

Приложение № 1
к решению Совета депутатов
Тамбовского муниципального округа
Тамбовской области
от 23.07.2025 № 745

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТУЛИНОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»
ТАМБОВСКОГО РАЙОНА
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Исполнитель работ:

Филиал ППК «Роскадастр» по Тамбовской области

Заместитель директор филиала



О.В. Князева

г. Тамбов, 2025

**Генеральный план муниципального образования «Тулиновский сельсовет»
Тамбовского района Тамбовской области**

Содержание

1. Общие положения.....	3
2. Сведения об объектах местного значения поселения, планируемых для размещения в границах муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемых в связи с размещением объектов местного значения.....	4
3. Параметры функциональных зон.....	5
3.1. Жилые зоны.....	6
3.2. Общественно-деловые зоны.....	6
3.3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур.....	6
3.4. Зоны сельскохозяйственного использования.....	7
3.5. Зоны рекреационного назначения.....	7
3.6. Зоны специального назначения.....	7
3.7. Зона лесов.....	7

**Генеральный план муниципального образования «Тулиновский сельсовет»
Тамбовского района Тамбовской области**

1. Общие положения

Генеральный план муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области является документом территориального планирования муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области, обязательным для органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений, и содержит материалы, приведённые в таблице 1 настоящего положения о территориальном планировании.

Таблица 1

Материалы генерального плана муниципального образования Тулиновский сельсовет
Тамбовского района Тамбовской области

Текстовый материал	Положение о территориальном планировании муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области
Графический материал	
Карта 1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения
Карта 2	Карта границ населённых пунктов, входящих в состав поселения
Карта 3	Карта функциональных зон поселения

Подготовка генерального плана поселения осуществлялась:

- с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, Тамбовской области, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, а также с учетом предложений заинтересованных лиц;
- на основании стратегий социально-экономического развития муниципальных образований и планов мероприятий по их реализации, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития Тамбовской области, планов и программ комплексного социально-экономического развития поселения с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджета Тамбовской области, муниципального района, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования;
- на основании сведений о состоянии территории, ее использовании, об ограничениях ее использования, содержащихся в государственных кадастрах, фондах, реестрах, иных государственных информационных ресурсах, государственных и муниципальных информационных системах, на основании указанных выше сведений, доступ к которым обеспечивается через ФГИС ТП, включая топографические карты, не содержащие сведения, отнесенные к государственной тайне, а также включая информацию:
 - о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения;

Генеральный план муниципального образования «Тулиновский сельсовет» Тамбовского района Тамбовской области

- о размещении объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения поселения;
- о зонах с особыми условиями использования территорий;
- о территориях объектов культурного наследия;
- об особо охраняемых природных территориях;
- о территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- о месторождениях и проявлениях полезных ископаемых;
- иную информацию, необходимую для разработки генерального плана в соответствии с положениями законодательства о градостроительной деятельности.

Генеральным планом муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области определены основные направления и параметры пространственного развития муниципального образования Тулиновский сельсовет, обеспечивающие создание инструмента управления развитием территории муниципального образования.

Настоящее Положение о территориальном планировании подготовлено в соответствии со ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и включает в себя параметры функциональных зон.

Территориальное устройство муниципального образования. Границы муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района установлены Законом Тамбовской области от 30.11.2018 № 295-З «Об установлении границ муниципальных образований Тамбовского района Тамбовской области и определении места нахождения их представительных органов и о признании утратившими силу отдельных положений некоторых законодательных актов Тамбовской области».

Перечень населённых пунктов, входящих в состав территории Тулиновского сельсовета, включает: посёлок Горельский лесхоз, посёлок Пихтилай, посёлок Пригородное лесничество, посёлок Смычка и село Тулиновка.

Муниципальное образование Тулиновский сельсовет расположено в восточной части Тамбовского района Тамбовской области. Административный центр – с. Тулиновка.

Площадь земель в границах муниципального образования составляет 16 927га.

Реализация генерального плана поселения. Согласно ч. 11 ст. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральный план муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области разработан на срок реализации до 2043 года.

Реализация документов территориального планирования осуществляется в соответствии со ст. 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Сведения об объектах местного значения поселения, планируемых для размещения в границах муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемых в связи с размещением объектов местного значения

На территории муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области не планируется создание объектов местного значения муниципального образования.

**Генеральный план муниципального образования «Тулиновский сельсовет»
Тамбовского района Тамбовской области**

3. 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

В соответствии с пунктом 5 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации функциональные зоны – это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Функциональное зонирование территории муниципального образования в генеральном плане устанавливалось согласно положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации, Свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Утверждение в генеральном плане границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

Границы функциональных зон отображены на карте функционального зонирования муниципального образования Тулиновский сельсовет Тамбовского района Тамбовской области.

В генеральном плане выделены следующие функциональные зоны:

жилые зоны (Ж);

общественно-деловые зоны (ОД);

производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (П-И-Т);

зоны сельскохозяйственного использования (СХ);

зона рекреационного назначения (Р);

зоны специального назначения (СП);

зона лесов (Л).

Зоны различного функционального назначения могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Границы зон различного функционального назначения определены с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных обоснованных границ с учетом градостроительных ограничений.

Параметры функциональных зон установлены в таблице 2 и пунктах 3.1-3.8 настоящего Положения.

Таблица 2

Параметры функциональных зон

Описание параметров функциональной зоны	Условное обозначение функциональной зоны						
	Ж	ОД	П-И-Т	СХ	Р	СП	Л
Предельное количество этажей	4	3	-	-	-	-	-
Максимальный процент застройки ¹ , в %	60	80	80	60	-	-	-
Доля озеленения территорий общего пользования по отношению к площади функциональной, в %	Не менее 20	Не менее 10	Не менее 5	-	Не менее 95	-	-
Площадь функциональной зоны, га	228,29	4,6	563,64	293,57	66,98	1,5	1567,27
1.	Максимальный процент застройки определяется как соотношение суммарной площади зоны, которая может быть застроена, ко всей площади зоны.						

Генеральный план муниципального образования «Тулиновский сельсовет» Тамбовского района Тамбовской области

3.1. Жилые зоны

Жилая зона выделена в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, не совместимые с основным назначением жилой зоны, размещать не допускается.

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом требований действующего законодательства; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки автомобилей для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием данной зоны. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га.

Дифференциация жилых зон по типам застройки, ее плотности и этажности предусмотрена в Правилах землепользования и застройки муниципального образования.

При реконструкции жилой застройки должна быть, как правило, сохранена и модернизирована существующая капитальная жилая и общественная застройка. Допускается строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных, градостроительных и других требований. При этом необходимо также обеспечивать нормативный уровень обслуживания населения, а также модернизацию инженерной и транспортной инфраструктур.

3.2. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных пространственной доступностью для маломобильных групп населения.

Общественно-деловые зоны необходимо формировать как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральных частях города, на территориях, прилегающих к магистральным улицам, общественно-транспортным узлам, промышленным предприятиям и другим объектам массового посещения.

Дифференциация общественно-деловых зон в зависимости от назначения предусмотрена в Правилах землепользования и застройки городского округа.

В общественно-деловой зоне предусматривается строительство следующих объектов:

1. объект регионального значения – ФАП в пос. Горельский лесхоз.
2. объект местного значения муниципального района – детский сад.

3.3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных объектов различных классов вредности, объектов транспортно-логистического, складского назначения, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития, улично-дорожной сети дорог непрерывного движения и скоростных, городских

Генеральный план муниципального образования «Тулиновский сельсовет» Тамбовского района Тамбовской области

магистралей, объектов городского транспорта, складов, объектов внешнего транспорта, в соответствии с типами объектов, а также объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

Дифференциация зон по типам застройки предусмотрена правилами землепользования и застройки городского округа.

3.4. Зоны сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования выделена в целях размещения объектов сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зонах сельскохозяйственного использования допускается размещение объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

3.5. Зоны рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения предназначена для размещения объектов отдыха, туризма, санаторно-курортного лечения, занятий физической культурой и спортом, прогулок и отдыха. В зону рекреационного назначения включаются также территории парков, скверов. В рекреационных зонах допускается размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (санитарно-защитного озеленения). В рекреационных зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов общественно-делового назначения, связанных с обслуживанием данной зоны.

В зоне рекреационного значения предусматривается строительство следующих объектов регионального значения:

1. Строительство круглогодичного Центра кадетского и казачьего воспитания на 200 мест на базе детского оздоровительного лагеря «Сосновый бор».

3.6. Зоны специального назначения

Зона специального назначения предназначена для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования которых определяется федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Тамбовской области. Помимо указанных, зона специального назначения включает в себя иные объекты, размещение которых недопустимо в других функциональных зонах.

3.7. Зона лесов

Функциональная зона выделена в целях обеспечения правового режима территорий, занятых землями лесного фонда. Согласно статье 101 Земельного кодекса Российской Федерации к землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом Российской Федерации и лесным законодательством.