

Приложение 1  
к решению Борисоглебской городской Думы  
Борисоглебского городского округа  
Воронежской области  
от 01.02.2024 № 234

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**ТОМ 1**

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b> .....	<b>2</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>3</b>
<b>1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ</b> .....	<b>6</b>
<b>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</b> .....	<b>8</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Проект генерального плана Борисоглебского городского округа Воронежской области выполнен на основании Постановления администрации Борисоглебского городского округа Воронежской области №2061 от 28.09.2007г., в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ и инструкцией, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. №150 «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНиП 11-04-2003, а также с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов соответствующих норм и правил в области градостроительства.

Генеральный план Борисоглебского городского округа является комплексным документом, в котором определено назначение территорий округа, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной, социальной инфраструктур, учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, Воронежской области, муниципального образования. Комплексный анализ территории округа позволит выявить основные планировочные ограничения и целесообразные направления градостроительной реорганизации Борисоглебского городского округа для дальнейшего его развития, планировочные проблемы, требующие разрешения.

Разработка Генерального плана Борисоглебского городского округа (далее - Генеральный план) осуществлена ООО «Центр Картографии и Территориального Планирования» в соответствии с муниципальным контрактом № 0131300011221000217 от 20.09.2021г., заключенным с администрацией Борисоглебского городского округа Воронежской области.

**Цель данного проекта** – разработка документа территориального планирования округа, реализация которого будет способствовать устойчивому развитию территории при обеспечении градостроительными средствами благоприятной среды жизнедеятельности населения и повышения качества жизни: обеспечение прогресса в развитии основных секторов экономики округа, повышение инвестиционной привлекательности территории, развитие социальной сферы, модернизация и развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, современных средств связи и др.

### **Основными задачами проекта являются:**

1. Проведение комплексной оценки природно-климатических, социально-экономических, планировочных, инфраструктурных, экологических условий территории с целью выявления природно-ресурсного, демографического, экономического, историко-культурного потенциалов, выявления проблемных территорий, а также зон с особыми условиями использования территории;

2. Разработка предложений по размещению объектов, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления, в том числе, определение территорий для жилищного строительства, объектов социальной инфраструктуры, а также территорий под организацию мест отдыха и лечения населения, размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, объектов по переработке, утилизации и захоронению производственных и бытовых отходов;

3. Разработка предложений по сохранению природного и историко-культурного наследия;

4. Выработка предложений по совершенствованию системы расселения округа во взаимосвязи с основными направлениями социально-экономической политики Воронежской области;

5. Разработка предложений по защите территории от риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, улучшению экологической

обстановки с выделением территорий, выполняющих средозащитные и санитарно-гигиенические функции.

Схема территориального планирования определяет круг задач комплексного преобразования округа, решение которых будет способствовать росту количественных и улучшению качественных показателей и характеристик всех сторон жизни населения города и сельских населенных пунктов на основе устойчивого градостроительного развития территории.

Схема территориального планирования после ее принятия станет основным документом, регулирующим целевое использование земель городского округа в интересах населения, определяющих государственные и общественные потребности, и основой для дальнейших работ по планировке территорий, разработке схем развития систем инженерного обеспечения, транспортной и социальной инфраструктур городского округа.

При разработке проекта использовалась следующая законодательно-нормативная и методологическая документация:

#### **Законы Российской Федерации и Воронежской области:**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190 - ФЗ от 29.12.2004);
- Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№191 - ФЗ от 29.12.2004);
- Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ» (№ 232-ФЗ от 24.11.2006);
- Земельный кодекс Российской Федерации (№136-ФЗ от 25.10.2001);
- Лесной кодекс Российской Федерации (№200-ФЗ от 04.12.2006);
- Водный кодекс Российской Федерации (№74-ФЗ от 03.06.2006г.);
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (№ 33-ФЗ от 14.03.1995);
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 73-ФЗ от 25.06.2002);
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 06.10.2003);
- Закон Воронежской области «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области» (№ 61-ОЗ от 07.07.2006);
- Региональный норматив градостроительного проектирования № 9-п от 17.04.08г.

#### **Строительные нормы и правила**

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНиП 2.02.01-83\* «Основание зданий и сооружений»;
- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
- СП 1.1.1058-01 "Организация и проведение производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; и др.

#### **Санитарные правила и нормы (СанПиН):**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
  - СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» (утв. постановлением Госкомсанэпиднадзора РФ от 08.05.96 № 9 с изменениями от 29.10.2000);
  - СанПиН 2.1.6.1032-01 "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест";
  - СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- и др.

**Иные официальные информационные источники:**

- Данные ТО УФС по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области в Борисоглебском, Грибановском, Поворинском, и Терновском районах от 08.08.08г. №1193;
- Доклад о государственном контроле и надзоре за использованием природных ресурсов и состоянием окружающей среды Воронежской области в 2008г. (Управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Воронежской области);
- Лесной план Воронежской области, 2008г.;
- «Кадастр особо охраняемых природных территорий Воронежской области» / Под ред. проф. О.П. Негрובה. - Воронеж: Воронежский государственный университет, 2001. - 146с., 4с. ил.;
- Постановление администрации Воронежской области от 28.05.1998г. №500 «О памятниках природы на территории Воронежской области»;
- Паспортизация населенных пунктов и объектов хозяйствования по предупреждению чрезвычайных ситуаций от затопления и подтопления на территории Воронежской области, 1994г. (Отдел водных ресурсов по Воронежской области Донского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов МПР России);
- Информационная записка по месторождениям Разведанных полезных ископаемых отдела геологии и лицензирования по Воронежской области (Воронежнедра) от 20.11.2008г. №695.

Генеральный план разработан на следующие периоды:

Расчетный срок – 2041г.

I очередь – 2021г.

**1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ  
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ИХ ОСНОВНЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С  
ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ  
УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ  
ОБЪЕКТОВ**

Таблица 1 - Перечень планируемых для размещения объектов местного значения

№	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Характеристика объекта		Местоположение объекта	Вид зоны с особыми условиями использования территорий
				Ед. изм.	показатель		
1. Объекты в области культуры и искусства							
1.1.	Объект культурно-досугового (клубного) типа	Развитие и эффективное использование культурно-образовательного городского округа	Культурно-досуговый центр (строительство, первая очередь)	мест	600	г.Борисоглебск (восточный район)	-
1.2.	Объект культурно-просветительного назначения	Развитие и эффективное использование культурно-образовательного городского округа	Библиотека (строительство, первая очередь)	т.томов	30	г.Борисоглебск (восточный район)	-
2. Объекты в области отдыха и туризма							

№	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Характеристика объекта		Местоположение объекта	Вид зоны с особыми условиями использования территорий
				Ед. изм.	показатель		
2.1.	Объекты физкультурно-досугового назначения и активного отдыха	Создание комфортной среды проживания	Туристско-фольклорный центр (комплекс с пляжным благоустройством) (строительство, первая очередь)	объект	1	с. Макашевка	-
3. Объекты в области прочих объектов обслуживания							
3.1.	Объекты торговли, общественного питания	Создание комфортной среды проживания	Торгово-развлекательный центр (строительство, первая очередь)	объект	1	г.Борисоглебск (восточный район)	-
4. Объекты в области водоотведения							
4.1.	Объект водоотведения	Очистка хозяйственно-бытовых стоков	Очистные сооружения канализации (строительство, первая очередь)	объект	1	г.Борисоглебск (восточный район)	Санитарно-защитная зона
4.2.	Объект водоотведения	Очистка хозяйственно-бытовых стоков	Канализационная насосная станция (строительство, первая очередь)	объект	1	г.Борисоглебск (восточный район)	Санитарно-защитная зона

## 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	Функциональные зоны и их параметры				Планируемые объекты
	Наименование	Площадь, га (проект)	Максимальное кол-во этажей	Кoeffи- циент застройки	
1	2	3	4	5	6
1)	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	71,6	3 этажа	0,4	- индивидуальные жилые дома г.Борисоглебск - индивидуальные жилые дома с.Чигорак
2)	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	-	4 этажа	0,4	- малоэтажные жилые дома г.Борисоглебск
3)	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	-	8 этажей	0,6	- среднеэтажные жилые дома г.Борисоглебск



№ п/п	Функциональные зоны и их параметры				Планируемые объекты
	Наименование	Площадь, га (проект)	Максимальное кол-во этажей	Коэффициент застройки	
1	2	3	4	5	6
	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более)	-	-	0,6	-
4)	Многофункциональная общественно-деловая зона	4,2	3 этажа	0,6	- строительство торгово-развлекательного центра (г.Борисоглебск (восточный район))
5)	Зона специализированной общественной застройки	4,2	3 этажа	0,6	- строительство культурно-досугового центра г.Борисоглебск (восточный район)) - строительство библиотеки г.Борисоглебск (восточный район))
6)	Производственная зона	100,7	3 этажа	0,75	
7)	Коммунально-складская зона	-	3 этажа	0,8	

№ п/ п	Функциональные зоны и их параметры				Планируемые объекты
	Наименование	Площадь, га (проект)	Максимальное кол-во этажей	Кoeffи- циент застройки	
1	2	3	4	5	6
8)	Зона инженерной инфраструктуры	-	-	0,8	- строительство очистных сооружений канализации г.Борисоглебск (восточный район) - строительство канализационной насосной станции г.Борисоглебск (восточный район)
9)	Зона транспортной инфраструктуры	15,7	-	0,8	-
10)	Зона сельскохозяйственного использования	-	-	0,4	-
11)	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	-	-	0,4	-

№ п/п	Функциональные зоны и их параметры				Планируемые объекты
	Наименование	Площадь, га (проект)	Максимальное кол-во этажей	Коэффициент застройки	
1	2	3	4	5	6
12)	Иные зоны сельскохозяйственного назначения	-	-	0,4	-
13)	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	-	3	0,5	-
14)	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	499,7	-	0,3	-
15)	Зона отдыха	-	-	0,3	- строительство туристско-фольклорного центра (комплекс с пляжным благоустройством) (строительство, первая очередь) (с.Макашевка)

№ п/ п	Функциональные зоны и их параметры				Планируемые объекты
	Наименование	Площадь, га (проект)	Максимальное кол-во этажей	Кoeffи- циент застройки	
1	2	3	4	5	6
16)	Зона лесов	-	-	0,3	
17)	Зона озелененных территорий специального назначения	-	-	0,3	-
18)	Зона кладбищ	2,9	-	0,1	-
19)	Зона складирования и захоронения отходов	1,7	-	0,75	-

№ п/ п	Функциональные зоны и их параметры				Планируемые объекты
	Наименование	Площадь, га (проект)	Максимальное кол-во этажей	Кoeffи- циент застройки	
1	2	3	4	5	6
20)	Зона режимных территорий		-	0,75	-