

Общество с ограниченной ответственностью

«ГВИНГРЕЙС»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЧАЛТЫРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
МЯСНИКОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

г. Воронеж

2020 г.

## Содержание

Ведение.....	3
Раздел 1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ .....	6
Раздел 2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.....	7
Раздел 3 БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ.....	15
ПРИЛОЖЕНИЯ. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ. ....	16
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ .....	16
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	17
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....	18

## **Ведение**

Проект внесения изменений в генеральный план Чалтырского сельского поселения Мясниковского района (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «ГВИНГРЕЙС» на основании государственного контракта № 01583000584200000100001 от 30.03.2020г. и в соответствии с техническим заданием на разработку проекта о внесении изменений в Генеральный план Чалтырского сельского поселения Мясниковского района Ростовской области, а также на основании постановления Администрации Мясниковского района от 17.01.2020 №15 «О разработке проекта по внесению изменений в генеральные планы сельских поселений Мясниковского района».

Целью проекта является внесение изменений в утвержденный генеральный план Чалтырского сельского поселения в части корректировки и координатного описания границ населенных пунктов, установленных генеральным планом для последующего внесения сведений о границах населенных пунктов в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Предложения по внесению изменений в Генеральный план Чалтырского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития. Изменения вносятся в утвержденный генеральный план, выполненный ООО «Альянс» в 2010 г. с учетом последующих изменений, принятых в установленном порядке.

**Проект изменений подготовлен ООО «ГВИНГРЕЙС» на основании:**

- 1) Градостроительного кодекса РФ.
- 2) Подпрограмма «Территориальное планирование и развитие территорий, в том числе для жилищного строительства» государственной программы «Территориальное планирование и обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области», утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 17.10.2018 № 642,
- 3) Подпрограмма «Развитие территорий для жилищного строительства в Мясниковском районе» муниципальной программы «Территориальное планирование и обеспечение доступным и комфортным жильем населения Мясниковского района» от 04.12.2018 № 1375.
- 4) Постановление Администрации Мясниковского района от 17.01.2020 года №15 «О разработке проекта по внесению изменений в генеральные планы сельских поселений Мясниковского района».

5) Схема территориального развития Ростовской агломерации, разработанная ФГУП «РосНИПИУрбанистики», г. Санкт-Петербург, 2007 г.

Согласно п. 4 ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

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.

В рамках работы по подготовке проекта изменений выполнено:

1. Подготовлены настоящие материалы по обоснованию;
2. Откорректирована в необходимом объеме графическая часть материалов генерального плана и материалов по обоснованию.

Особенностью настоящего проекта изменений является приведение отображения графической информации, содержащейся на вышеуказанных картах в соответствии с требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (Требования утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 9 января 2018 г. №10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016г. №793»).

В рамках проекта изменений не выполняются работы: по приведению всех материалов генерального плана в соответствие с действующей редакцией Градостроительного кодекса (п.11, ст. 11, Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования)".

Параметры социально-экономического развития территории Чалтырского сельского поселения не меняются.

Перечень объектов местного значения, размещаемых в пределах Чалтырского сельского поселения Мясниковского района приведен в действующих документах территориального планирования территории вышеуказанного сельского поселения.

Иных объектов, иных территории и (или) зон, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения, городского округа или объектов федерального значения, объектов регионального значения, помимо обозначенных на картах материалов по обоснованию изменений в Генеральный план Чалтырского сельского поселения Мясниковского района Ростовской области, на территории нет.

**Раздел 1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И  
НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ  
ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	Местоположение	Статус	ЗОУ ИТ*	Функциональная зона
1	2	3	4	5	6	7
Объекты образования						
Детские дошкольные учреждения						
1	Детский сад	100 мест	Ростовская область, Мясниковский район, с.Чалтырь, ул.Гайламазяна, 19/2	П		Общественно-деловая зона

## **Раздел 2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

**Функциональное зонирование** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территории с определением видов преобладающего функционального использования установленных зон.

Территория относится к одному из типов функциональных зон, если более 25% его площади занимают участки обозначенного назначения.

Установленное функциональное назначение территорий существующей застройки и территорий предлагаемых к освоению, является юридическим инструментом использования территории при осуществлении градостроительной деятельности.

При определении границ учтены:

- отводы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН и их целевое использование.
- основные структурные элементы города: границы улично-дорожной сети, полосы отвода железных дорог, коридоры магистральных инженерных сетей, массивы зеленых насаждений и др.

Материалы раздела «Функциональное зонирование территории» являются основой для последующей разработки градостроительного зонирования-«Правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения»- базового юридического инструмента регулирования отношений по поводу использования, строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости.

Материалы «Функционального зонирования территории» Чалтырского сельского поселения позволят путем разработки нормативно-правовых документов обеспечить:

- условия формирования сельского поселения в соответствии с перспективами его развития, определенными в генеральном плане;
- регулирование процесса землепользования;
- рациональное использование природных, экономических, рекреационных ресурсов и возможностей транспортной и инженерной инфраструктур.

№ п/п	Наименование показателя	Показатель, га
1	Общая площадь функциональных зон в границах Чалтырского сельского поселения, в том числе	17641.81
1.1	- площадь функциональных зон вне границ населенных пунктов Чалтырского сельского поселения	16107,41
1.2	- площадь функциональных зон в границах населенных пунктов	1534,40

### **ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ ВНЕ ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**

**Площадь функциональных зон вне границы населенного пункта составляет 16107,41 га.**

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов железнодорожного, внутреннего водного и внешнего автомобильного транспорта, их санитарно-защитных зон.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений предназначена для ведения садоводства и дачного хозяйства, установлена для предоставления и использования садовых, дачных земельных участков и расположенных на них жилых и хозяйственных строений и сооружений в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

Зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых кладбищами, крематориями, объектами размещения и переработки отходов потребления, очистными, водозаборными и иными техническими сооружениями, режимными и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В производственных зонах сельскохозяйственного назначения (далее - производственные зоны) размещают животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия, предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательные станции, ветеринарные учреждения, теплицы и парники, промысловые цеха, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с означенными предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов зоны.

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

Многофункциональная общественно-деловая зона. Территория зоны предназначена для размещения: - объектов делового, финансового назначения, оптовой и розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, амбулаторного ветеринарного обслуживания, культурного развития, религиозного использования; - объектов транспортной инфраструктуры (стоянки автомобильного транспорта); - объектов коммунального и производственного назначения; - озелененных территорий общего использования.

Наименование зон	Площадь зон, га
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	125,12
Производственная зона	300,51
Зона сельскохозяйственного использования	14790,46
Общественно-деловые зоны	147,07

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	177,13
Зона транспортной инфраструктуры	3,06
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	428,16
Зоны специального назначения	97,12
Многофункциональная общественно-деловая зона	38,06
Зоны рекреационного назначения	0,72

### **ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА**

Схема планируемого функционального зонирования территории сельского поселения определяет виды использования и устанавливает ограничения использования территорий.

**Площадь функциональных зон в границах населенных пунктов составляет 1534,40 га.**

В качестве параметров функциональных зон применены показатели:

- этажность (число надземных этажей);
- максимально допустимый коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- площадь зоны.

В границах населенных пунктов проектом установлены следующие функциональные зоны:

#### **Жилые зоны.**

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке малоэтажными многоквартирными жилыми домами и индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

К жилым зонам относятся участки территории сельского поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, а также участки территории поселения, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;

- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;
- зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами;
- зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. При планировке и застройке жилых микрорайонов, кварталов, иных элементов планировочной структуры необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта.

Наименование зоны	Площадь зоны, га
Жилые зоны	10,17

#### **Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Территория зоны предназначена для формирования кварталов низкой плотности застройки (отдельно стоящих индивидуальных и блокированных жилых домов этажностью не выше 3 этажей с земельными участками) с обязательным размещением объектов социальной инфраструктуры, спортивных объектов, озелененных территорий общего пользования, объекты транспортной инфраструктуры, стоянок автомобильного транспорта необходимых для обслуживания населения.

Наименование зоны	Площадь зоны, га
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	964,66

#### **Общественно-деловые зоны**

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов:

- здравоохранения;
- культуры;
- торговли;
- общественного питания;
- социального и коммунально-бытового назначения;
- предпринимательской деятельности;
- объектов среднего профессионального и высшего образования;
- административных, научно-исследовательских учреждений;
- культовых зданий;
- стоянок автомобильного транспорта;
- объектов делового, финансового назначения;
- иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Наименование зоны	Площадь зон, га
Общественно-деловые зоны	60,47

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

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных,

коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Наименование зон	Площадь зон, га
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	26,20

### Производственная зона

В границах данной зоны предусматривается размещение производственных предприятий, требующих установления санитарно-защитных зон.

Наименование зон	Площадь зон, га
Производственные зоны	166,89

### Зоны сельскохозяйственного использования

В границы зоны сельскохозяйственного использования включены территории сельскохозяйственных угодий:

- пашни;
- естественные кормовые угодья (пастбища);
- многолетние насаждения (лесополосы);
- территории садово-огороднических объединений;

а также территории предприятий для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции.

Наименование зоны	Площадь зоны, га
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	70,31
Зона сельскохозяйственного использования	154,50
<b>Зоны сельскохозяйственного использования, всего</b>	<b>224,81</b>

### **Зоны рекреационного назначения**

В состав зоны рекреационного назначения включены зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса, зоны отдыха (набережные, пляжи). В состав данной зоны могут быть включены объекты, технологически связанные с функционированием данной зоны (объекты инженерной инфраструктуры, объекты общественного питания, объекты спорта и развлечений)

<b>Наименование зоны</b>	<b>Площадь зоны, га</b>
Зоны рекреационного назначения	55,69

### **Зона складирования и захоронения отходов**

Территории, предназначенные для размещения полигонов твердых бытовых отходов и отходов производственной деятельности.

<b>Наименование зоны</b>	<b>Площадь зоны, га</b>
Зона складирования и захоронения отходов	8,19

### **Зона кладбищ.**

<b>Наименование зоны</b>	<b>Площадь зоны, га</b>
Зона кладбищ	17,32

### Раздел 3 БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ ПО КАТЕГОРИЯМ ЗЕМЕЛЬ

Ниже приведена таблица баланса территории поселения по категориям земель, составленная в результате территориального планирования (функционального зонирования) Чалтырского сельского поселения при внесении изменений в генеральный план в 2020г.

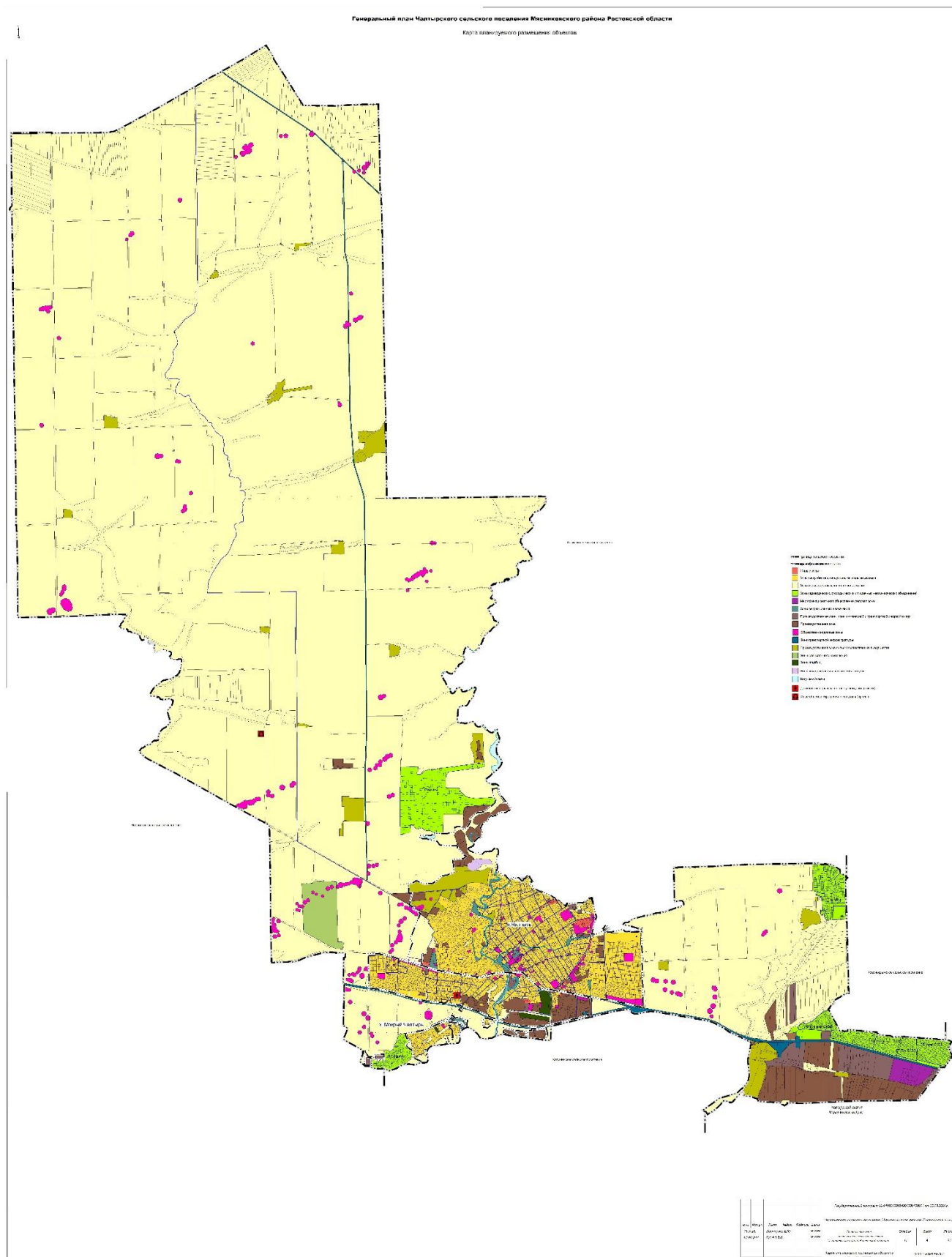
**Баланс территории поселения по категориям земель**

Номер по порядку	Наименование земель по категориям и целевому назначению	Площадь, га		
		По состоянию на 2013г.	Расчетный срок (2030)	Внесение изменений в генеральный план (2020г.)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	16465	16105	15695
2	Земли населенных пунктов в границах населенного пункта	1010	1272	1534
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	331	429	413
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-
5	Земли лесного фонда	-	-	-
6	Земли водного фонда	-	-	-
7	Земли запаса	-	-	-
8	Из всех земель: земли природоохранного назначения	-	-	-
Всего в границах поселения:		17806	17806	17642*

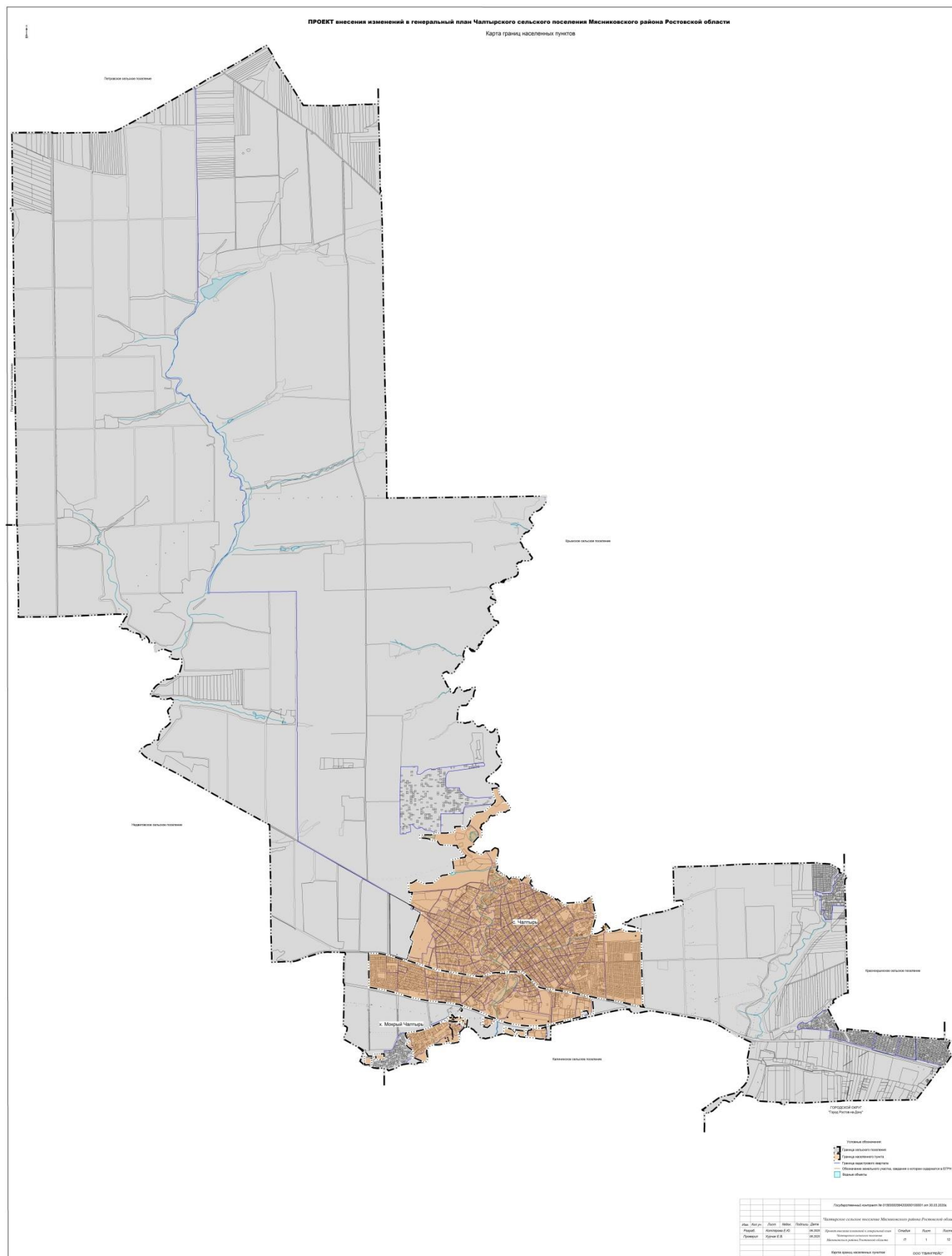
\*В рамках выполнения контракта проводилось уточнение границы Чалтырского сельского поселения, в результате этого общая площадь вышеупомянутого сельского поселения стала равной 17642 га

# ПРИЛОЖЕНИЯ. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ



[illegible]

