



**Высокоэффективные строительные технологии**  
строительная компания ВЭСТ

Общество с ограниченной ответственностью «ВЭСТ»

**Администрация Немского муниципального округа  
Кировской области**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
Немского муниципального округа  
Кировской области**

**Положение о территориальном планировании**

Генеральный директор



Киреев В.С.

2022 г.

**Содержание**

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН. НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ.....</b>	<b>8</b>
ЖИЛАЯ ЗОНА .....	9
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА .....	10
ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА.....	11
ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	12
ЗОНА РИТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	12
ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	12

## Введение

Территориальное планирование развития Немского муниципального округа осуществляется посредством разработки градостроительной документации. При разработке градостроительной документации необходимо руководствоваться Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и иными правовыми актами субъектов Российской Федерации, федеральными градостроительными нормативами и правилами, нормативно-техническими документами в области градостроительства, государственными стандартами, федеральными специальными нормативами и правилами субъектов Российской Федерации (территориальными градостроительными нормативами и правилами), региональными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и местными нормативами градостроительного проектирования.

Документы территориального планирования муниципальных образований учитываются при комплексном решении вопросов социально-экономического развития, установления границ муниципальных образований; принятия решений о переводе земель из одной категории в другую, планировании и организации рационального использования земель и их охраны, последующей разработке градостроительной документации других видов, а также при разработке программ социально-экономического развития территорий муниципальных образований, целевых программ, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, схем охраны природы и природопользования, схем защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Генеральный план муниципального образования (сельсовета) – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития муниципального образования (сельсовета). Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий муниципальных образований, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, экологическому и санитарному благополучию.

Целью разработки генерального плана муниципального округа является создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации. Проектные решения генеральных планов являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития муниципальных округов; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон; определения зон инвестиционного развития.

Основные задачи генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории муниципального округа, обеспечивающих решение этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных

принятых градостроительных решений;

- разработка разделов генерального плана, схемы генерального плана в границах муниципального образования, программы мероприятий по реализации генерального плана, программы инвестиционного освоения территории.

- зонирование территории округа с установлением зон различного функционального назначения и ограничений на их использование при осуществлении градостроительной деятельности;

- определение основных направлений развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур округа;

- выявление мер по улучшению экологической обстановки, с выделением территорий, выполняющих средозащитные и санитарно-гигиенические функции;

- выявление явных и скрытых источников чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и предложение мер по защите территории муниципального округа от их воздействия;

- выявление и оценка природного и экономического потенциала территории и условий наиболее полной и эффективной его реализации;

- повышение жизненного уровня населения путем создания для трудоспособной его части экономических условий, позволяющих за счет собственных доходов обеспечить более высокий уровень потребления: комфортное жилище, качественные бытовые услуги, услуги транспорта, связи и т.д.;

- создание эффективной общественной инфраструктуры и качественной среды обитания – т.е. среды, обеспечивающей комфортное и безопасное проживание;

- создание условий для повышения доходности, перехода к постоянной модернизации производства;

- создание предпосылок для перехода к интенсивной урбанизации территории, как повышение научно-информационного и социально-культурного потенциала территории, позволяющее использовать во всех сферах хозяйственной деятельности новейшие технологии, и управленческие модели;

- разработка стратегии развития культуры села, клубно-досуговых, информационно-компьютерных центров на базе школ, клубов, библиотек и т.д.;

- стабилизации численности населения, закрепление трудовых ресурсов, в первую очередь молодежи;

- привлечение во все сферы деятельности и подготовка собственных квалифицированных кадров, владеющих основами менеджмента, маркетинга, компьютерными технологиями.

Необходимым условием для решения вышеперечисленных задач является концентрация всех имеющихся финансовых ресурсов – из бюджетов всех уровней (федерального, областного, местного) при формировании общественной инфраструктуры (социальной, инженерной, транспортной), а также привлечения, наряду с бюджетными, частных инвестиций в базовые инфраструктуры жизнеобеспечения округа.

## Раздел 1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения муниципального округа их основные характеристики, их местоположение

Объектами местного значения являются объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом Кировской области, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, муниципальных округов, городских округов.

к объектам местного значения, подлежащим отображению на генеральном плане муниципального округа относятся:

- 1) объекты инженерной инфраструктуры, в том числе электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения;
- 2) автомобильные дороги местного значения;
- 3) объекты культуры, досуга, физической культуры и массового спорта;
- 4) объекты образования, здравоохранения;
- 5) объекты муниципального жилищного фонда;
- 6) объекты, обеспечивающие осуществление деятельности органов власти муниципального округа;
- 7) объекты культурного наследия местного (муниципального) значения муниципального округа;
- 8) места погребения на территории муниципального округа;
- 9) объекты по сбору (в том числе раздельному сбору) и транспортированию твердых коммунальных отходов на территории округа, участие в организации деятельности которых принимает муниципального округа.

На территории Немского муниципального округа планируются следующие мероприятия:

№	Объект	Адрес	Срок реализации	Статус	Значение
<b>Объекты теплоснабжения</b>					
1	Газовая котельная	с. Ильинское	2024	Размещение	Местное
2	Газовая котельная	д. Городище	2024	Размещение	Местное
3	Газовая котельная	д. Соколово	2025	Размещение	Местное
<b>Искусственные дорожные сооружения</b>					
1	Мост ж/б через р. Вома	Мост ж/б через р. Вома на км 5+400 а\д Богородское-Кырчаны-Соколово, км	2027	Капитальный ремонт	Местное

2	Мост через р. Немда	Мост через р. Немда на км 5+500 автодороги Нема-Верхорубы автодороги Нема-Верхорубы, км	2024	Реконструкция	Местное
3	Мост через р. Письманка	Мост через р. Письманка на км 0+200 автодороги Нема-Смолино, км	2031	Реконструкция	Местное
4	Мост через р. Быковка	Мост через р. Быковка на км 5+010 а\д Марково-Рагозы, км	2032	Реконструкция	Местное
5	Мост через р. Омутайка	Мост через р. Омутайка на км 0+800 а\д Марково-Рагозы, км	2030	Реконструкция	Местное
<b>Объекты водоотведения</b>					
1	Очистные сооружения канализации	с. Архангельское	2025	Строительство	Местное
2	Очистные сооружения канализации	пгт. Нема	2027	Строительство	Местное
3	Очистные сооружения канализации	с. Васильевское	2030	Строительство	Местное
4	Очистные сооружения канализации	д. Городище	2032	Строительство	Местное
5	Очистные сооружения канализации	с. Ильинское	2035	Строительство	Местное
<b>Объекты утилизации и обезвреживания отходов</b>					
1	Свалка твердых бытовых отходов	с. Марково	2023	Ликвидация	Местное
2	Свалка твердых бытовых отходов	с. Колобово	2025	Ликвидация	Местное
3	Свалка твердых бытовых отходов	с. Соколово	2024	Ликвидация	Местное
4	Свалка твердых бытовых отходов	д. Слудка	2025	Ликвидация	Местное
5	Свалка твердых бытовых отходов	с. Ильинское	2026	Ликвидация	Местное
6	Свалка твердых бытовых отходов	пгт. Нема	2027	Рекультивация	Местное
<b>Объекты дополнительного образования</b>					
1	Строительство многофункционального центра культуры и досуга; Адрес: пгт. Нема, ул. Школьная, 7 (УЦОК)	пгт. Нема	2023	Строительство	Местное
<b>Объекты физической культуры и спорта</b>					
1	Плавательный бассейн	пгт. Нема	2028	Строительство	Местное
<b>Объекты культуры и искусства</b>					

1	Сельский Дом культуры	с. Архангельское	2027	Размещение	Местное
<b>Объекты единой гос. Системы ГО и ЧС</b>					
1	Аварийно-спасательная служба	пгт. Нема	2030	Размещение	Местное
2	Объект информирования и оповещения	пгт. Нема	2024	Реконструкция	Местное
3	Объект пожарной безопасности (пожарное депо)	д. Городище	2027	Размещение	Местное
4	Объект пожарной безопасности (пожарное депо)	с. Соколово	2028	Размещение	Местное
5	Объект пожарной безопасности (пожарное депо)	с. Колобово	2029	Размещение	Местное
6	Объект пожарной безопасности (пожарное депо)	д. Слудка	2029	Размещение	Местное
7	Объект пожарной безопасности (пожарное депо)	с. Марково	2030	Размещение	Местное
<b>Распределительные трубопроводы для транспортировки газа</b>					
1	Газопровод межпоселковый от с. Архангельское - на д. Городище - д. Слудка-1 - с. Ильинское с отключающими устройствами на д. Шипишник и д. Барановщина		2023	Строительство	Местное
2	Газопровод межпоселковый к д. Барановщина, с. Соколово		2024	Строительство	Местное
3	Распределительный газопровод в д. Городище		2023	Строительство	Местное
4	Распределительный газопровод в д. Слудка		2023	Строительство	Местное
5	Распределительный газопровод в с. Ильинское		2023	Строительство	Местное
6	Распределительный газопровод в с. Соколово		2024	Строительство	Местное
7	Распределительный газопровод в д. Барановщина		2024	Строительство	Местное
8	Распределительный газопровод в д. Шипишник		2024	Строительство	Местное
9	Газопровод межпоселковый от пгт. Нема к д. Верхорубы		2030	Строительство	Местное
10	Газопровод межпоселковый от пгт. Нема - на д. Вишневка – д. Колобово - д. Слудка Немская – д. Шаши - д. Медкородово - с. Марково		2034	Строительство	Местное
11	Распределительный газопровод в д. Верхорубы		2031	Строительство	Местное
12	Распределительный газопровод в д. Вишневка		2034	Строительство	Местное

13	Распределительный газопровод в с. Колобово	2035	Строительство	Местное
14	Распределительный газопровод в д. Слудка Немская	2035	Строительство	Местное
15	Распределительный газопровод в д. Шаши	2036	Строительство	Местное
16	Распределительный газопровод в д. Медко-едово	2037	Строительство	Местное
17	Распределительный газопровод в д. Марково	2038	Строительство	Местное
<b>Автомобильные дороги</b>				
1	Реконструкция участка автомобильной дороги Богородское-Кырчаны-Городище-Слудка	2026	Строительство	Местное
2	Реконструкция участка автомобильной дороги Нема-Верхорубы	2028	Реконструкция	Местное
3	Реконструкция участка автомобильной дороги Черезы-Архангельское	2029	Реконструкция	Местное
4	Реконструкция участка автомобильной дороги пгт. Нема, ул. Школьная	2025	Реконструкция	Местное

## Раздел 2. Параметры функциональных зон. Направления развития

Функциональные зоны – зоны, для которых генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

Одной из основных моделей территориальной организации муниципального округа является его функциональное зонирование. Функциональное зонирование – это дифференциация территории округа по характеру использования, т. е. по типу функционального назначения. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизнедеятельности населения округа – труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности предъявляет специфические требования к размещению и организации пространства.

Генеральный план устанавливает функциональное назначение территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

Зоны различного функционального назначения могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами.

Новое строительство, равно как и реконструкция, на территории муниципального округа должно вестись в соответствии с положениями настоящего генерального плана и правил землепользования и застройки с соблюдением градостроительных ограничений, наложенных зонами с особыми условиями использования территории. Территория Немского муниципального округа разграничена на 7 функциональных зон:

1. Жилая зона
2. Общественно-деловая зона
3. Зона производственной деятельности
4. Зона сельскохозяйственного производства



5. Зона рекреационного назначения
6. Зона ритуальной деятельности
7. Зона специального назначения

### **Жилая зона**

Основные виды использования территории функциональной зоны:

- размещение индивидуальных жилых домов (домов, пригодных для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); размещение жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры, имеющих одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- разведение декоративных и плодовых деревьев, выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;
- размещение индивидуальных гаражей, вспомогательных и подсобных сооружений;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
- производство сельскохозяйственной продукции;
- содержание сельскохозяйственных животных.

Стратегической целью в сфере жилищного строительства является обеспечение всех категорий населения доступным и комфортабельным жильем, со всей необходимой номенклатурой коммунальных услуг.

Для достижения вышеуказанной цели необходимо проводить следующие мероприятия:

- проводить реализацию программы по обеспечению жильем отдельных категорий граждан (молодых семей, специалистов на селе, граждан-получателей государственных жилищных сертификатов, инвалидов, детей-сирот, а также семей, имеющих право воспользоваться средствами материнского (семейного) капитала в целях улучшения жилищных условий);
- формировать фонд земельных участков, обеспеченных коммунальной инфраструктурой, с целью предоставления их населению под жилищное строительство;
- снижение административных барьеров в строительстве;
- внедрение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий и строительных материалов в жилищном строительстве.

#### **Параметры функциональной зоны:**

- предельное количество этажей зданий, сооружений, строений - 4;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65%.

## **Общественно-деловая зона**

Основные виды использования территории функциональной зоны:

- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека;
- размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

Администрации муниципального округа необходимо проводить работы обустройству игровых и спортивных детских площадок, а также расширения системы плоскостных спортивных сооружений, с целью уменьшения радиуса доступности.

С целью уменьшения радиусов пешеходной доступности объектов торговли, в кварталах жилой застройки необходимо располагать небольшие торговые точки (торговой площадью до 600 м. кв.) с товарами повседневного спроса.

Проектом генерального плана рекомендуется создавать предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмахерские и т.п.) на базе малого бизнеса, что позволит улучшить качество и разнообразие предоставляемых услуг, за счет создания конкуренции, увеличит налогооблагаемую базу и создаст дополнительные рабочие места.

### **Параметры функциональной зоны:**

- предельное количество этажей зданий, сооружений, строений - 5;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

## **Зона производственной деятельности**

Основные виды использования территории функциональной зоны: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Приоритетными направлениями развития промышленного сектора экономики являются:

- создание производственной сферы субъектов малого и среднего бизнеса, индивидуальных предпринимателей, развитие небольших предприятий промышленности, в том числе по обработке сельскохозяйственной продукции и производства штучных строительных материалов;
- привлечение инвестиций в промышленный сектор поселения;
- использование имеющегося потенциала в развитии эффективного производства энергоресурсов, развития электроэнергетической инфраструктуры;
- тесное партнерство отраслей промышленности с креативной и маркетинговой индустрией в целях эффективных разработок и продвижения товара;
- мониторинг соблюдения предприятиями промышленности экологического законодательства.

### **Параметры функциональной зоны:**

- предельное количество этажей зданий, сооружений, строений - 5;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %.

### **Зона сельскохозяйственного производства**

Основные виды использования территории функциональной зоны:

- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.
- размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.
- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
- осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых.
- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
- осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений.
- размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.
- производство сельскохозяйственной продукции.
- выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян.
- размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства. Приоритетными направлениями развития агропромышленного комплекса являются:
  - повышение конкурентоспособности продукции;
  - модернизация аграрного сектора за счет привлечения инвестиций и стабильного развития агропромышленного комплекса;
  - расширение агропромышленного комплекса, привлечение в аграрный сектор предприятий малого и среднего бизнеса, индивидуальных предпринимателей, вовлечение граждан в экономическую деятельность;
  - увеличение доли сельскохозяйственных товаропроизводителей по созданию конечного продукта и его продажи по более выгодной стоимости;
  - повышение эффективности использования земельного фонда, внедрение новых технологий, повышение технической оснащенности;

- и сельхозпредприятий;
  - внедрение научных знаний в практику ведения сельского хозяйства, создание научно-исследовательских и опытных центров;
  - развитие страхования посевов и сельхозугодий;
- взаимодействие органов власти и бизнеса по вопросам развития агропромышленного комплекса.

#### **Параметры функциональной зоны:**

- предельное количество этажей зданий, сооружений, строений - 3;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%.

### **Зона рекреационного назначения**

Основные виды использования территории функциональной зоны: Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.

#### **Параметры функциональной зоны:**

- предельное количество этажей зданий, сооружений, строений - 5;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

### **Зона ритуальной деятельности**

Основной вид использования территории функциональной зоны: размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, а также соответствующих культовых сооружений.

#### **Параметры функциональной зоны:**

- предельное количество этажей зданий, сооружений, строений - 1;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

### **Зона специальной деятельности**

Основной вид использования территории функциональной зоны: размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусо-

росжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.

**Параметры функциональной зоны:**

- предельное количество этажей зданий, сооружений, строений - 1;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%.