

Приложение № 1
к решению Собрания депутатов
Неклиновского района от 28 февраля 2023 года № 150
«Об утверждении внесенных изменений в
Генеральный план и Правила землепользования и застройки
Самбекского сельского поселения
Неклиновского района Ростовской области»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ
НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЛОЖЕНИЕ
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

МК-120

Ростов-на-Дону
2023 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 Самбекского сельского поселения	н/с	М 1:25 000	Чертеж на 1 листе
2	Карта планируемого размещения объектов населенных пунктов х. Курлацкий, х. Сужено и х. Некрасовка	н/с	М 1:5 000	Чертеж на 1 листе
3	Карта планируемого размещения объектов населенного пункта с. Самбек	н/с	М 1:5 000	Чертеж на 1 листе
4	Карта границ населенных пунктов Самбекского сельского поселения	н/с	М 1:25 000	Чертеж на 1 листе
5	Карта функциональных зон Самбекского сельского поселения	н/с	М 1:25 000	Чертеж на 1 листе
Материалы по обоснованию генерального плана				
	Пояснительная записка	н/с	-	Сшив формата А 4
6	Карта расположения существующих и строящихся объектов местного значения Самбекского сельского поселения с отображением зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия	н/с	М 1:25 000	Чертеж на 1 листе
7	Карта транспортной инфраструктуры Самбекского сельского поселения	ДСП	М 1:25 000	Чертеж на 1 листе
8	Карта инженерной инфраструктуры Самбекского сельского поселения	ДСП	М 1:25 000	Чертеж на 1 листе
Приложение. Сведения о границах населенных пунктов				
	Графическое описание местоположения границ населенных пунктов	н/с		Сшив формата А 4
	Текстовое описание местоположения границ населенных пунктов	н/с		

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

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	8
1. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	9
2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.....	9
3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	10
3.1 Параметры функциональных зон	10
3.2 Состав функциональных зон.....	10

Введение

Проект внесения изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «Датум Групп» на основании Муниципального контракта №МК-120 от 27.06.2022г и в соответствии с Постановлением Администрации Неклиновского района №2093 от 21.10.2022г «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки сельских поселений Неклиновского района Ростовской области».

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» (с изменениями и дополнениями);
- 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 № 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 (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
- Областной закон Ростовской области от 14.01.2008г № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области» (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 42.13330.2016. 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. Все нормативные правовые акты применяются в действующей редакции.

При разработке проекта учитывались основные положения Схем территориального планирования Российской Федерации, Схемы территориального планирования Ростовской области в действующих редакциях на момент подготовки проекта, и положения Схемы территориального планирования Неклиновского района Ростовской области (проект внесения изменений от 2022г).

Исходные данные:

1. Постановление Администрации Неклиновского района №2093 от 21.10.2022г «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки сельских поселений Неклиновского района Ростовской области».

2. Задание на разработку проекта внесения изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

3. Документы стратегического планирования (стратегии социально-экономического развития, комплексного развития территории, инвестиционные программы).

4. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования (схемы территориального планирования Неклиновского района, Ростовской области, генеральный план и правила землепользования и застройки Самбекского сельского поселения, региональные и местные нормативы проектирования).

5. Сведения, определяющие целевое назначение территории и ограничения ее использования (сведения об объектах социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, объектах культурного наследия, зонах с особыми условиями использования территории и другие согласно ст. 23 Градостроительного Кодекса).

6. Областной закон Ростовской области от 29.07.2021 г. № 558-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Неклиновский район».

7. Топографические планы, ортофотопланы, единая электронная картографическая основа.

8. Кадастровые планы территорий.

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 для размещения объекты местного значения поселения.

Целью Проекта изменений является приведение документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, обеспечение пространственного развития территории и соответствующего качества жизни населения, предусмотренных документами стратегического и территориального планирования федерального и регионального уровней.

Задачи подготовки проекта внесения изменений:

1. Создание условий для обеспечения комплексного и устойчивого развития территории Неклиновского района на основе взаимно согласованных решений документов стратегического планирования и градостроительной документации, реализации ключевых стратегических и территориального планирования, программных и законодательных актов.

2. Приведение содержания материалов генерального плана поселения в соответствие с утвержденными документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Ростовской области, сведениями единого государственного реестра недвижимости, градостроительными и землеустроительными документами.

3. Определение назначения территории Неклиновского района, 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.

В рамках Проекта изменений генерального плана муниципального образования «Самбекское сельское поселение» Неклиновского района выполнено:

Актуализация сведений об объектах федерального, регионального и местного значения в границах муниципального образования Самбекское сельское поселение.

Актуализация сведений об объектах культурного наследия, зонах с особыми условиями использования территорий, границах муниципального образования Самбекское сельское поселение.

Внесение соответствующих изменений в графическую часть Генерального плана Самбекского сельского поселения.

Внесение соответствующих изменений в текстовую часть Генерального плана Самбекского сельского поселения.

1. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Согласно материалам по обоснованию Проекта внесения изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения границы населённых пунктов остались в установленных ранее границах, их площадь соответственно составила: с.Самбек – 807,04 га, х. Курлацкий – 237,15 га, Сужено – 60,03га, Некрасовка – 184,7га.

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

На момент подготовки Проекта изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения, на территории поселения планировалось размещение следующих объектов местного значения.

Планируемые для размещения на территории Самбекского сельского поселения объекты местного значения

Таблица 1

№ пп	Назначение объекта	Наименование объекта	Местоположение объекта
1	Объекты образования	Объекты образования и науки (Дошкольное образовательное учреждение на 55 мест)	с. Некрасовка
2	Объекты здравоохранения	Объекты здравоохранения (Больница)	с. Самбек
3	Объекты физической культуры и спорта	Объекты отдыха и туризма (База отдыха)	х. Курлацкий
		Объекты отдыха и туризма (База отдыха)	х. Курлацкий
		Объекты отдыха и туризма (База отдыха)	х. Курлацкий
		Объекты отдыха и туризма (База отдыха)	х. Курлацкий
		Объекты отдыха и туризма (Культурно-оздоровительный комплекс)	х. Курлацкий
		Физкультурно-спортивные сооружения (Физкультурно-спортивный центр)	с. Самбек
		Физкультурно-спортивные сооружения (Стадион)	с. Самбек
		Физкультурно-спортивные сооружения (Физкультурно-спортивное сооружение)	х. Курлацкий
		Физкультурно-спортивные сооружения (Физкультурно-спортивный центр)	х. Курлацкий
		Физкультурно-спортивные сооружения (Физкультурно-спортивные сооружения)	с. Некрасовка
4	Предприятия торговли и общественного питания, бытового и	Многофункциональный мини-центр	с. Самбек
		Рыночный комплекс розничной торговли	с. Самбек
		Многофункциональный мини-центр	х. Курлацкий
		Многофункциональный мини-центр	с. Некрасовка

коммунального обслуживания	Многофункциональный мини-центр	х. Сужено
----------------------------	--------------------------------	-----------

3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Градостроительным кодексом РФ определено следующее понятие и параметры функциональных зон. Функциональные зоны – это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

3.1 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 Неклиновского 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*».

3.2 Состав функциональных зон

На территории Самбекского 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.

Жилая зона (Зона застройки индивидуальными жилыми домами)

Предназначена для размещения преимущественно индивидуальных жилых домов (не выше трех надземных этажей) с земельными участками, а также сопутствующих им объектов первичной ступени культурно-бытового обслуживания. В жилых зонах также размещаются 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-деловая зона

Общественно-деловая зона предназначена 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

Многофункциональная общественно-деловая зона

Формируется из кварталов с преобладанием жилой и производственной застройки. Предназначена для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, торговли, общественного питания, коммунально-бытового назначения, вспомогательной инфраструктуры, а также для обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности. В составе этой зоны допускается размещать: жилые и общественные здания, учреждения науки и научного обслуживания, учебные заведения, объекты бизнеса, промышленные предприятия и другие производственные объекты (площадь участка, как правило, не более 5 га) с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, вибрации, электромагнитных и ионизирующих излучений, загрязнений атмосферного воздуха.

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.

Зона инженерной инфраструктуры

Предназначена для размещения объектов водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, связи, инженерной инфраструктуры иных видов.

Зона сельскохозяйственного использования

Предназначена для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан

Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых, либо подлежащих занятию

объектами, предназначенными для ведения садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства.

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 озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

Предназначена для размещения городских парков, скверов, садов, бульваров, набережных, пляжей, размещения уличного озеленения на крупных обособленных участках улично-дорожной сети, не выделенных в скверы и бульвары, земельных участков городских лесов и объектов, предусмотренных лесным регламентом, участков естественного произрастания лесных насаждений

Зона отдыха

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

Зона особо охраняемых территорий и объектов

Предназначена для размещения объектов, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное и иное ценное значение, и для которых установлен особый правовой режим хозяйственного использования.

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.