



**Администрация Зерноградского
городского поселения
Ростовской области**



Земля и город
научно-исследовательский
институт

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕРНОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЗЕРНОГРАДСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Зерноград 2021 год

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕРНОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЗЕРНОГРАДСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Положение о территориальном планировании

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций»

Муниципальный контракт: от 30.06.2020 № Ф.2020.61

Исполнитель: ООО НИИ «Земля и город»

Генеральный директор _____ П.И. Комаров

Технический директор _____ А.С. Белихов

Начальник проектного управления № 2 _____ И.В. Курбатов

Начальник проектного отдела № 3 _____ С.Ю. Карлов

Ведущий инженер проектного отдела № 3 _____ Д.П. Гавриков

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, 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.....	5
ГЛАВА 3. 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	8

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Внесение изменений в генеральный план Зерноградского городского поселения Зерноградского района Ростовской области разработан (далее – генеральный план) Обществом с ограниченной ответственностью Научно-исследовательским институтом «Земля и город» в соответствии с муниципальным контрактом от 30.06.2020 № Ф.2020.61 по заданию муниципального казенного учреждения Зерноградского городского поселения «Управление жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры, имущественных отношений, гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций».

Генеральный план разработан в части подготовки сведений по координатному описанию границ населенных пунктов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Графические материалы генерального плана выполнены в геоинформационном программном продукте MapInfo в системе координат, в которой ведется государственный кадастр недвижимости. Описание и отображение объектов федерального, регионального, местного значения, а также перечень слоев пространственных данных (объектов), структура атрибутивных данных и справочников в графических материалах соответствуют требованиям утвержденному Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10.

Главной целью внесения изменений в генеральный план является изменение границ населенных пунктов поселок Экспериментальный, хутор Ракитный, поселок Речной для исключения случаев, препятствующих внесению в единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов, а также изменение функциональных зон вышеперечисленных населенных пунктов.

Основные задачи внесения изменений в генеральный план:

1. Осуществить анализ утвержденных документов территориального планирования муниципального образования, представленных материалов по внесению изменений в генеральный план согласованные комиссией по внесению изменений в документы территориального планирования, документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, сведений единого государственного реестра недвижимости, сведений и документов государственных картографо-геодезических фондов, материалов лесоустройства и иных предусмотренных законодательством документов и сведений.
2. Подготовить актуальную редакцию генерального плана Зерноградского городского поселения Зерноградского района Ростовской области, в целях корректировки границ населенных пунктов, входящих в состав Зерноградского городского поселения.
3. Сформировать сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав Зерноградского городского поселения Зерноградского района Ростовской области, необходимые для внесения их в единый государственный реестр недвижимости.

ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, 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

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, 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 представлены в таблице 1.

Таблица 1

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий

№	№ на карте	Код объекта	Наименование	Статус *	Местоположение	Основные характеристики	Назначение	Планируемый срок ввода в эксплуатацию	Характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Объекты инженерной инфраструктуры								
1.1	Сети газоснабжения								
1.1.1	РТ 1.2	602040603	Газопровод распределительный низкого давления	С	Зерноградское городское поселение	Низкое давление (до 0,1 МПа включительно); Протяженность – 27,446 км	Газификация населенных пунктов и повышение надежности газоснабжения промышленных и бытовых потребителей	Первая очередь	Охранная зона устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878
2.1	Электрические подстанции								
2.1.1	ЭП.17.15	602040217	Трансформаторная подстанция (ТП)	С	х. Ракитный	ТП 10/0,4 кВ – 1 шт;	Обеспечение электроэнергией планируемого жилого фонда	Первая очередь	Охранная зона устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009
3.2	Сети электроснабжения								
3.2.1	ЛЭП.15.23	602040315	Линия электропередачи	С	х. Ракитный	Протяженность ВЛ 10 кВ – 0,129 км	Обеспечение электроэнергией, планируемой ТП	Первая очередь	Охранная зона устанавливается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009
4.1	Объекты водоснабжения								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4.1.1	В.4.5	602041104	Водонапорная башня	С	п. Экспериментальный	-	Подача воды нормативного качества	Первая очередь	-
4.1.2	В.6.5	602041106	Артезианская скважина	С	п. Экспериментальный	-	Повышение надежности и увеличения объема подачи воды	Первая очередь	Возникновение 1-го пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения, после ввода в эксплуатацию планируемого подземного водозабора, согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
4.2	Сети водоснабжения								
4.2.1	ВС.2.4	602041202	Водопровод	С	п. Экспериментальный	Протяженность – 1,79 км	Повышение надежности подачи воды	Первая очередь	-
4.2.2	ВС.2.7	602041202	Водопровод	С	х. Ракитный	Протяженность – 5,47 км	Повышение надежности подачи воды	Первая очередь	-
	ОКС социально-бытового обслуживания								
5.2	Объекты физической культуры и спорта								
5.2.1	ФК.1.10	602010301	Спортзал	С	х. Ракитный	-	Доведение показателей до нормативных мощностей	Первая очередь	-
5.2.2	ФК.1.9	602010301	Спортзал	С	п. Экспериментальный	-	Доведение показателей до нормативных мощностей	Первая очередь	-
6.3	Общественные пространства								
6.3.1	ОП.2.6	602010902	Парк культуры и отдыха	С	х. Ракитный	-	-	Первая очередь	-

Примечание - * Статус: С – строительство.

ГЛАВА 3. 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

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 указаны в таблице 2.

Границы функциональных зон отображены на карте функциональных зон поселения и на фрагментах карты функциональных зон поселения.

Таблица 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

№	Описание назначения функциональных зон	Параметры функциональных зон	Сведения о планируемых для размещения объектов*
			первая очередь
1	2	2	3
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки не выше трех надземных этажей, с минимально разрешенным набором услуг, где предусматривается размещение многоквартирных и двухквартирных жилых домов с земельными участками	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах / максимально допустимая плотность населения в границах функциональной зоны: п. Экспериментальный – 78,07 га х. Ракитный – 110,83 га п. Речной – 5,21 га Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,2. Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м ² /га. Коэффициент плотности застройки – 0,4. Максимальная этажность застройки – 3 этажа. Максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 75 %. Максимальная площадь, отводимая под участки общественной застройки – 6 %. Максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 3 %. Максимальная площадь, отводимая под улицы, проезды, стоянки – 16 %	(Ф) Иной объект связи для непосредственного обслуживания населения – 1 единицы в п. Экспериментальный – 3 единицы в х. Ракитный (М) Водонапорная башня – 1 единица в п. Экспериментальный (М) Артезианская скважина – 1 единица в п. Экспериментальный (М) Электрическая подстанция – 1 единица в х. Ракитный (М) Парк культуры и отдыха – 1 единица в х. Ракитный
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки не выше четырех этажей, с минимально разрешенным набором услуг, где предусматривается размещение многоквартирных, двухквартирных домов с земельными участками, многоквартирных жилых домов	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах / максимально допустимая плотность населения в границах функциональной зоны: п. Экспериментальный – 4,38 га Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,4. Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м ² /га. Коэффициент плотности застройки – 0,8. Максимальная этажность застройки – 4 этажа. Максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 65 %. Максимальная площадь, отводимая под участки общественной застройки – 15 %.	-

1	2	2	3
		Максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 10 %. Максимальная площадь, отводимая под улицы, проезды, стоянки – 20 %	
3	Многофункциональная общественно-деловая зона Зона предназначена для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах / максимально допустимая плотность населения в границах функциональной зоны: п. Экспериментальный – 0,88 га х. Ракитный – 1,19 га Максимально допустимый коэффициент застройки – 1,0. Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м²/га. Коэффициент плотности застройки – 3,0. Коэффициент застройки не более 0,5. Максимальная этажность застройки – 3 этажа	(М) Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1 единица в х. Ракитный
4	Зона специализированной общественной застройки Зона формируется для размещения специализированных объектов: административных, учебных, торговых (в том числе ярмарки, вещевые рынки), выставочных, спортивных и других. При размещении указанных зон следует учитывать особенности их функционирования, потребность в территории, необходимость устройства стоянок автомобилей большой вместимости, создание развитой транспортной и инженерной инфраструктуры, а также степень воздействия на окружающую среду и прилегающую застройку	Планируемая площадь на расчетный срок: п. Экспериментальный – 1,03 га Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Максимальная этажность застройки – 3 этажа	-
5	Производственная зона Зона выделяется для: 1. Преимущественного размещения объектов III-V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 50 до 300 метров; 2. Возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения);	Планируемая площадь на расчетный срок: п. Экспериментальный – 17,47 га Максимальная этажность застройки – 3 этажа	-

1	2	2	3
	3. Возможности размещения объектов коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности		
6	Зона инженерной инфраструктуры Зона выделяется для размещения сооружений и коммуникаций связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития и потребностей в инженерном благоустройстве	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: п. Экспериментальный – 2,27 га	-
7	Зона транспортной инфраструктуры Зона предусматривается для размещения объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта и транспортной инфраструктуры иных видов	Планируемая площадь на расчетный срок: п. Экспериментальный – 7,28 га х. Ракитный – 0,93 га	-
8	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий Зона предназначена для ведения личного подсобного хозяйства, ведения крестьянско-фермерского хозяйства, для целей аквакультуры (рыбоводства), для научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством, для создания защиты лесных насаждений	Планируемая площадь на расчетный срок: п. Экспериментальный – 7,28 га	-
9	Лесопарковая зона Зона устанавливаются в целях организации отдыха населения, сохранения санитарно-гигиенической, оздоровительной и эстетической ценности природных ландшафтов	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: п. Экспериментальный – 1,31 га	(М) Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1 единица в п. Экспериментальный
10	Зона озелененных территорий специального назначения Озелененная территория санитарно-защитных, водоохранных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог. Озелененные территории специального назначения используют для сокращения неблагоприятного воздействия на окружающую среду	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: п. Экспериментальный – 3,69 га	-
11	Зона режимных территорий Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливаются особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными	Планируемая площадь на расчетный срок: п. Экспериментальный – 0,46 га	-

1	2	2	3
	градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами		
12	Иные зоны Зона предназначена для размещения иных объектов, которые невозможно отнести в другим зонам	Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах: п. Экспериментальный – 18,38 га	(Ф) Иной объект связи для непосредственного обслуживания населения – 1 единицы в п. Экспериментальный

Примечание - * Значение объекта: (Ф) – объект федерального значения; (М) – объект местного значения поселения.