



# Правительство Нижегородской области

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30 июня 2017 года

№ 472

**Об утверждении изменений в генеральный план  
муниципального образования - Зубилихинский сельсовет  
Краснобаковского района Нижегородской области,  
утвержденный решением сельского Совета Зубилихинского  
сельсовета Краснобаковского района Нижегородской области  
от 1 ноября 2012 года № 29**

В соответствии со статьями 8.2, 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 2 статьи 2 Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 года № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», в целях обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования Зубилихинский сельсовет Краснобаковского муниципального района Нижегородской области Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые изменения в генеральный план муниципального образования – Зубилихинский сельсовет Краснобаковского района Нижегородской области, утвержденный решением сельского Совета Зубилихинского сельсовета Краснобаковского района Нижегородской области от 1 ноября 2012 года № 29 (далее – генеральный план Зубилихинского сельсовета), в части изменения функционального зонирования земельных участков:

- с кадастровым номером 52:09:0090031:96 с зоны сельскохозяйственного использования на зону объектов спортивного назначения для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса,

стрелкового клуба, велосипедных дорожек, биатлонных и снегоходных трасс;

- с кадастровым номером 52:09:0090031:100 и 52:09:0090031:101 с зоны сельскохозяйственного использования на зону природного ландшафта с размещением искусственного водоема и зоны отдыха.

2. Департаменту градостроительного развития территории Нижегородской области:

2.1. В течение семи дней направить настоящее постановление главе местного самоуправления Зубилихинского сельсовета Краснобаковского муниципального района Нижегородской области.

2.2. Обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте Правительства Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Рекомендовать администрации Зубилихинского сельсовета Краснобаковского муниципального района Нижегородской области:

3.1. Обеспечить размещение генерального плана Зубилихинского сельсовета с изменениями, утвержденными настоящим постановлением, на официальном сайте администрации Зубилихинского сельсовета Краснобаковского муниципального района Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2. Обеспечить размещение генерального плана Зубилихинского сельсовета с изменениями, утвержденными настоящим постановлением, в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее десяти дней со дня его утверждения.

4. Аппарату Правительства Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления.

И.о.Губернатора



Е.Б.Люлин

## ИЗМЕНЕНИЯ

**в генеральный план муниципального образования - Зубилихинский сельсовет Краснобаковского района Нижегородской области, утвержденный решением сельского Совета Зубилихинского сельсовета Краснобаковского района Нижегородской области от 1 ноября 2012 года № 29**

1. Таблицу 2.3 «Параметры и описание функциональных зон и сведения о размещенных в них объектах капитального строительства» части 2.3 «Параметры функциональных зон и сведения о размещенных в них объектах капитального строительства» раздела 2 «Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения» тома I «Положения о территориальном планировании» изложить в следующей редакции:

**«2.3 Параметры функциональных зон и сведения о размещенных в них объектах капитального строительства**  
Таблица 2.3 - Параметры и описание функциональных зон и сведения о размещенных в них объектах капитального строительства

№ п/п	Наименования функциональных зон	Описание назначения функциональных зон	Площади функциональных зон, га
<b>Функциональные зоны в границах населенных пунктов</b>			
	Территории малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебным участком	Формирование малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для: 1) преимущественно жилого использования территорий с возможностью сочетания различных видов застройки – блокированных жилых домов и индивидуальных жилых домов городского и усадебного типа не выше трех этажей; 2) создания условий для ограниченного ведения личного подсобного хозяйства для жителей, проживающих в домах с приусадебными земельными участками при соблюдении принципов добрососедства; 3) формирования жилой застройки с приусадебными участками площадью, не превышающей площадь существующих, расположенных в границах квартала (посредством введения соответствующих показателей в	639,74

градостроительные регламенты в составе ПЗЗ);  
4) установления красных линий кварталов и упорядочение границ земельных участков, расположенных смежно с природно-ландшафтными территориями и территориями сельскохозяйственного использования, посредством подготовки проектов планировки и межевания;

5) повышения в перспективе степени разнообразия функций в пределах данной функциональной зоны без расширения ее границ;

6) обеспечения транспортной доступности данных зон с зоной центра населенного пункта посредством развития общественного транспорта.

При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:

1. Существующие особенности данного вида функциональных зон:

1.1) наличие малоэтажной индивидуальной жилой застройки, не оборудованной полным комплексом централизованного инженерного обеспечения и которая последовательно заменяется на комфортабельную индивидуальную застройку городского типа;

1.2) общую направленность развития на перспективу – развитие в качестве территорий малоэтажной застройки в границах сложившихся кварталов и на свободных земельных участках в пределах их границ. Предусматривать при формировании территориальной зоны и/или подзон этажность объектов капитального строительства не выше трех этажей;

1.3) сохранение параметров элементов планировочной структуры - кварталов и территорий общего пользования и недопущение перекрытия новой застройкой или земельными участками сложившихся транспортных и пешеходных связей;

1.4) удаленность от культурно-бытовых и социальных объектов, недостаток территорий общего пользования, в том числе озелененных территорий;

1.5) недостаточное обеспечение общественным транспортом некоторых кварталов жилой застройки.

2. Показатели интенсивности использования территории на перспективу:

2.1) максимальная доля помещений нежилого назначения от общей площади помещений всех видов использования (с учетом наземной части объектов капитального строительства для размещения автомобильных стоянок) – 10 %;

2.2) максимальная плотность нетто населения – не более 40 чел/га;

		2.3) обеспеченность жилой застройки стояночными местами для индивидуальных автомобилей внутри кварталов – 1-2 автомобиля на жилую единицу.	
Территория жилой застройки средней этажности	Формирование и развитие зоны многоэтажной жилой застройки должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для: 1) преимущественно жилого использования территории; 2) создания условий для ограниченного ведения личного подсобного хозяйства и размещения в границах зоны хозяйственных построек и гаражей для личных автомобилей, принадлежащих жителям, проживающим в данной зоне. При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать: - при формировании зоны этажность объектов капитального строительства предусматривать не выше трех этажей; - упорядочение и благоустройство придомовых территорий с выносом хозяйственных построек и гаражей на специальные площадки в границах зоны. Показатели интенсивности использования территории на перспективу: 1) максимальная плотность нетто застройки всех видов объектов капитального строительства в границах земельных участков – не более 4000 кв. м/га, в границах функциональной зоны – не более 2000 кв. м/га; 2) обеспеченность жилой застройки стояночными местами для индивидуальных автомобилей внутри кварталов – 1,0 автомобиля на жилую единицу.	11,41	
Зона общепоселкового центра	Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для: 1) многофункционального использования территории с преимущественным распространением функции постоянного проживания населения в многоквартирных домах с количеством этажей не выше четырех; 2) развития общественно-деловых и культурно-бытовых центров вдоль главных улиц с возможностью осуществлять широкий спектр коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, размещения объектов районного, регионального и федерального значения; 3) реконструкции и нового строительства зданий на застроенных территориях с соблюдением минимальных размеров придомовых территорий,	13,12	

		<p>устанавливаемых в соответствии с нормами и требованиями технических регламентов безопасности;</p> <p>4) использования первых этажей жилых домов, расположенных вдоль главных улиц под объекты общественного назначения.</p> <p>При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:</p> <p>1. Существующие особенности данного вида функциональных зон:</p> <p>1.1) необходимость упорядочения и благоустройства придомовых территорий, вынос хозяйственных построек и гаражей на специально выделенные площадки в границах данной территории;</p> <p>1.2) создание специально организованных автомобильных парковок у объектов общественного назначения;</p> <p>1.3) благоустройство и озеленение территорий общего пользования.</p> <p>2. Показатели интенсивности использования территории на перспективу применительно к зоне в целом:</p> <p>2.1) максимальная плотность нетто застройки всех видов объектов капитального строительства – не более 6000 кв. м/га;</p> <p>2.2) максимальная доля помещений нежилого назначения от общей площади помещений всех видов использования (с учетом наземной части объектов капитального строительства для размещения автомобильных стоянок) – 25 %;</p> <p>2.3.) обеспеченность жилой застройки стояночными местами для индивидуальных автомобилей внутри кварталов – 0,7 автомобиля на жилую единицу.</p>	
Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения		<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <p>1) размещения объектов, связанных с содержанием и эксплуатацией объектов образования;</p> <p>2) выделения посредством установления границ территорий общего пользования в составе документации по планировке, установления специальных градостроительных регламентов в ПЗЗ в целях предотвращения занятия данного вида функциональных зон другими видами деятельности.</p>	0,46
Зоны размещения объектов здравоохранения		<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <p>1) размещение объектов здравоохранения в целях предоставления медицинских услуг различного</p>	8,70

		<p>профиля населению;</p> <p>2) выделения посредством установления границ территорий общего пользования в составе документации по планировке, установления специальных градостроительных регламентов в ПЗЗ в целях предотвращения занятия данного вида функциональных зон другими видами деятельности.</p>	
	<p>Насаждения, расположенные в санитарно-защитной зоне</p>	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <p>1) формирования средовой защитной природно-экологической системы с учетом особенностей территории: зона включает в себя лесные земли (покрытые и не покрытые лесом) и нелесные земли (дороги, просеки, болота, пески, иные участки);</p> <p>2) сохранения, воспроизводства лесных массивов и осуществления иных видов деятельности, не противоречащих назначению данной функциональной зоны.</p>	93,29
	<p>Зона объектов производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, V класса вредности</p>	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <p>1) преимущественного размещения объектов V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны 50 метров – объектов, деятельность в которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта;</p> <p>2) возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения);</p> <p>3) возможности размещения объектов коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности;</p> <p>4) сочетания различных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов – санитарных требований.</p> <p>При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:</p> <p>1) необходимость интеграции производственных и общественно-деловых объектов в поселковую среду посредством развития многоуровневой системы коммуникационных связей (транспортных и пешеходных) и многофункционального набора помещений общего пользования фронтальной части улиц;</p> <p>2) требования к планировке – соблюдение размерности, ориентации и структуры городской квартальной сети.</p>	1,86

<b>Функциональные зоны за границами населенных пунктов</b>		
Зона кладбищ	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– созданием правовых, административных и экономических условий для размещения кладбищ и мемориальных комплексов, их сохранения и предотвращения занятия данного вида функциональных зон другими видами деятельности.</li> </ul> <p>При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать соблюдение требований технических регламентов и санитарных требований.</p>	4,08
Зоны природного ландшафта	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– созданием правовых, административных и экономических условий для:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания благоустроенных зон отдыха общего пользования в границах населенных пунктов в целях проведения досуга населением;</li> <li>2) обеспечения возможности размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений – открытых спортивных, физкультурных и досуговых площадок, полей, конькобежных дорожек, лыжных и горнолыжных трасс, гольф-парков и других, используемых в летнее и зимнее время года как индивидуально, так и для организованных занятий всех категорий населения;</li> <li>3) сочетания перечисленных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов и санитарных требований.</li> </ol>	78,63
Зоны объектов спортивного назначения	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– созданием правовых, административных и экономических условий для:</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания благоустроенных зон отдыха общего пользования в границах населенных пунктов в целях проведения досуга населением;</li> <li>2) обеспечения возможности размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений – открытых спортивных, физкультурных и досуговых площадок, полей, конькобежных дорожек, лыжных и горнолыжных трасс, гольф-парков и других, используемых в летнее и зимнее время года как индивидуально, так и для организованных занятий всех категорий населения;</li> </ol>	62,43



		3) сочетания перечисленных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов и санитарных требований.	
	Зона объектов производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, V класса вредности	Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для: 1) преимущественного размещения объектов V, IV, III классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 50 до 300 метров – объектов, деятельность в которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта;	3,28
	Зона объектов производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, не выше IV класса вредности	2) возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения); 3) возможности размещения объектов коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности;	32,86
	Зона объектов производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, не выше III класса вредности	4) сочетания различных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов – санитарных требований.  При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать: 1) необходимость интеграции производственных и общественно-деловых объектов в поселковую среду посредством развития многоуровневой системы коммуникационных связей (транспортных и пешеходных) и многофункционального набора помещений общего пользования фронтальной части улиц; 2) требования к планировке – соблюдение размерности, ориентации и структуры городской квартальной сети	16,68
	Промышленные зоны не выше V класса вредности	Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:	7,01
	Промышленные зоны не выше IV класса вредности	1) преимущественного размещения объектов V, IV, III, II, классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 50 до 300 метров – объектов, деятельность в которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта;	71,44
	Промышленные зоны не выше III класса вредности	2) возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения);	12,57
	Промышленные зоны не выше II класса вредности	3) возможности размещения объектов	6,32

	<p>коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности;</p> <p>4) сочетания различных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов – санитарных требований.</p> <p>При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:</p> <p>1) необходимость интеграции производственных и общественно-деловых объектов в поселковую среду посредством развития многоуровневой системы коммуникационных связей (транспортных и пешеходных) и многофункционального набора помещений общего пользования фронтальной части улиц;</p> <p>2) требования к планировке – соблюдение размерности, ориентации и структуры городской квартальной сети</p>	
Зоны сельскохозяйственного назначения (пашни)	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <p>1) деятельности, связанной с выращиванием сельхозпродукции открытым способом;</p> <p>2) сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.</p>	7175,70
Зоны сельскохозяйственного использования (луга, пастбища, сенокосы)	<p>1) деятельности, связанной с выращиванием сельхозпродукции открытым способом;</p> <p>2) сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.</p>	1697,27
Зоны лесохозяйственного использования (древесно-кустарниковые насаждения)	<p>Формирование и использование данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий, которые определяются федеральным законодательством.</p>	27940,05
Зоны рекреационного назначения	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <p>1) сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания благоустроенных зон отдыха общего пользования в границах населенных пунктов в целях проведения досуга населением;</p> <p>2) обеспечения возможности размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений – открытых спортивных, физкультурных и досуговых площадок, полей, конькобежных дорожек, лыжных и горнолыжных трасс, гольф-парков и других, используемых в летнее и зимнее время года как индивидуально, так и для организованных занятий всех категорий населения;</p> <p>3) сочетания перечисленных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов и санитарных требований.</p>	390,50

Зоны коммунально-складского назначения	<p>Формирование и развитие данной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <p>1) размещения широкого спектра коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность, размещения логистических комплексов и объектов оптовой торговли обслуживающих регион, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении продуктов питания, товаров повседневного, периодического и эпизодического спроса, технического обслуживания транспортных средств, сервисного обслуживания водителей транзитного автотранспорта, пассажиров междугородних автобусных маршрутов;</p> <p>2) сочетания различных видов объектов, осуществляемого только при условии соблюдения требований технических регламентов и санитарных требований.</p> <p>При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать</p> <p>1) расположение около дороги федерального значения необходимость создания транспортных развязок, позволяющих осуществлять въезд-выезд на территорию комплексов без помех для транзитного движения;</p>	2,08
--	--	------

.»

## 2. В томе 3 «Графические материалы. Демонстрационные чертежи»:

2.1. В карту «Сводная карта (основной чертеж)» внести изменения в части изменения функционального зонирования земельных участков:

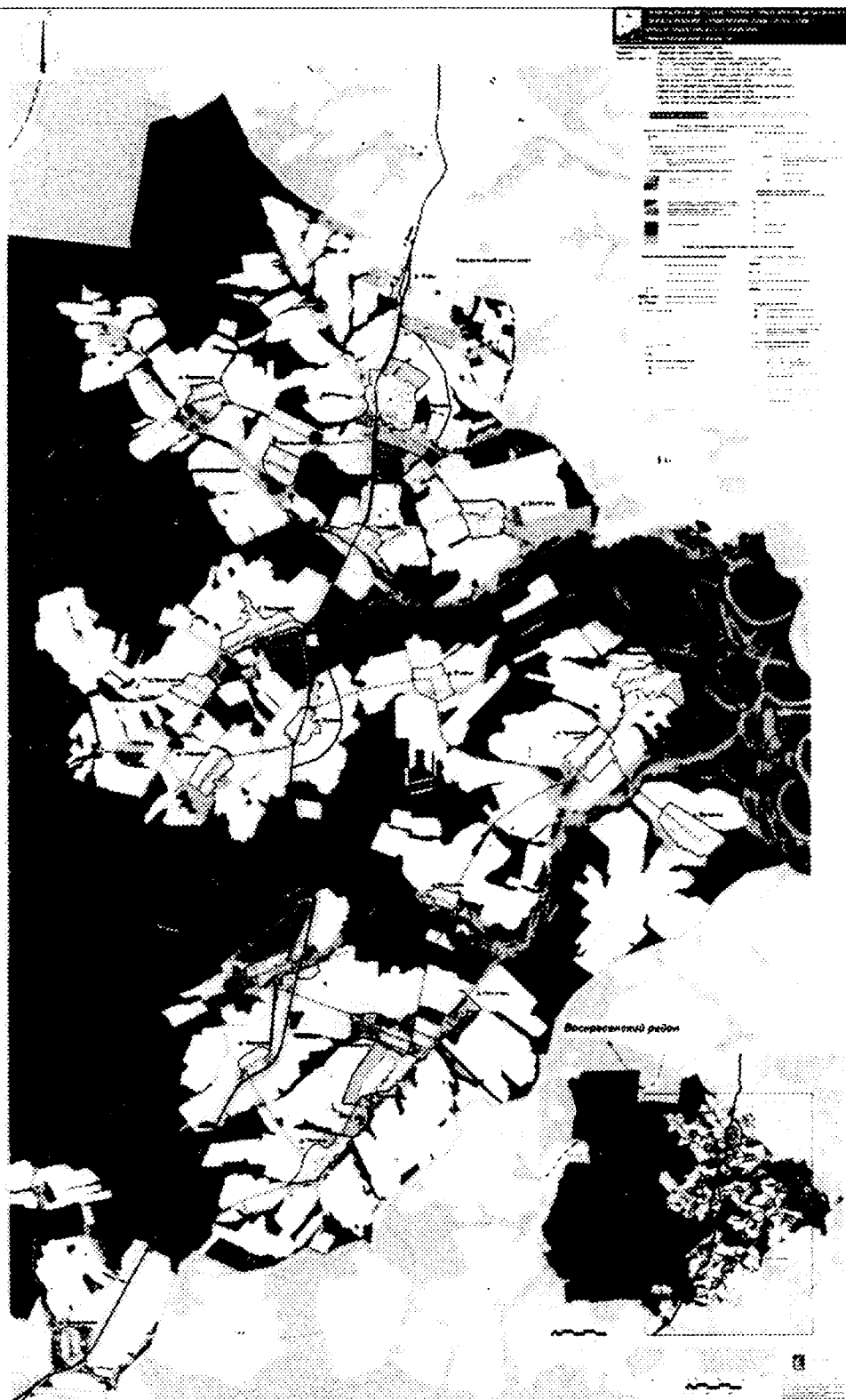
с кадастровым номером 52:09:0090031:96 с зоны сельскохозяйственного использования на зону объектов спортивного назначения для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса, стрелкового клуба, велосипедных дорожек, биатлонных и снегоходных трасс;

- с кадастровым номером 52:09:0090031:100 и 52:09:0090031:101 с зоны сельскохозяйственного использования на зону природного ландшафта с размещением искусственного водоема и зоны отдыха, согласно приложению 1 к настоящим изменениям.

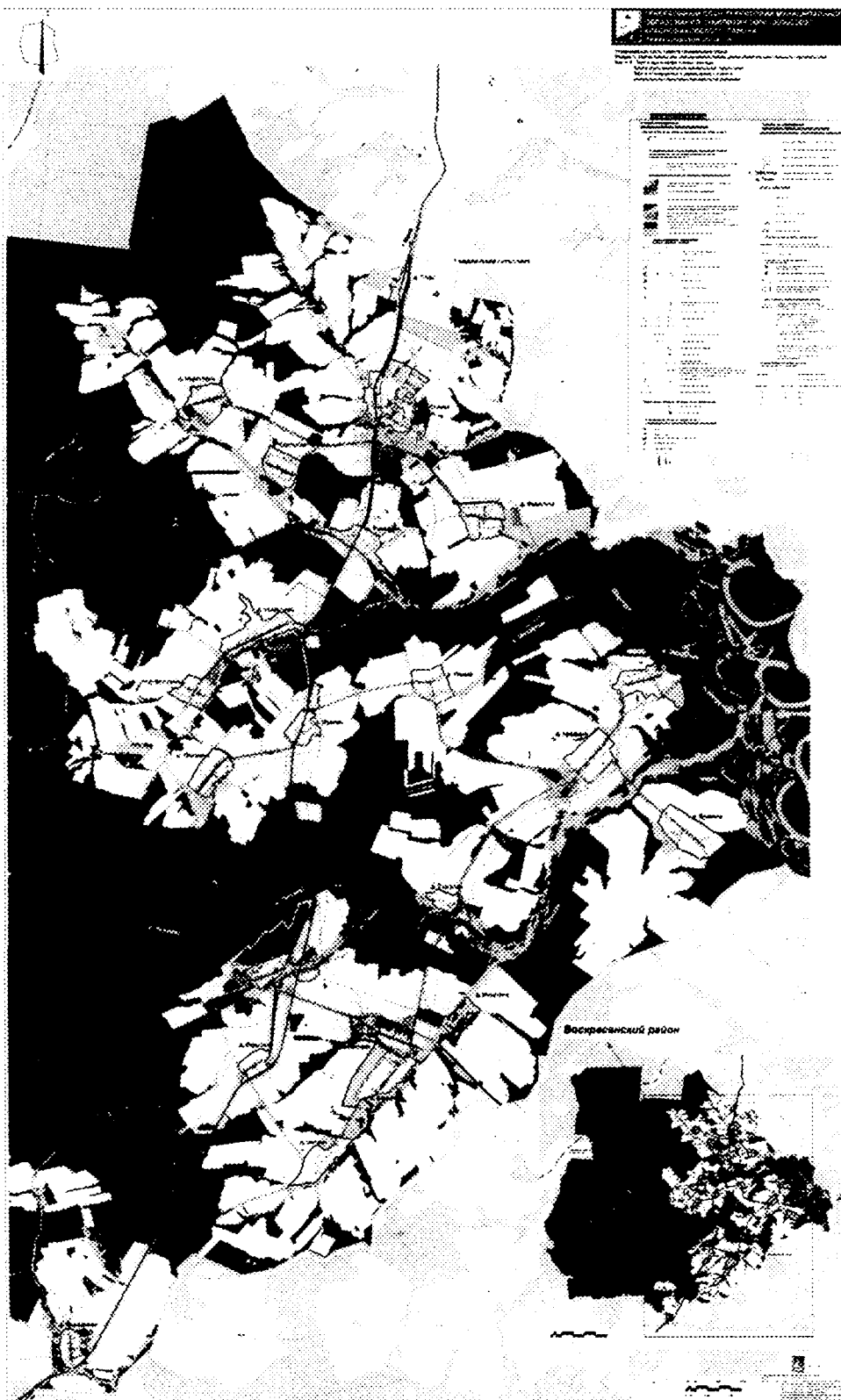
2.2. Карту «Карта границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства» изложить в новой редакции согласно приложению 2 к настоящим изменениям.

2.3. Карту «Информация о состоянии территории. Анализ комплексного развития территории» изложить в новой редакции согласно приложению 3 к настоящим изменениям.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1  
к изменениям в генеральный план муниципального  
образования – Зубилихинский сельсовет  
Краснобаковского района Нижегородской области,  
утвержденный решением сельского Совета  
Зубилихинского сельсовета Краснобаковского  
района Нижегородской области от 1 ноября 2012  
года №29



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
к изменениям в генеральный план муниципального  
образования – Зубилихинский сельсовет  
Краснобаковского района Нижегородской области,  
утвержденный решением сельского Совета  
Зубилихинского сельсовета Краснобаковского  
района Нижегородской области от 1 ноября 2012  
года №29



### ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к изменениям в генеральный план муниципального образования – Зубилихинский сельсовет Краснобаковского района Нижегородской области, утвержденный решением сельского Совета Зубилихинского сельсовета Краснобаковского района Нижегородской области от 1 ноября 2012 года №29

