**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**БОЛЬШЕКРЕПИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РОДИОНОВО-НЕСВЕТАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

МК № 27

Ростов-на-Дону

2020 г.

***СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | гриф | Масштаб | Примечание |
|  | **Проект изменений генерального плана в текстовой форме:** | | | |
|  | Положение о территориальном планировании | н/с | - | Сшив формата А 4 |
|  | **Проект изменений генерального плана в графической форме:** | | | |
| 1 | Карта планируемого размещения объектов Большекрепинского сельского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 2 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта с. Каршенно-Анненка | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта с. Греково-Ульяновка | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 4 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Новая Украина | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 5 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Почтовый Яр | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 6 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта с. Большекрепинская | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 7 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Персиановка | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 8 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта с. Чистополье | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 9 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Выдел | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 10 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Папчино | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 11 | Карта границ населенных пунктов Большекрепинского сельского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 12 | Карта функциональных зон Большекрепинского сельского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| **Материалы по обоснованию генерального плана** | | | | |
|  | Пояснительная записка | н/с | - | Сшив формата А 4 |
| 13 | Карта границ поселения и существующих границ населенных пунктов, входящих в состав Большекрепинского сельского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 14 | Карта расположения существующих и строящихся объектов местного значения Большекрепинского сельского поселения с отображением зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 15 | Карта транспортной инфраструктуры Большекрепинского сельского поселения | ДСП | М 1:25 000 | Новая карта |
| 16 | Карта инженерной инфраструктуры Большекрепинского сельского поселения | ДСП | М 1:25 000 | Новая карта |
| **Приложение. Сведения о границах населенных пунктов** | | | | |
|  | Графическое описание местоположения границ населенных пунктов | н/с |  | Сшив формата А 4 |
|  | Перечень координат характерных точек границ населенных пунктов | н/с |  |
|  | Текстовое описание местоположения границ населенных пунктов | н/с |  |

Примечание: Материалы с грифом «ДСП», опубликованию в общем доступе не подлежат

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Введение 5](#_Toc52276606)

[1. Границы населенных пунктов 9](#_Toc52276607)

[2. Функциональные зоны 9](#_Toc52276608)

[2.1 Параметры функциональных зон 9](#_Toc52276609)

[2.2. Состав функциональных зон 10](#_Toc52276610)

[3. Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения Большекрепинского сельского поселения, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий 13](#_Toc52276611)

**Введение**

Проект внесения изменений в генеральный план Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «УК «ДонГис» на основании Муниципального контракта №27 от 25.05.2020 г и в соответствии с Постановлением Администрации Родионово-Несветайского района № 66 от 03.02.2020 «О подготовке проекта о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Большекрепинское сельское поселение».

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

* Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
* Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
* Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
* Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
* Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
* Федеральный закон от 21.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изменениями и дополнениями);
* Федеральный закон от 29.07.2017 N 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»;
* Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (с изменениями и дополнениями);
* Областной закон о градостроительной деятельности в Ростовской области № 853-ЗС от 14.01.2007г (с изменениями и дополнениями);
* Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов» (утв. приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244);
* СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (с изменениями и дополнениями);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (с изменениями и дополнениями);
* Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области», утвержденные Постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 9;
* Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (утв. приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10).

А также другие нормативные правовые акты государственной власти и Ростовской области и требования технических регламентов.

Проект изменений Генерального плана сельского поселения разработан в соответствии со Схемами территориального планирования Ростовской области и Родионово-Несветайского района Ростовской области.

Основанием для разработки проекта является Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.11.2015 №2444-р «Об утверждении комплексного плана мероприятий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов в виде координатного описания».

**Исходные данные:**

1. Постановление Администрации Родионово-Несветайского района от 03.02.2020 № 66 «О подготовке проекта о внесении изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области».
2. Задание на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области.
3. Материалы генерального плана Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района Ростовской области, разработанные ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ» г. Воронеж в 2011 г.
4. Правила землепользования и застройки Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района, разработанные в 2011 году.
5. Кадастровые планы территорий.
6. Сведения и документы государственных картографо-геодезических фондов.
7. Материалы аэрофотосъемки.

Документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений предоставлены Администрацией района, остальные необходимые материалы получены по запросам в соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления, организации и ведомства.

**Основные цели и задачи разработки проектной документации**

Генеральный план – один из видов градостроительной документации по территориальному планированию, определяющий градостроительную стратегию и условия формирования среды жизнедеятельности населения. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, генеральным планом устанавливаются границы населенного пункта, функциональное зонирование территорий и планируемые объекты капитального строительства.

Целью Проекта изменений является приведение документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе корректировка и координатное описание линии границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, с учетом кадастрового деления территории сельского поселения для внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

**Задачи подготовки проекта внесения изменений:**

1. Приведение содержания материалов генерального плана поселения в соответствие с требованиями статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2. Приведение содержания материалов генерального плана в соответствие с Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (утв. приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10);

3. Приведение материалов генерального плана поселения в соответствие с требованиями размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

4. Корректировка и описание границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.

Проект изменений генерального плана Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района содержит в своем составе:

1. Уточнение установленных действующим генеральным планом границ населенных пунктов в целях исключения пересечений с границами муниципальных образований, границами земельных участков, границами лесничеств;

2. Изменение и уточнение границ функциональных зон в соответствии с уточненными границами населенных пунктов, границами земельных участков и фактическим землепользованием.

3. Внесение соответствующих изменений в графическую часть Генерального плана Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района.

4. Внесение соответствующих изменений в текстовую часть Генерального плана Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района.

5. Описание границ населенных пунктов Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района.

В рамках работы по подготовке проекта о внесении изменений в генеральный план Большекрепинского сельского поселения выполнено:

1. Уточнение установленных действующим генеральным планом границ населенных пунктов в целях исключения пересечений с границами муниципальных образований, границами земельных участков и фактическим землепользованием;

2. Изменение и уточнение границ функциональных зон в соответствии с уточненными границами населенных пунктов, границами земельных участков и фактическим землепользованием.

3. Внесение соответствующих изменений в графическую часть Генерального плана Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района.

4. Внесение соответствующих изменений в текстовую часть Генерального плана Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района.

5. Описание границ населенных пунктов Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района.

## Границы населенных пунктов

Проектом изменений установлены границы населенных пунктов Большекрепинского сельского поселения в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Выполнено координатное описание границ для внесения сведений о границах в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

* Площадь территории сл. Большекрепинская в установленных границах составит 384,01 га;
* Площадь территории х. Выдел в установленных границах составит 88,12 га;
* Площадь территории с. Греково-Ульяновка в установленных границах составит 55,59 га;
* Площадь территории с. Каршенно-Анненка в установленных границах составит 44,00 га;
* Площадь территории х. Новая Украина в установленных границах составит 9,25 га;
* Площадь территории х. Папчино в установленных границах составит 54,32 га;
* Площадь территории х. Персиановка в установленных границах составит 34,10 га;
* Площадь территории х. Почтовый Яр в установленных границах составит 52,26 га, площадь территории с. Чистополье в установленных границах составит 66,60 га.

## Функциональные зоны

Проект изменений предусматривает приведение описания и отображения функциональных зон в соответствие с действующим градостроительным законодательством, в том числе Требованиям, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10.

## Параметры функциональных зон

Градостроительным кодексом РФ определено следующее понятие и параметры функциональных зон.

Функциональные зоны – это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

В соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования Ростовской области и местными нормативами градостроительного проектирования Родионово-Несветайского района, установлены следующие параметры:

– максимально допустимый коэффициент застройки зоны (за исключением зоны объектов инженерной инфраструктуры, зоны объектов транспортной инфраструктур, зоны улично-дорожной сети, зоны сельскохозяйственного использования, зоны объектов сельхозпроизводства);

– максимальная, средняя и минимальная этажность застройки зоны (за исключением зоны объектов инженерной инфраструктуры, зоны объектов транспортной инфраструктур, зоны улично-дорожной сети, зоны сельскохозяйственного использования, зоны объектов сельхозпроизводства);

– плотность населения (для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья).

Параметры установлены в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

## 2.2 Состав функциональных зон

На территории Большекрепинского сельского поселения установлены следующие функциональные зоны: жилые зоны, общественно-деловые зоны, рекреационные зоны, производственные и коммунальные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования.

**Жилые зоны**

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду.

**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.

**Зона смешанной и общественно-деловой застройки**

Предназначена для размещения индивидуальных жилых домов (не выше трех надземных этажей) с земельными участками, блокированных жилых домов (с количеством этажей не более чем три), многоквартирных жилых домов (высотой до 4 этажей, включая мансардный), а также сопутствующих им объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

**Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей.

**Производственная зона**

Предназначена для размещения промышленных предприятий, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, АЗС, АГЗС.

**Коммунально-складская зона**

Предназначена для размещения складов, коммунальных предприятий, в т.ч. сооружений для хранения транспорта, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, АЗС, АГЗС, а также коммерческих объектов.

**Зоны рекреационного назначения**

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом

**Зона отдыха**

Предназначена для размещения детских оздоровительных учреждений, оздоровительно-спортивных лагерей, пляжей, занятий физической культурой и спортом, иных объектов отдыха и туризма.

**Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения

**Зоны специального назначения**

**Зона кладбищ**

Предназначена для размещения объектов захоронения (кладбищ, крематориев, колумбариев), культовых объектов при них.

**Зона озелененных территорий специального назначения**

Предназначена для размещения зелёных насаждений в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах или иных насаждений специального назначения, а также территорий, подверженных антропогенному воздействию, нарушенных территорий, неудобий и сохраняемых природных ландшафтов, не включённых в прочие функциональные зоны.

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

## Сведения о видах, назначении, наименованиях, характеристиках и местоположении планируемых для размещения объектов местного значения Большекрепинского сельского поселения, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий

Проектом изменений не предусмотрено размещение новых планируемых объектов местного значения на территории Большекрепинского сельского поселения.

Внесение изменений в Генеральный план Большекрепинского сельского поселения не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами.

Предложения по внесению изменений в Генеральный план Большекрепинского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.