | Для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и линейных объектов | - | 180 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
| Зоны сельскохозяйственного использования – 2447,47 га | | | | | |
|  | Зона сельскохозяйственных угодий | Для размещения пастбищ, полей, лугов, сенокосов | - | 1682,2 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона садоводства, огородничества | Для размещения садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ | -. | 10,87 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | Для размещения сельскохозяйственных предприятий и их инфраструктуры | - | 754,4 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
| Зоны рекреационного назначения – 54,66 га | | | | | |
|  | Зоны рекреационного назначения | Для размещения объектов рекреационной деятельности | - | 2,2 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - Строительство базы отдыха – в соответствии с инвестиционной картой Алтайского края – площадь участка 2,5 га. |
|  | Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) | Для размещения городских лесов, скверов, парков, городских садов, прудов, озер, водохранилищ, пляжей, береговых полос водных объектов общего пользования | Предельные размеры земельных участков не установлены | 19,6 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона отдыха | Для размещения объектов отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом | - | 0,46 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона лесов | Павловское лесничество Алтайского края | - | 32,4 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
| Зоны специального назначения – 590, 5 га | | | | | |
|  | Зона кладбищ | Для размещения гражданских захоронений | - | 22,9 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона складирования и захоронения отходов | Для размещения объектов, предназначенных для складирования и захоронения отходов | - | 24,9 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  - Рекультивация земель площадки складирования ТКО площадью 4 га в с. Топчиха Топчихинского района Алтайского края (40 003 кв. м, Земельный участок с кадастровым номером 22:49:020117:642, адрес: Алтайский край Топчихинский район, территория Топчихинского сельсовета, в 500 м к востоку от жилой зоны с. Топчиха.)  Объекты иного значения:  - |
|  | Зона режимных территорий | Для размещения режимных объектов и территорий | - | 542,7 га | Объекты федерального значения:  -  Объекты регионального значения:  -  Объекты местного значения:  -  Объекты иного значения:  - |

На территории Топчихинского сельсовета Топчихинского района Алтайского края согласно схеме территориального планирования Алтайского края, планируется строительство следующих линейных объектов:

1. Распределительный газопровод в с. Топчиха Топчихинского района Алтайского края, 1 этап пропускная способность 5156,0 куб.м/ч. Охранная зона в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878.