|  |  |
| --- | --- |
| logo_версия |  |
| *ФОРМИРУЯ ТЕРРИТОРИЮ,*  *ФОРМИРУЕМ БУДУЩЕЕ* |  |
|  | |
| **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  **ДЕМИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**  **ШПАКОВСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ** | |
|  | |
| **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  **ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ** | |
|  | |
|  | |

**г. Ставрополь, 2020**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГеоВерсум»**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

ДЕМИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

ШПАКОВСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор** | **М. В. Черномуров** |

**г. Ставрополь, 2020**

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Директор** | **М. В. Черномуров** |
| Начальник отдела градостроительного проектирования | А. А. Сотников |
| ГАП | В. В. Гришин |
| Кадастровый инженер | О. Н. Черномурова |
| Картограф | А. Н. Роман |
| ГИС-специалист | Д. И. Панюшин |

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначение** | **Наименование** | **Примечание** |
| **ПЗ** | **Пояснительная записка** | – |
| ПЗ – 1 | Том 1. Положение о территориальном планировании | – |
| ПЗ – 2 | Том 2. Материалы по обоснованию генерального плана | – |
| **ГЧ** | **Графическая часть** | **–** |
| Лист 1 | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | М 1:10000 |
| Лист 2 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | М 1:10000 |
| Лист 3 | Карта функциональных зон поселения | М 1:10000 |
| Лист 4 | Карта зон с особыми условиями использования территорий поселения | М 1:10000 |
| Лист 5 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения в границах населенных пунктов – х. Демино | М 1:2500 |
| Лист 6 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения в границах населенных пунктов – х. Гремучий и х. Холодногорский | М 1:2500 |

|  |  |
| --- | --- |
| СОДЕРЖАНИЕ |  |

|  |  |
| --- | --- |
| ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 5 |
|  |  |
| РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ | 7 |
|  |  |
| РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ | 10 |
|  |  |
| РАЗДЕЛ 3. 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 | 17 |
|  |  |
| РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ | 21 |
|  |  |

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Генеральный план Деминского сельсовета Шпаковского района Ставропольского края (далее по тексту муниципальное образование, МО, Деминский сельсовет, поселение и т. д.) в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий устойчивого территориального и социально-экономического развития муниципального образования до 2038 г. с выделением первой очереди – 2023 г.

Основаниями для разработки проекта Генерального плана муниципального образования являются: Федеральный закон от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Разработка Генерального плана базируется на законодательных, нормативных, статистических, программных и прогнозных документах федерального, регионального и муниципального уровня. Проект выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса и иными требованиями, предъявляемыми для разработки современной градостроительной документации на уровне муниципального образования и действующими в настоящее время иными кодексами, строительными нормами и правилами

При разработке Генерального плана также использовались результаты научно-проектной документации, разработанной в предыдущие годы.

Генеральный план поселения составляет градостроительную основу всех документов по градостроительному зонированию и планировке территории. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ в данном документе определяется функциональное назначение сельских территорий, 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, и обеспечивает согласованное развитие муниципального образования в структуре Шпаковского муниципального района Ставропольского края.

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим направления градостроительного и социально-экономического развития и мероприятия направленные на повышение качества жизни населения, эффективности функционирования территории поселения и ее инвестиционной привлекательности, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рациональное природопользование, охрану и использование объектов культурного наследия, сохранение и улучшение окружающей природной среды.

В проекте на основе ретроспективного анализа и анализа современного состояния проектом определены перспективы социально-экономического и градостроительного развития поселения, в том числе:

* зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий в этих зонах;
* основные направления территориального развития;
* основные направления развития производственно-хозяйственного комплекса;
* основные направления развития рекреационной системы;
* основные направления развития транспортной и социальной инфраструктур;
* основные направления улучшения экологической обстановки градостроительными средствами на территории поселения.

Конечным результатом генерального плана являются проектные предложения по комплексному развитию территории, ее преимущественному функциональному использованию и назначению (с учетом планировочных ограничений).

Генеральный план состоит из «Положения о территориальном планировании», «Материалов по обоснованию генерального плана» и соответствующих карт (схем).

Генеральный план выполнен на картографической основе материале масштаба 1:10 000 в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации, в программной среде ГИС MapInfo / ArcGIS в составе электронных графических слоев и связанной с ними атрибутивной базы данных.

**РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**Территориальное планирование – это процесс моделирования развития территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий Российской Федерации, субъектов федерации, муниципальных образований, интересов граждан и их объединений. Разработка генерального плана является неотъемлемой частью процесса территориального планирования.**

Основная цель территориального планирования – пространственная организация территории Деминского сельсовета, определение направлений развития экономики, инженерной, транспортной, социальной инфраструктур с целью обеспечения устойчивого развития в долгосрочной перспективе, формирования благоприятной среды жизнедеятельности, сохранения объектов исторического и культурного наследия, уникальных природных объектов для настоящего и будущего поколений, оптимизации использования земельных ресурсов.

Информационной базой при подготовке проекта генерального плана явились материалы и отчеты федеральной службы государственной статистики РФ и территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ставропольскому краю, материалы министерств и ведомств региона, данные, предоставленные Администрацией Деминского сельсовета, результаты собственных исследований социально-экономического состояния и окружающей среды территории.

В качестве базовой геоинформационной платформы использовался геоинформационный продукт MapInfo 10.0. Картографические и графические материалы (схемы) разработаны с использованием ГИС «MapInfo 10.0.», «ArcGIS» и др. При анализе и уточнении картографической основы территории использовались общедоступные космические снимки.

**Цели территориального планирования:**

- на федеральном уровне – способствовать реализации федеральных задач, обеспечению взаимодействия интересов РФ, субъекта Федерации и муниципальных образований на территории района;

- на региональном уровне – обеспечить интеграцию в экономические, транспортные, инвестиционные Ставропольского края и Шпаковского района с целью привлечения капитала;

- на муниципальном уровне – использовать градостроительные решения для пополнения местного бюджета, создания реальных и эффективных условий для предотвращения демографического кризиса; обеспечивать сохранение площадей сельскохозяйственных земель; развивать товарно-экономические связи со смежными территориями.

В основе разработки Генерального плана муниципального образования лежит комплексный анализ ряда факторов, влияющих на развитие территории, таких как демографическая, экологическая, экономическая ситуация, инвестиционная деятельность и др. Разработанные мероприятия учитывают особенности и ограничительные факторы, влияющие на состав возможных отраслей и предприятий, на их размещение либо вообще на возможность их присутствия в данном поселении.

**Задачи территориального планирования:**

Экономико-географические особенности поселения и текущая российская практика территориального планирования предполагают формулирование ряда дополнительных специфических задач развития территории, которые будут учитываться при разработке Генерального плана муниципального образования. Основными из них являются:

1. Ориентация на решение социально-демографических проблем, что предполагает стремление к повышению уровня и качества жизни населения через создание необходимых социальных, экономических и бытовых условий для полного и эффективного развития человеческого капитала:

- рост доходов населения путем стимулирования экономического развития;

- улучшение демографической ситуации путем снижения смертности, стимулирования рождаемости, увеличения продолжительности жизни, сохранения здоровья населения;

- повышение образовательного и культурного уровня жителей;

- формирование миграционной привлекательности муниципального образования;

- улучшение жилищно-бытовых условий населения;

- приток квалифицированных кадров, в том числе в социальную сферу;

- появление новых производств и новых рабочих мест.

2. Стимулирование экономического и инфраструктурного развития через:

- рост объема промышленного производства;

- укрепление основной отрасли экономики сельсовета – агропромышленного комплекса;

- формирование инвестиционной привлекательности, разработка и продвижение инвестиционных проектов, увеличение инвестиций в основной капитал;

- повышение конкурентоспособности производимой продукции и услуг;

- обновление основных фондов;

- усиление активности и роли малого и среднего бизнеса в экономике;

- увеличение обеспеченности территории транспортной инфраструктурой;

- расширение сети и улучшение качества коммунально-бытового обслуживания населения и субъектов хозяйственной деятельности;

- применение современных методов организации инженерных систем и транспортной инфраструктуры.

3. Реализация принципа устойчивого развития, основанного на сбалансированности экономических, социальных, пространственных и экологических приоритетов развития территории.

4. Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры:

– основной задачей, связанной с развитием поселения, является сохранение исторически сложившейся поселковой среды, сочетающей в себе различные типы застройки и обустройства территории с функциональными взаимосвязями, а также улучшения планировочной структуры частей поселения за счет рационального использования территории.

– развитие населенных пунктов Сенгилеевского сельсовета, предполагается за счет территорий, используемых для сельскохозяйственных нужд, а также резервных территорий, в пределах незастроенных или подлежащих застройке земельных участков, в существующих границах поселения.

5. Задачи по учету интересов Российской Федерации, Ставропольского края и Шпаковского района при осуществлении градостроительной деятельности на территории Сенгилеевского сельсовета.

К основным задачам по учету интересов Российской Федерации, Ставропольского края и Шпаковского района при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования:

– Обеспечение выполнения на территории поселения федеральных, а также региональных и районных функций на основе имеющихся административных и иных учреждений, а также планируемых к размещению новых объектов федерального, регионального и районного уровня, в том числе:

– федеральных органов исполнительной власти и их территориальных представительств;

– органов государственной власти Ставропольского края;

– органов власти и управления Шпаковского района;

– объектов транспортной инфраструктуры регионального значения;

– объектов инженерной инфраструктуры федерального и регионального значения;

– федеральных и региональных систем связи;

– иных объектов федерального, регионального и районного значения.

6. Обеспечение системного подхода к реализации Генерального плана, т.е. учет и максимальное использование эффектов от взаимовлияния целей, наличия сопряженных результатов и мультипликативных выгод в реализации различных проектов, применение современных методов управления территорией.

7. Обеспечение преемственности программных документов, т.е. соответствие целям, задачам и содержанию федеральных и региональных документов, регламентирующим стратегическое, отраслевое и территориальное развитие.

К приоритетным задачам развития муниципального образования Сенгилеевского сельсовета относятся

– обеспечение государственного и муниципального регулирования социально-экономического и территориального развития сельсовета;

– определение основных направлений развития поселения, включая отраслевую специализацию и интеграцию;

– повышение общей инвестиционной привлекательности муниципального образования в системе Шпаковского района и Ставропольского края;

– осуществление мероприятий связанных с разрешением демографических проблем и решением вопросов занятости населения;

– сохранение и развитие производственной базы поселения;

– повышение роли малого бизнеса и увеличения числа малых предприятий;

– развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;

– определение основных направлений развития и совершенствование планировочной структуры поселения;

– определение перспективных территорий для развития муниципального образования с уточнением границ поселения, а также подготовка рекомендаций по очередности освоения и реконструкции таких территорий;

– определение наиболее целесообразной формы и режима градостроительного (функционального) использования территории поселения и его частей, а также создания юридической базы для осуществления градостроительной деятельности – внедрения правил землепользования и застройки муниципального образования;

– регулирование процесса отвода земельных участков и продажи (сдачи в аренду) объектов недвижимости с учетом градостроительного зонирования территории поселения;

– определение основы для стоимостной оценки земли, дифференцирования налоговых ставок и платежей, а также для подготовки различных правовых документов и нормативных правовых актов в сфере земельных и градостроительных отношений на территории поселения;

– стимулирование развития массового туризма и отдыха граждан в Шпаковском районе;

– обеспечение экологической и техногенной безопасности;

– развитие сотрудничества с другими регионами.

**РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

* 1. Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения
     1. Объекты образования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| 1 | Детское дошкольного учреждение | Мощность объекта определяется в соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории | х. Демино, территория перспективного градостроительного освоения | П | 2023 | Отсутствует |
| 2 | Детское дошкольного учреждение | Доведение мощности объекта до нормативных показателей | х. Демино, ул. Ленина, 44 | Р | 2023 | Отсутствует |
| 3 | Общеобразовательное учреждение | Доведение мощности объекта до нормативных показателей | х. Демино, пер. Школьный 1 | Р | 2023 | Отсутствует |
| 4 | Учреждение дополнительного образования | Мощность объекта определяется в соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории | х. Демино | П | 2023 | Отсутствует |
| 5 | Детское дошкольного учреждение | х. Холодногорский | П | 2038 | Отсутствует |

* + 1. Объекты здравоохранения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| 1 | Врачебная амбулатории | Мощность объекта определяется в соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории | х. Демино, территория перспективного градостроительного освоения | П | 2038 | Отсутствует |
| 2 | Фельдшерско-акушерский пункт | Мощность объекта определяется в соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории | х. Холодногорский, территория перспективного градостроительного освоения | П | 2038 | Отсутствует |
| 3 | Врачебная амбулатория | Доведение мощности объекта до нормативных показателей | х. Демино | П | 2023 | Отсутствует |
| 4 | Фельдшерско-акушерский пункт | Доведение мощности объекта до нормативных показателей | х. Холодногорский | П | 2023 | Отсутствует |

* + 1. Объекты культуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| 1 | Библиотека | Мощность объекта определяется в соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории | х. Холодногорский | П | 2038 | Отсутствует |
| 2 | Дом культуры | Доведение мощности объекта до нормативных показателей | х. Демино | Р | 2023 | Отсутствует |
| 3 | Библиотека | Доведение мощности объекта до нормативных показателей | х. Демино | Р | 2023 | Отсутствует |

* + 1. Объекты физической культуры и массового спорта

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| 1 | Строительство спортивного зала | Мощность объекта определяется в соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории | х. Демино, территория перспективного градостроительного освоения | П | 2023 | Отсутствует |
| 2 | Многофункциональная спортивная площадка с антивандальными тренажерами | Мощность объекта определяется в соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории | х. Демино | П | 2023 | Отсутствует |
| 3 | Многофункциональная спортивная площадка с антивандальными тренажерами | х. Холодногорский | П | 2023 | Отсутствует |
| 4 | Многофункциональная спортивная площадка с антивандальными тренажерами | х. Гремучий | П | 2023 | Отсутствует |
| 5 | Футбольное поле | Поле с искусственным покрытием и подсобными вспомогательными помещениями (раздевалки, душевые, комнаты отдыха и медпункт) | х. Демино | П | 2038 | Отсутствует |

* 1. Объекты транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| 1 | Улично-дорожная сеть муниципального образования | – | Деминский сельсовет | П / Р | 2023 / 2038 | Придорожные полосы автомобильных дорог |

* 1. Объекты инженерной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| – | – | – | – | – | – | – |

* + 1. Объекты водоснабжения и водоотведения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| – | – | – | – | – | – | – |

* + 1. Объекты электроснабжения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| – | – | – | – | – | – | – |

* + 1. Объекты газоснабжения и теплоснабжения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| – | – | – | – | – | – | – |

* + 1. Объекты связи, телекоммуникации, интернет

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| – | – | – | – | – | – | – |

* 1. Инженерная подготовка территории

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| – | – | – | – | – | – | – |

* 1. Размещение объектов специального назначения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| 1 | Места накопления отходов | Все населенные пункты муниципального образования | х. Демино,  х. Холодногорский,  х. Гремучий | П | 2023 | Отсутствует |

* 1. Иные объекты и территории

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта, территории | Характеристика объекта, территории | Местоположение объекта, территории | Статус (П-проект, Р-реконструкция) | Срок реализации | Характеристика зоны с особыми условиями использования |
| 1 | Агропромышленная инвестиционная площадка | Предназначена для реализации инвестиционных проектов в сфере АПК | Деминский сельсовет  Местоположение определяется документацией по планировке территории | П | 2038 | Отсутствует |
| 2 | Выделение территории под комплексное жилищное освоение | Все населенные пункты муниципального образования | х. Демино,  х. Холодногорский,  х. Гремучий | П | 2023 | Отсутствует |
| 3 | Организация рекреационных территорий | Все населенные пункты муниципального образования | х. Демино,  х. Холодногорский,  х. Гремучий | П | 2023 | Отсутствует |

**РАЗДЕЛ 3. 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**

Функциональное зонирование территории Деминского сельсовета произведено на основе анализа современного использования территории, характера природопользования. Зоны приоритетного функционального использования выделены с учётом следующих факторов:

- фактического использования земельного участка;

- положения элементов территории в общей пространственной системе;

- данными государственного кадастра недвижимости;

- градостроительной ценности территорий;

- ограничений использования, определяемых различными природными и техногенными факторами (неблагоприятные природные условия, экологические факторы).

Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования. Границы функциональных зон отражены на карта-схеме «Карта функционального зонирования».

В проекте Генерального плана Деминского сельсовета выделены функциональные зоны, для которых определены границы и площади соответствующего функционального назначения:

– жилая зона;

– общественно-деловая зона;

– зона производственного использования;

– зона инженерной и транспортной инфраструктуры;

– зона рекреационного назначения;

– зона специального назначения;

– зона сельскохозяйственного использования;

– зона дачных и садоводческих объединений;

– зона сельскохозяйственного назначения;

– зона сельскохозяйственного производства.

**Жилая зона** предназначены для размещения жилой застройки односемейными (индивидуальными) и многоквартирными жилыми домами различных типов и этажности в соответствии с параметрами, указанными в наименованиях зон. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т. ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.), культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Также допускается размещение мини-производств, не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м.)

К жилым зонам относятся также территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

Для жителей многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов.

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

**Общественно-деловая зона** предназначена для размещения общественно-деловой застройки различного назначения. Кроме того, в общественно-деловых зонах допускается размещение гостиниц и иных подобных объектов, предназначенных для временного проживания граждан. В зоне многофункциональной общественно-деловой застройки также допускается размещение многоквартирной жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зона общественно-делового назначения формируется как центр деловой, финансовой и общественной активности в центральной части населенного пункта, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

Общественно-деловые зоны запланированы в привязке к сложившимся центрам, с учётом размещения в них расчётного количества основных объектов соцкультбыта.

*Предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны общественно-делового назначения принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

**Зона производственного использования**предназначена для размещения промышленных объектов различных классов вредности, а также сопутствующих объектов коммунально-складского назначения. В производственных зонах допускается размещение объектов транспортно-логистического, складского назначения и инженерной инфраструктуры, а также объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

*Предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны производственного и коммунально-складского назначения принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

**Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**предназначена для размещения и функционирования инженерных сооружений и коммуникаций (газоснабжение, энергообеспечение, объекты водоснабжения и водоотведения, объекты ливневой канализации), улично-дорожной сети дорог, объектов автомобильного транспорта, складов, объектов внешнего транспорта в соответствии с типами объектов, указанными в наименовании зоны, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Территория зон определена с учетом санитарно-защитных зон, предназначенных обеспечить требуемые гигиенические нормы содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния на жизнедеятельность инженерных сооружений.

Сооружения и коммуникации инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства других объектов внешнего транспорта допускается устанавливать охранные зоны.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Сооружения и коммуникации транспорта эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

*Предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры принимается согласно документации по планировке линейных объектов и Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

***Зона рекреационного назначения*** предназначена для размещения объектов отдыха, туризма, санаторно-курортного лечения, занятий физической культурой и спортом. В рекреационных зонах допускается размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (санитарно-защитного озеленения). В рекреационных зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов общественно-делового назначения, связанных с обслуживанием данной зоны.

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

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны рекреационного назначения принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

***Зона специального назначения*** предназначена для размещения кладбищ, объектов похоронного дела, и иных объектов, связанных с функционированием кладбища. Зона выделена с учетом необходимости размещения на территории Деминского существующих объектов захоронения. Проектирование кладбищ осуществляется в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03. Гигиенические требования к размещению кладбищ Федерального закона от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле». В соответствии с требованиями нормативных документов от территории кладбищ устанавливаются охранные зоны.

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны специального назначения принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

***Зоны сельскохозяйственного назначения*** предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами). В состав зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. В зонах сельскохозяйственного использования допускается размещение объектов производственного назначения, а также объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны сельскохозяйственного назначения принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

**Зона сельскохозяйственного использования.** Зона предназначена для использования территории в границах населенных пунктов в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом развития поселения и населенного пункта и правилами землепользования и застройки.

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны сельскохозяйственного использования принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

**Зона дачных и садоводческих объединений.** Территориальная зона предназначена для размещения садоводческих объединений. Организация территории садоводческого, дачного объединения осуществляется в соответствии с утвержденным органом местного самоуправления проектом планировки территории садоводческого, дачного объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого, дачного объединения. Общие требования к организации садоводческих (дачных) объединений граждан установлены СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*.

**Зона сельскохозяйственного производства.** Зона предназначена для осуществления сельскохозяйственного производства, в ней размещаются животноводческие и птицеводческие предприятия, склады твердых минеральных удобрений и мелиорантов, склады жидких средств химизации и пестицидов, послеуборочной обработки зерна и семян различных культур и трав, 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, машинотехнологические станции, инновационные центры, ветеринарные учреждения, теплицы, тепличные комбинаты для выращивания овощей и рассады, парники, материальные склады, транспортные, энергетические и другие объекты, связанные с проектируемыми предприятиями, а также коммуникации, обеспечивающие внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны сельскохозяйственного производства принимается согласно Правил землепользования и застройки Деминского сельсовета.*

**РАЗДЕЛ 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ (2018) | ПРОЕКТ |
|
|  | Территория поселения: |  |  |  |
|  | **Деминское СС** | га | 10260,528 |  |
|  | х. Демино | га | 301,121 |  |
|  | х. Гремучий | га | 31,865 |  |
|  | х. Холодногорский | га | 154,544 |  |
| 42736 | Жилые зоны: |  |  |  |
| 36892 | Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками | га | 201,784 | 5,517 |
|  | Малоэтажная застройка | га | 3,531 | - |
| 37257 | Многоэтажная жилая застройка | га | - | - |
| 42767 | Общественно-деловые зоны: |  |  |  |
| 36923 | Территория организаций и учреждений управления, учреждений культуры и искусства, предприятия связи, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания | га | 2,159 | - |
| 37288 | Территория учреждений здравоохранения, образовательных учреждений, дошкольных учреждений, объектов религиозного назначения, физкультурно-спортивных сооружений | га | 8,022 | - |
| 42795 | Производственные и коммунально-складские зоны: |  |  |  |
| 36951 | Территории производственных и коммунально-складских предприятий | га | 8,302 | - |
| 37316 | Территории объектов сельскохозяйственного производства | га | 45,514 | - |
| 42826 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры: |  |  |  |
|
| 36982 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 4,904 | - |
| 42856 | Природно-рекреационные зоны: |  |  |  |
| 37012 | Озеленение общего пользования | га | 141,411 | - |
| 37377 | Зона рекреационного назначения | га | 2,078 | - |
| 37742 | Леса (ГЛФ) | га | - | - |
| 38108 | Земли историко – культурного назначения | га | 0,027 | - |
| 42887 | Земли водного фонда |  |  |  |
| 37043 | Водные объекты | га | 239,882 | - |
| 42917 | Зона земель сельхозиспользования и сельхозназначения: |  |  |  |
|
| 37073 | Пашни, пастбища | га | 9383,972 | - |
| 37803 | Зона сельскохозяйственного использования | га | 131,663 | - |
| 38169 | Дачные садоводства и огороды | га | 76,656 | - |
| 42948 | Зон специального назначения: |  |  |  |
| 37104 | Кладбище | га | 5,106 | - |
|  | Скотомогильник | га | - | - |
|  | ТКО | га | - | - |
| 37469 | Территории режимных объектов | га | - | - |