



Администрация Зерноградского  
городского поселения  
Ростовской области



**Земля и город**  
научно-исследовательский  
институт



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

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Зерноград 2021 год

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

Материалы по обоснованию генерального плана

**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**

|  |    |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ .....   | 4  |
| ГЛАВА 1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ .                   | 5  |
| ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛЕНИЯ ..... | 10 |
| ГЛАВА 3. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЗЕРНОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....               | 13 |

## **ВВЕДЕНИЕ**

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 1. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

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

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 1.

Таблица 1

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 | <b>Зона застройки индивидуальными жилыми домами</b><br>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:<br>п. Экспериментальный – 78,07 га<br>х. Ракитный – 110,83 га<br>п. Речной – 5,21 га<br>Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,2.<br>Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м <sup>2</sup> /га.<br>Коэффициент плотности застройки – 0,4.<br>Максимальная этажность застройки – 3 этажа.<br>Максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 75 %.<br>Максимальная площадь, отводимая под участки общественной застройки – 6 %.<br>Максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 3 %.<br>Максимальная площадь, отводимая под улицы, проезды, стоянки – 16 % | (Ф) Иной объект связи для непосредственного обслуживания населения<br>– 1 единицы в п. Экспериментальный<br>– 3 единицы в х. Ракитный<br><br>(М) Водонапорная башня<br>– 1 единица в п. Экспериментальный<br><br>(М) Артезианская скважина<br>– 1 единица в п. Экспериментальный<br><br>(М) Электрическая подстанция<br>– 1 единица в х. Ракитный<br><br>(М) Парк культуры и отдыха<br>– 1 единица в х. Ракитный |
| 2 | <b>Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)</b><br>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:<br>п. Экспериментальный – 4,38 га<br>Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,4.<br>Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м <sup>2</sup> /га.<br>Коэффициент плотности застройки – 0,8.<br>Максимальная этажность застройки – 4 этажа.<br>Максимальная площадь, отводимая под участки жилой застройки – 65 %.<br>Максимальная площадь, отводимая под участки общественной застройки – 15 %.   | -  |

| 1 | 2  | 2   | 3  |
|---|--|---|--|
|   |  | Максимальная площадь, отводимая под территории зеленых насаждений – 10 %.<br>Максимальная площадь, отводимая под улицы, проезды, стоянки – 20 %   |  |
| 3 | <b>Многофункциональная общественно-деловая зона</b><br>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:<br>п. Экспериментальный – 0,88 га<br>х. Ракитный – 1,19 га<br>Максимально допустимый коэффициент застройки – 1,0.<br>Максимально допустимая общая плотность жилищного фонда – 1000 м <sup>2</sup> /га.<br>Коэффициент плотности застройки – 3,0.<br>Коэффициент застройки не более 0,5.<br>Максимальная этажность застройки – 3 этажа | (М) Физкультурно-оздоровительный комплекс<br>– 1 единица в х. Ракитный |
| 4 | <b>Зона специализированной общественной застройки</b><br>Зона формируется для размещения специализированных объектов: административных, учебных, торговых (в том числе ярмарки, вещевые рынки), выставочных, спортивных и других.<br>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:<br>п. Экспериментальный – 1,03 га<br>Максимально допустимый коэффициент застройки – 0,8.<br>Коэффициент плотности застройки – 2,4.<br>Максимальная этажность застройки – 3 этажа   | -  |
| 5 | <b>Производственная зона</b><br>Зона выделяется для:<br>1. Преимущественного размещения объектов III-V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 50 до 300 метров;<br>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:<br>п. Экспериментальный – 17,47 га<br>Максимальная этажность застройки – 3 этажа   | -  |

| 1  | 2  | 2   | 3   |
|----|--|---|---|
|    | 3. Возможности размещения объектов коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности  |   |   |
| 6  | <b>Зона инженерной инфраструктуры</b><br>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:<br>п. Экспериментальный – 2,27 га     | -   |
| 7  | <b>Зона транспортной инфраструктуры</b><br>Зона предусматривается для размещения объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта и транспортной инфраструктуры иных видов   | Планируемая площадь на расчетный срок:<br>п. Экспериментальный – 7,28 га<br>х. Ракитный – 0,93 га | -   |
| 8  | <b>Производственная зона сельскохозяйственных предприятий</b><br>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:<br>п. Экспериментальный – 7,28 га                          | -   |
| 9  | <b>Лесопарковая зона</b><br>Зона устанавливается в целях организации отдыха населения, сохранения санитарно-гигиенической, оздоровительной и эстетической ценности природных ландшафтов  | Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах:<br>п. Экспериментальный – 1,31 га     | (М) Физкультурно-оздоровительный комплекс<br>– 1 единица в п. Экспериментальный |
| 10 | <b>Зона озелененных территорий специального назначения</b><br>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:<br>п. Экспериментальный – 3,69 га     | -   |
| 11 | <b>Зона режимных территорий</b><br>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   | Планируемая площадь на расчетный срок:<br>п. Экспериментальный – 0,46 га                          | -   |



| 1  | 2   | 2  | 3  |
|----|---|--|--|
|    | органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами |  |  |
| 12 | <b>Иные зоны</b><br>Зона предназначена для размещения иных объектов, которые невозможно отнести в другим зонам                          | Планируемая площадь на расчетный срок в населенных пунктах:<br>п. Экспериментальный – 18,38 га | (Ф) Иной объект связи для непосредственного обслуживания населения<br>– 1 единицы в п. Экспериментальный |

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

## ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛЕНИЯ

Границы населенных пунктов зерноградского городского поселения зерноградского района Ростовской области установлены действующим генеральным планом зерноградского городского поселения зерноградского района Ростовской области, утвержденным Решением собрания депутатов от 31.08.2012 № 207.

Настоящим проектом предусмотрена корректировка границ населенных пунктов зерноградского городского поселения с учетом сведений о границах земельных участках, полученных из единого государственного реестра недвижимости.

Перечень земельных участков, планируемых к включению или исключению в (из) границ населенных пунктов представлены в таблицах 2.1 и 2.2 соответственно.

Таблица 2.1

Перечень земельных участков, планируемых к включению в границы населенных пунктов

| Населенный пункт     | Земельные участки, планируемые к включению или исключению из границ населенного пункта | Планируемая категория земель | Основание для включения ЗУ в границы населенного пункта | Цели планируемого использования       |
|----------------------|--|------------------------------|---|---------------------------------------|
| 1                    | 2  | 3                            | 4   | 4                                     |
| п. Экспериментальный | 61:12:0050401:518  | Земли населенных пунктов     | Уточнение границ НП по границам ГКН                     | Земельные участки улиц                |
|                      | 61:12:0050401:366  | Земли населенных пунктов     | Уточнение границ НП по границам ГКН                     | Под строительство складских помещений |

Таблица 2.2

Перечень земельных участков, планируемых к исключению из границ населенных пунктов

| Населенный пункт     | Земельные участки, планируемые к включению или исключению из границ населенного пункта | Планируемая категория земель   | Основание для исключения ЗУ из границ населенного пункта | Цели планируемого использования      |
|----------------------|--|--|--|--------------------------------------|
| 1                    | 2  | 3  | 4  | 5                                    |
| п. Экспериментальный | 61:12:0000000:38   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Исключение ЗУ с единым землепользованием                 | Под объект автомобильного транспорта |
|                      | 61:12:0601401:32   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,   | Уточнение границ НП по границам ГКН                      | Производственное назначение          |

| 1 | 2                 | 3  | 4                                   | 5  |
|---|-------------------|--|-------------------------------------|--|
|   |                   | телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения  |                                     |  |
|   | 61:12:0000000:2   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Уточнение границ НП по границам ГКН | Под объекты инженерного оборудования электроснабжения        |
|   | 61:12:0601401:288 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Уточнение границ НП по границам ГКН | Под объекты энергоснабжения (ВЛ 10кВ №1508 ПС 3Р-16)         |
|   | 61:12:0000000:143 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Уточнение границ НП по границам ГКН | Под объекты энергоснабжения (ВЛ 10кВ №1501 ПС 3Р-15 и 5 КТП) |
|   | 61:12:0000000:1   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,  | Уточнение границ НП по границам ГКН | Под объекты инженерного оборудования электроснабжения        |

| 1         | 2                  | 3  | 4                                   | 5   |
|-----------|--------------------|--|-------------------------------------|---|
|           |                    | безопасности и земли иного специального назначения   |                                     |   |
|           | 61:12:0050401:1805 | Земли населенных пунктов   | Уточнение границ НП по границам ГКН | Земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры |
|           | 61:12:0050401:437  | Земли сельскохозяйственного назначения   | Уточнение границ НП по границам ГКН | Сельскохозяйственное использование                                  |
| п. Речной | 61:12:0000000:147  | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Уточнение границ НП по границам ГКН | Под объекты энергоснабжения (ВЛ 10кВ № 122 ПС ЗР-1 и 14 КТП)        |

Сведения о площади земель в границах населенных пунктов, входящих в состав Зерноградского городского поселения, представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Сведения о площади земель в границах населенных пунктов, входящих в состав Зерноградского городского поселения

| № | Населенный пункт     | Площадь, га |
|---|----------------------|-------------|
| 1 | 2                    | 3           |
| 1 | п. Экспериментальный | 169,127     |
| 2 | х. Ракитный          | 17,81       |
| 3 | п. Речной            | 59,72       |

Устранение случаев пересечения земельных участков с различными категориями земель предлагается осуществить в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

### ГЛАВА 3. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ЗЕРНОГРАДСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

| №            | Наименование функциональной зоны  | Действующая редакция | По проекту внесения изменений |
|--------------|---|----------------------|-------------------------------|
|              |   | Площадь, га          | Площадь, га                   |
| 1            | 2   | 3                    | 4                             |
| <b>1</b>     | <b>Жилые зоны</b>   |                      |                               |
| 1.1          | Зона застройки индивидуальными жилыми домами                                | -                    | 194,11                        |
| 1.2          | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | -                    | 4,38                          |
| <b>2</b>     | <b>Общественно-деловые зоны</b>   |                      |                               |
| 2.1          | Многофункциональная общественно-деловая зона                                | -                    | 2,07                          |
| 2.2          | Зона специализированной общественной застройки                              | -                    | 1,03                          |
| <b>3</b>     | <b>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>  |                      |                               |
| 3.1          | Производственная зона   | -                    | 17,47                         |
| 3.2          | Зона инженерной инфраструктуры  | -                    | 2,27                          |
| 3.3          | Зона транспортной инфраструктуры (в границах населенных пунктов)            | -                    | 8,21                          |
| <b>4</b>     | <b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>                             |                      |                               |
| 4.1          | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий                      | -                    | 7,28                          |
| 4.2          | Зона сельскохозяйственных угодий  | -                    | 0                             |
| <b>5</b>     | <b>Зоны рекреационного назначения</b>                                       |                      |                               |
| 5.2          | Лесопарковая зона   | -                    | 1,31                          |
| <b>6</b>     | <b>Зоны специального назначения</b>   |                      |                               |
| 6.1          | Зона озелененных территорий специального назначения                         | -                    | 3,69                          |
| <b>7</b>     | <b>Зона режимных территорий</b>   | -                    | 0,46                          |
| <b>8</b>     | <b>Иные зоны</b>  | -                    | 18,38                         |
| <b>Итого</b> |   | -                    | 260,66                        |