

**ООО "ГрадЗемПроект"**

**Генеральный План  
Части территории  
Койского сельского поселения  
Сонковского района Тверской области  
применительно к населённым пунктам  
с. Кой и д. Поречье**

**Том II**

Тверь 2018



---

Генеральный план части территории Койского сельского  
поселения Сонковского района Тверской области применительно к  
населённым пунктам с. Кой и д. Поречье

Том II

Положение о территориальном планировании

ЗАКАЗЧИК: Администрация Койского сельского поселения  
Сонковского района Тверской области

Генпроектировщик: ООО "ГрадЗемПроект"

г.Тверь, 2018

## Содержание

Положение о территориальном планировании. Цели и задачи.....	4
1. Параметры функциональных зон.....	6
1.1. Баланс территории.....	6
1.2. Зона градостроительного использования.....	7
1.2.1. Жилая зона (Ж).....	7
1.2.2. Общественно-деловая зона (О).....	8
1.2.3. Зона производственного использования (П).....	9
1.2.4. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т).....	10
1.2.5. Зона рекреационного назначения (Р).....	11
1.2.6. Зона специального назначения (Сп).....	11
2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значения и мероприятиях территориального планирования.....	13
2.1. Объекты социальной инфраструктуры.....	13
2.2. Объекты транспортной инфраструктуры.....	13
2.3. Объекты инженерной инфраструктуры.....	14
3. Сводная таблица.....	16

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ**

*Основными целями территориального планирования являются:*

- обеспечение устойчивого социально-экономического развития сельского поселения, его производственного потенциала;
- обеспечение комфортной, отвечающей современным социальным стандартам и потребностям населения среды проживания;
- улучшение архитектурно-художественного облика и повышение качества сложившейся среды населенных мест; повышение их уровня благоустройства при эффективном использовании градостроительных ресурсов;
- сохранение и реабилитация объектов историко-культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения, усиление экологических преимуществ сельского поселения;

*Основными задачами территориального планирования являются:*

- создание благоприятной среды жизнедеятельности;
- обеспечение рационального использования территорий населенных пунктов, улучшение жилищных условий, достижение многообразия типов жилой среды и комплексности застройки жилых территорий;
- разработка функционального зонирования территории сельского поселения с установлением ограничений на использование в градостроительной деятельности;

- разработка предложений по формированию инвестиционных зон, создание и развитие рекреационных территорий, развитие туристской инфраструктуры;
- эффективное использование историко-культурных ценностей, обеспечивающее их сохранность, поддержание ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия населенных пунктов, комплексность благоустройства и озеленения территорий;
- надежность транспортного обслуживания и инженерного оборудования территории сельского поселения, развития транспортной и инженерной инфраструктуры.

В целом как документ территориального планирования генеральный план сельского поселения должен обеспечить последовательную дальнейшую разработку градостроительной документации по освоению новых территорий, по решению вопросов реконструкции и развития транспортной и инженерной инфраструктур, по реконструкции существующей застройки и преобразованию и формированию территорий общего пользования.

## 1. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

### 1.1. Баланс территории

В соответствии с "Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области" рассчитан баланс территории населённых пунктов Кой и Поречье, отражающий соотношение площадей зон различного функционального назначения. Информационной базой расчётов послужили сведения государственного кадастра недвижимости и материалы, предоставленные министерствами и ведомствами Тверской области и администрацией поселения. Результаты приведены в таблице 1.

Табл.1. Баланс территории населённых пунктов Кой и Поречье

Элементы территории	Площадь			
	Существующее положение		Проект	
	га	%	га	%
<b>с. Кой</b>				
Жилая зона (Ж)	159,84	92,49	149,84	86,70
Общественно-деловая зона (О)	3,85	2,23	3,85	2,23
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	5,07	2,94	5,07	2,94
Зона рекреационного назначения (Р)	0	0,00	10,00	5,78
Зона специального назначения (СП)	4,06	2,35	4,06	2,35
<b>Всего в пределах населённого пункта</b>	<b>172,82</b>	<b>100,00</b>	<b>172,82</b>	<b>100,00</b>
<b>д. Поречье</b>				
Жилая зона (Ж)	61,29	84,41	56,31	77,55
Общественно-деловая зона (О)	0,85	1,17	0,85	1,17
Зона производственного использования (П)	9,27	12,77	9,27	12,77
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	1,20	1,65	1,20	1,65
Зона рекреационного назначения (Р)	0	0,00	4,98	6,85
<b>Всего в пределах населённого пункта</b>	<b>72,61</b>	<b>100,00</b>	<b>72,61</b>	<b>100,00</b>
<b>Всего в населённых пунктах Пожня</b>				
Жилая зона (Ж)	221,13	90,10	206,15	83,99
Общественно-деловая зона (О)	4,70	1,91	4,70	1,91
Зона производственного использования (П)	9,27	3,78	9,27	3,78

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	6,27	2,56	6,27	2,56
Зона специального назначения (СП)	4,06	1,65	4,06	1,65
Зона рекреационного назначения (Р)	0	0,00	14,97	6,10
<b>Итого в границах населённых пунктов</b>	<b>245,44</b>	<b>100,00</b>	<b>245,44</b>	<b>100,00</b>

Проект предполагает создание рекреационных зон в с. Кой и д. Поречье из резервов Жилой зоны (Ж).

## 1.2. Зона градостроительного использования

### 1.2.1. Жилая зона (Ж)

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

На территории рассматриваемых населённых пунктов данная зона представлена малоэтажной, преимущественно индивидуальной жилой застройкой.

В жилых зонах, в качестве вспомогательных основным видам разрешенного использования разрешено размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Табл.2. Параметры жилой зоны

Функциональная зона	Площадь, га		Максимально допустимый коэффициент застройки	Максимальная этажность застройки/ кол-во этажей	Плотность населения/ чел/га	
	сущ.	проект			сущ.	проект

Жилая зона (Ж)	221,13	206,15	0,2	3	1,1	0,9
----------------	--------	--------	-----	---	-----	-----

Планировка и застройка жилых зон в поселении осуществляются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, Правилами землепользования и застройки Койского сельского поселения.

В жилой зоне (Ж) поселения размещаются следующие объекты капитального строительства (ОКС):

- услуг связи (почта);
- электроснабжения;

В существующей жилой зоне (Ж) планируется воссоздание объекта капитального строительства здравоохранения - офиса врача общей практики.

### **1.2.2. Общественно-деловая зона (О)**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, торговой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

*Табл.3. Параметры общественно-деловой зоны (О)*

Функциональная зона	Площадь, га		Максимально допустимый коэффициент застройки	Максимальная этажность застройки/ кол-во этажей
	сущ.	проект		
Общественно-деловая зона (О)	4,70	4,70	0,6	3

Нормативные параметры застройки общественно-деловой зоны принимаются в соответствии с "Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области", Правилами



землепользования и застройки Койского сельского поселения, а также сводом правил СП 42.13330.2011 ("Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СНиП 2.07.01-89, актуализированная редакция).

В общественно-деловой зоне (О) размещены следующие объекты капитального строительства:

- здравоохранения;
- культурно-досугового назначения (клуб, библиотека, музей);
- торговли;
- услуг связи (почта);
- электроснабжения.

В существующей общественно-деловой зоне с. Кой планируется размещение плоскостного спортивного сооружения и учреждения дошкольного образования.

### ***1.2.3 Зона производственного использования (П)***

Зона производственного использования (П) предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур внутри населённых пунктов, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов.

В санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и

огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Реконструкция существующих усадебных жилых домов расположенных в санитарно - защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможна только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

Зона производственного использования (П) сельского поселения представлена в деревне Поречье. На ней располагаются объекты ООО «ПОРЕЧЬЕ» (растениеводство, животноводство). Объекты относятся к V классу опасности и имеют санитарно-защитную зону шириной 50 м.

Общая площадь зоны производственного использования (П) составляет 9,27 га. Максимально допустимый коэффициент застройки зоны составит 0,6. Требуется проведение работ по уточнению границ и постановку на кадастровый учёт принадлежащих ООО «ПОРЕЧЬЕ» земель.

#### ***1.2.4 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)***

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т) предназначены для размещения внутри населенных пунктов объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в

соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т) представлена территориями под основными дорогами регионального и межмуниципального значения и главными улицами внутри населённых пунктов.

Общая площадь зоны составляет 6,27 га. Её расширение проектом не предусматривается.

#### ***1.2.5. Зона рекреационного назначения (Р)***

В состав зоны рекреационного назначения (Р) включаются территории населенных пунктов, занятые скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Размещение объектов в создаваемых рекреационных зонах населенных пунктов необходимо производить в соответствии с пунктом 2.4 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области «Рекреационные зоны».

Генпланом предусмотрено создание зон рекреационного назначения в обоих населённых пунктах – это береговые полосы р. Корожечна и р. Койка. Данные зоны могут быть использованы для организации мест для купания населения, а также как зона озеленения с организацией пешеходных троп и отдыха.

Общая площадь планируемых рекреационных зон - 14,97 га.

#### ***1.2.6. Зона специального назначения (Сп)***

Зона специального назначения (Сп) в населённых пунктах выделяется для обеспечения условий функционирования и режимов ограничений объектов

капитального строительства специального назначения. Для данной зоны таким объектом является кладбище и прилегающая территория в с. Кой.

Использование территорий, находящихся в зоне специального назначения, регламентируется разделом 6 «Зоны специального назначения» Региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области.

Площадь зоны - 4,06 га, на перспективу её расширение в пределах рассматриваемых населённых пунктов не планируется.

Размер санитарно-защитной зоны откладываемой от кладбища составляет 50 м.

## **2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И МЕРОПРИЯТИЯХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

### ***2.1. Объекты социальной инфраструктуры***

Генеральный план в соответствии с СТП Сонковского района предусматривает строительство детского сада. Проектируемая вместимость - 30 мест. Его размещение запланировано в общественно-деловой зоне (О) на участке с кадастровым номером 69:30:0130701:118 общей площадью 20 га. Площадь территории под строительство объекта - не менее 1200 м<sup>2</sup> (0,12 га).

Объект спортивного назначения (плоскостной спортивный объект) предлагается разместить в той же общественно-деловой зоне (О), на участке с кадастровым номером 69:30:0130701:118, рядом с территорией бывшей школы. Он представляет из себя спортивную зону, состоящую из игровой площадки (20×40 метров) с искусственным покрытием для игры в мини-футбол и площадки с базовыми спортивными снарядами (15×10 метров) для атлетических упражнений. Площадь участка под строительство - 1200 м<sup>2</sup> (0,12 га).

В соответствии со Схемой территориального планирования Тверской области в с. Кой планируется размещение офиса врача общей практики на базе бывшего Дома сестринского ухода. Участок под объектом не отмежёван.

## ***2.2. Объекты транспортной инфраструктуры***

Схемой территориального планирования Сонковского района предусмотрено развитие районной автодорожной сети до 2030 года (мероприятия сверх учтенных Программой развития автомобильных дорог Тверской области на 2016-2021 годы):

1) Реконструкция участка автодороги "Поречье – Лечищево – Пуршево" от д. Лечищево до д.Поречье. Это обеспечит улучшение транспортной доступности населенных пунктов расположенных в восточной части Сонковского района (Койское сельское поселение), повышение связности территории. Существующее покрытие отсутствует, проектируемое - асфальтобетон. Класс дороги повысится с 3 до 2.

2) Реконструкция гравийного участка а/д "Сонково – Кой" ( до покрытия – асфальтобетон) – с целью усовершенствования подъездных путей к с.Кой.

3) Реконструкция участка а/д "Кой – Старово – Колачево" от с.Кой до д.Старово – с целью обеспечения круглогодичного транспортного обслуживания населенных пунктов, улучшения транспортной доступности населенных пунктов. Существующее покрытие - грунт, проектируемое - асфальтобетон.

## ***2.3. Объекты инженерной инфраструктуры***

В соответствии со схемой территориального планирования Сонковского района на территории разрабатываемого проекта предполагается строительство межпоселкового газопровода "Сонково – Новые Горы –

Воскресенское – Григорково – Поречье – Кой" общей протяжённостью 24,8 км (до 2020 года). Гарантированно газифицируются населённые пункты Кой и Поречье.

В связи с современными технологическими особенностями системы газоснабжения индивидуального жилищного фонда вместо строительства ГРП предлагается использование ГРПШ (газорегуляторный пункт шкафной), который понижает давление со среднего до заданного низкого значения, индивидуально для каждого потребителя. Это особенно подходит для газификации населённых пунктов, через которые транзитом проходят межпоселковые газопроводы.

Общая протяжённость распределительного газопровода среднего давления на территории населённых пунктов может составить около 6,3 км; его охранная зона - 2 м в обе стороны от оси газопровода. Статус газопровода - перспективный, так как конкретных проектов ещё не подготовлено.

### 3. СВОДНАЯ ТАБЛИЦА

Показатели	Единица измерения	Состояние на 2018 г.	Расчётный срок 2043 г.
1	2	3	4
<b>Территория</b>			
Общая площадь земель населённых пунктов Пожня, Косилово, Чистое	га	245,44	245,44
Функциональные зоны:			
Жилая зона (Ж)	га/%	221,13/90,10	206,15/83,99
Общественно-деловая зона (О)		4,7/1,91	4,7/1,91
Зона производственного назначения (П)		9,27/3,78	9,27/3,78
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)		6,27/2,56	6,27/2,56
Зона рекреационного назначения (Р)		0,0/0	14,97/6,10
Зона специального назначения (Сп)		4,06/1,65	4,06/1,65
<b>Население</b>			
Численность населения	чел.	263	209
Плотность населения в пределах жилой зоны	чел/га	1,2	1,0
Плотность населения в границах населённого пункта	чел/га	1,1	0,9