

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
КОЛОДЕЗНАЯ МАРИНА АНАТОЛЬЕВНА**

Заказчик: Администрация Усть-Донецкого района

Муниципальный контракт
№ 8 от 16 марта 2020 года

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«НИЖНЕКУНДРЮЧЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ»**

УСТЬ-ДОНЕЦКОГО РАЙОНА

РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ТОМ 1

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ
(с изменениями в редакции 2024 года)**

2020 г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
КОЛОДЕЗНАЯ МАРИНА АНАТОЛЬЕВНА**

Заказчик: Администрация Усть-Донецкого района

Муниципальный контракт
№ 8 от 16 марта 2020 года

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«НИЖНЕКУНДРЮЧЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ»**

УСТЬ-ДОНЕЦКОГО РАЙОНА

РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ТОМ 1

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ
(с изменениями в редакции 2024 года)**

Индивидуальный предприниматель
Колодезная Марина Анатольевна

_____ М.А. Колодезная

2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения	6
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.....	7

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план муниципального образования «Нижнекундрюченское сельское поселение» Усть-Донецкого района Ростовской области (далее – Нижнекундрюченское СП Усть-Донецкого района, Нижнекундрюченское СП) является документом территориального планирования муниципального образования.

Основной целью территориального планирования Нижнекундрюченского СП является определение назначения территорий Нижнекундрюченского СП исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, Ростовской области, Усть-Донецкого района и Нижнекундрюченского СП.

Генеральный план разработан Индивидуальным предпринимателем Колодезная Марина Анатольевна по заказу Администрации Усть-Донецкого района в соответствии с муниципальным контрактом №8 от 16 марта 2020 года.

Нормативно-правовая база

Генеральный план разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Уставом Нижнекундрюченского СП, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Нижнекундрюченского СП.

Состав, порядок подготовки документа территориального планирования определен Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

Структура текстовой части генерального плана Нижнекундрюченского СП определялась согласно действующему законодательству и включает в себя:

- Том 1. Положение о территориальном планировании.
- Том 2. Материалы по обоснованию.

Состав положения о территориальном планировании

В настоящем томе представлено положение о территориальном планировании, которое в соответствии с п. 4 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, 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.

Этапы реализации проекта:

- исходный срок – 2020 г.;
- 1 очередь – 2025 г.;
- расчетный срок – 2040 г.

Авторский коллектив проекта

- Колодезная М.А. индивидуальный предприниматель;
- Дорохина О.А. начальник контрактного отдела;
- Темнов А.В. начальник градостроительного отдела;
- Поляков В.А. главный инженер проекта;
- Рябова О.В. главный экономист проекта;
- Касимова М.А. главный архитектор проекта;
- Федюкина Е.И. архитектор;
- Заковрягина В.О. экономист градостроительства.

Графические материалы разработаны с использованием ГИС «MapInfo», графических редакторов «CorelDraw», «Photoshop».

Создание и обработка текстовых и табличных материалов проводились с использованием пакетов программ «Microsoft Office Small Business-2010», «OpenOffice.org. Professional. 2.0.1».

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение, являющееся собственностью ИП Колодезная Марина Анатольевна.

Список принятых сокращений

МБОУ	муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение;
СОШ	средняя образовательная школа;
МБДОУ	муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение;
МБУК	муниципальное бюджетное учреждение культуры;
АЗС	автомобильная заправочная станция;
СП	сельское поселение;
СТП	схема территориального планирования;
ФАП	фельдшерско-акушерский пункт;
ИП	индивидуальный предприниматель;
ст.	станция;
п.	поселок;
х.	хутор;
ул.	улица;
чел.	человек.

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

Таблица 1.1

Сведения о планируемых для размещения на территории поселения объектах местного значения поселения

<i>Номер объект а</i>	<i>Код объекта</i>	<i>Вид объекта</i>	<i>Назначение объекта</i>	<i>Наименовани е объекта</i>	<i>Основные характеристик и объекта</i>	<i>Местоположени е</i>	<i>Планируемы е мероприяти я по объекту</i>	<i>Функциональна я зона (для объектов, не являющихся линейными объектами)</i>	<i>Характеристик а зон с особыми условиями использования территории</i>
1.	60203050 3	Улица в жилой застройк е	Развитие транспортной инфраструктур ы	Улица в жилой застройке	Протяженность 410 м	п. Огиб	Планируемы й к размещению	Зона транспортной инфраструктуры	Не устанавливается

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

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования земельных ресурсов на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

В настоящее время территория Нижнекундрюченского СП по функциональному использованию делится на зоны:

Жилые зоны предусмотрены в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

Территория жилой зоны предназначена для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.

Согласно НПП Нижнекундрюченского СП в жилых зонах допускается размещать объектов не жилого назначения:

- объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (отдельно стоящие, встроенные или пристроенные), объекты здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования, гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, культовые объекты;
- отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков данных объектов (размер санитарно-защитной зоны для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м).

Жилые зоны в Нижнекундрюченском СП включают в себя:

- зону застройки индивидуальными жилыми домами.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Общественно-деловые зоны в Нижнекундрюченском СП подразделяются на:

- многофункциональную общественно-деловую зону;
- зону специализированной общественной застройки;
- зона смешанной и общественно-деловой застройки.

Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур – предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с соответствующими санитарно-защитными зонами. В Нижнекундрюченском СП данные зоны включают в себя:

- производственную зону;
- зону инженерной инфраструктуры;
- зону транспортной инфраструктуры.

Зонами сельскохозяйственного использования признаются земли за границей населенного пункта, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также

предназначенные для этих целей. В состав зон сельскохозяйственного использования Нижнекундрюченского СП входят:

- зона сельскохозяйственного использования;
- производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

Зона рекреационного назначения предназначена для организации мест отдыха населения. В состав зон рекреационного назначения входит зона в границах территорий, занятая городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенная для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом

В состав зон рекреационного назначения Нижнекундрюченского СП входят:

- зона лесов;
- лесопарковая зона;
- зона отдыха;
- иные рекреационные зоны.

На территории зоны рекреационного назначения не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

Зона специального назначения предназначена для размещения кладбищ и иных объектов, использование которых несовместимо с видами использования других территориальных зон. В состав зон специального назначения Нижнекундрюченского СП входят:

- зона кладбищ;
- зона озелененных территорий специального назначения.

Параметры функциональных зон с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального, регионального и местного значения (за исключением линейных объектов) приведены в таблицах 2.1.

Без установления функциональных зон (для линейных объектов) планируется:

- Размещение улицы в жилой застройке в п. Огиб, протяженностью 410 м;
- Размещение газопровода распределительного среднего давления, протяженностью 14331,0 м в ст. Усть-Быстринская, в х. Черни от газораспределительной станции до планируемого пункта редуцирования газа;
- Размещение газопровода распределительного низкого давления, протяженностью 9982 м в ст. Усть-Быстринская;
- Размещение канализации самотечной, протяженностью 21227 м;
- Размещение водопровода, протяженностью 24378 м;
- Реконструкция автомобильной дороги «ст. Нижнекундрюченская - п. Огиб», протяженностью 5631 м.

Функциональное зонирование территории графически отображено на картографических материалах генерального плана Нижнекундрюченского СП.

Данные положения являются основой для разработки правил землепользования и застройки.

Таблица 2.1

**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, в границах населенных пунктов
Нижнекундрюченского СП**

№	Вид функциональной зоны	Площадь зоны, га	Сведения о планируемых объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения
1	2	3	4
1	Жилые зоны	569,10	
1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	569,10	Планируемые объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют
2	Общественно-деловые зоны	124,39	Планируемые объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют
2.1	Многофункциональная общественно-деловая зона	4,58	
2.2	Зона специализированной общественной застройки	17,34	
2.3	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	102,47	

3	Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур	245,90	
	Производственная зона	136,68	Планируемые к размещению объекты: – Пункт редуцирования газа (ПРГ) на западе х. Черни, на юго-западе от ст. Усть-Быстрианская; – Артезианская скважина, к северо-востоку от х. Черни, к западу от п. Огиб; Очистные сооружения (КОС), к северо-западу от х. Чумаковского, к югу от х. Черни, к северо-западу от ст. Нижнекундрюченская, к западу от ст. Усть-Быстрианская.
	Зона инженерной инфраструктуры	16,40	
	Зона транспортной инфраструктуры	92,82	
	Зоны сельскохозяйственного использования	22961,09	
	Зона сельскохозяйственного использования	22886,15	Планируемые объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют
	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	74,94	
	Зоны рекреационного назначения	110,16	
	Зона отдыха	3,28	Планируемые объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют
	Иные рекреационные зоны	24,01	
	Лесопарковая	82,87	

	зона		
	Зона лесов	9901,32	
	Зона специального назначения	17,98	
	Зона кладбищ	3,55	Планируемые объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют
	Зона озелененных территорий специального назначения	14,43	
	Зона акваторий	651,54	
	итого	34581,48	

(С изменениями на 2025 год.)