**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**БАГАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**БАГАЕВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЛОЖЕНИЕ

О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Ростов-на-Дону

2020 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 Багаевского сельского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 2 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта ст. Багаевская, х. Белянин | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Федулов | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 4 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта п. Задонский | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 5 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта п. Дачный | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 6 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Краснодонский | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 7 | Карта планируемого размещения объектов местного значения населенного пункта х. Голые Бугры | н/с | М 1:5 000 | Новая карта |
| 8 | Карта границ населенных пунктов Багаевского сельского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| **Материалы по обоснованию генерального плана** | | | | |
|  | Пояснительная записка | н/с | - | Сшив формата А 4 |
| 9 | Карта функциональных зон Багаевского сельского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 10 | Карта границ поселения и существующих границ населенных пунктов, входящих в состав Багаевского поселения | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 11 | Карта расположения существующих и строящихся объектов местного значения Багаевского поселения с отображением зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 12 | Карта границ лесничеств, лесопарков Багаевского сельского поселения с отображением особо охраняемых природных территорий | н/с | М 1:25 000 | Новая карта |
| 13 | Карта транспортной инфраструктуры Багаевского сельского поселения | ДСП | М 1:25 000 | Новая карта |
| 14 | Карта инженерной инфраструктуры Багаевского сельского поселения | ДСП | М 1:25 000 | Новая карта |
| **Приложение. Сведения о границах населенных пунктов** | | | | |
|  | Графическое описание местоположения границ населенных пунктов | н/с |  | Сшив формата А 4 |
|  | Перечень координат характерных точек границ населенных пунктов | н/с |  |
|  | Текстовое описание местоположения границ населенных пунктов | н/с |  |

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

Содержание

[Введение 5](#_Toc57371249)

[1. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ 10](#_Toc57371250)

[2. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ 10](#_Toc57371251)

[2.1 Параметры функциональных зон 10](#_Toc57371252)

[2.2 Состав функциональных зон 11](#_Toc57371253)

[3 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ, НАИМЕНОВАНИЯХ, ХАРАКТЕРИСТИКАХ И МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ БАГАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 15](#_Toc57371254)



# Введение

Проект внесения изменений в генеральный план Багаевского сельского поселения Багаевского района (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «УК» «ДонГИС» на основании Муниципального контракта №01583000400200000070001 от 17.03.2020 г. и в соответствии с Постановлением Администрации Багаевского района от 27.01.2020 г. № 58 «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Багаевского района Ростовской области в части подготовки сведений по координатному описанию границ населенных пунктов и сведений о границах территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом РФ».

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»

- 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 N 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 (с изменениями и дополнениями);

- Областной закон о градостроительной деятельности в Ростовской области № 853-ЗС от 14.01.2007г (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 42.13330.2011. 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.

Проект изменений Генерального плана сельского поселения разработан в соответствии со Схемами территориального планирования Ростовской области и Багаевского района Ростовской области.

Основанием для разработки проекта является Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.11.2015 №2444-р «Об утверждении комплексного плана мероприятий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов в виде координатного описания».

**Исходные данные:**

1. Постановление Администрации Багаевского района от 27.01.2020 г. № 58 «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Багаевского района Ростовской области в части подготовки сведений по координатному описанию границ населенных пунктов и сведений о границах территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом РФ».

2. Техническое задание на выполнение проектов внесения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Багаевского района Ростовской области в части подготовки сведений по координатному описанию границ населенных пунктов и сведений о границах территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Материалы генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района Ростовской области, разработанные «Севкавнипиагропром» г. Ростов-на-Дону 20011 г.

4. Правила землепользования и застройки Багаевского сельского поселения Багаевского района, разработанные в 2011 году (в ред. 2019 г.).

5. Кадастровые планы территорий.

6. Сведения и документы государственных картографо-геодезических фондов.

7. Материалы аэрофотосъемки.

Документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений предоставлены Администрацией района, остальные необходимые материалы получены по запросам в соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления, организации и ведомства.

**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 объекты капитального строительства.

Целью Проекта изменений является приведение документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе корректировка и координатное описание линии границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, с учетом кадастрового деления территории сельского поселения для внесения сведений в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

**Задачи подготовки проекта внесения изменений:**

1. Приведение содержания материалов генерального плана поселения в соответствие с требованиями статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2. Приведение содержания материалов генерального в соответствие с Требованиями 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);

3. Приведение материалов генерального плана поселения в соответствие с требованиями размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

4. Корректировка и описание границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.

Проект изменений генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района содержит в своем составе:

1. Уточнение установленных действующим генеральным планом границ населенных пунктов в целях исключения пересечений с границами муниципальных образований, границами земельных участков, границами лесничеств;

2. Изменение и уточнение границ функциональных зон в соответствии с уточненными границами населенных пунктов, границами земельных участков и фактическим землепользованием.

3. Внесение соответствующих изменений в графическую часть Генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района.

4. Внесение соответствующих изменений в текстовую часть Генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района.

5. Описание границ населенных пунктов Багаевского сельского поселения Багаевского района.

 В рамках работы по подготовке проекта о внесении изменений в генеральный план Багаевского сельского поселения выполнено:

1. Уточнение установленных действующим генеральным планом границ населенных пунктов в целях исключения пересечений с границами муниципальных образований, границами земельных участков и фактическим землепользованием;

2. Изменение и уточнение границ функциональных зон в соответствии с уточненными границами населенных пунктов, границами земельных участков и фактическим землепользованием.

3. Внесение соответствующих изменений в графическую часть Генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района.

4. Внесение соответствующих изменений в текстовую часть Генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района.

5. Описание границ населенных пунктов Багаевского сельского поселения Багаевского района.

## ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Проектом изменений установлены границы населенных пунктов Багаевского сельского поселения в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Выполнено координатное описание границ для внесения сведений о границах в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Площадь территории ст. Багаевская в установленных границах составит 1740,69 га площадь территории х. Белянин в установленных границах составит 139,09 га, х. Федулов в установленных границах составит 121,73 га, площадь территории п. Задонский в установленных границах составит 184,92 га, площадь территории п. Дачный в установленных границах составит 43,34 га, площадь территории х. Краснодонский в установленных границах составит 71,21 га, . площадь территории х. Голые Бугры в установленных границах составит 35,04 га.

## ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Проект изменений предусматривает приведение описания и отображения функциональных зон в соответствие с действующим градостроительным законодательством, в том числе Требованиям, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10.

## 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 Багаевского 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\*».

## 2.2 Состав функциональных зон

На территории Багаевского поселения установлены следующие функциональные зоны: жилые зоны; общественно-деловые зоны; рекреационные зоны; производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур; зоны сельскохозяйственного использования; зоны специального назначения.

На территории сельского поселения Багаевского района расположены земли лесного фонда Багаевского участкового лесничества Семикаракорского лесничества общей уточненной площадью 1469,2871 га

**Жилые зоны**

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); 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.

**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.

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)**

Предназначена для размещения преимущественно малоэтажных многоквартирных жилых домов (высотой до 4 этажей, включая мансардный), блокированных жилых домов (с количеством этажей не более чем три), а также сопутствующих им объектов первичной ступени культурно-бытового обслуживания

**Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены 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

**Зона смешанной и общественно-деловой застройки**

Предназначена для размещения индивидуальных жилых домов (не выше трех надземных этажей) с земельными участками, блокированных жилых домов (с количеством этажей не более чем три), многоквартирных жилых домов (высотой до 4 этажей, включая мансардный), а также сопутствующих им объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

**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 транспортной инфраструктуры**

Предназначена для размещения объектов транспорта: автомобильного, железнодорожного, воздушного, водного и трубопроводного, а также транспортной инфраструктуры иных видов.

**Зоны сельскохозяйственного использования**

Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения

**Зона сельскохозяйственных угодий**

Предназначена для размещения земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями, выделенными на землях сельхозиспользования.

**Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан**

Предназначена для размещения садовых домов, жилых домов, участков ведения садоводства и огородничества, а также сопутствующих им объектов культурно-бытового обслуживания.

**Производственная зона сельскохозяйственных предприятий**

Предназначена для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции

**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.

**Зоны специального назначения**

**Зона кладбищ**

Предназначена для размещения объектов захоронения (кладбищ, крематориев, колумбариев), культовых объектов при них.

**Зона складирования и захоронения отходов**

Предназначена для размещения скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов.

**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.

## СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ, НАИМЕНОВАНИЯХ, ХАРАКТЕРИСТИКАХ И МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ БАГАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Проектом изменений не предусмотрено размещение новых планируемых объектов местного значения на территории Багаевского сельского поселения.

Внесение изменений в Генеральный план Багаевского сельского поселения не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами.

Предложения по внесению изменений в Генеральный план Багаевского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.