

# 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
<b>ПЗ</b>	<b>Пояснительная записка</b>	–
ПЗ – 1	Том 1. Положение о территориальном планировании	–
ПЗ – 2	Том 2. Материалы по обоснованию генерального плана	–
<b>ГЧ</b>	<b>Графическая часть</b>	–
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**

2.1.Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения

2.1.1. 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	Мощность объекта определяется в	х. Демино	П	2023	Отсутствует

	образования	соответствии с текущими потребностями населения в услугах, на основании документации по планировке территории				
5	Детское дошкольного учреждение		х. Холодногорский	П	2038	Отсутствует

#### 2.1.2. 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	х. Демино	П	2023	Отсутствует

		объекта до нормативных показателей				
4	Фельдшерско- акушерский пункт	Доведение мощности объекта до нормативных показателей	х. Холодногорский	П	2023	Отсутствует

### 2.1.3. 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

2.1.4. 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,	х. Демино	П	2038	Отсутствует

		комнаты отдыха и медпункт)				
--	--	----------------------------	--	--	--	--

## 2.2. 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

## 2.3. Объекты инженерной инфраструктуры

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

### 2.3.1. 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
—	—	—	—	—	—	—

### 2.3.2. Объекты электроснабжения

№	Наименование объекта	Характеристика объекта	Местоположение объекта	Статус (П-	Срок	Характеристика
---	----------------------	------------------------	------------------------	------------	------	----------------

п/п				проект, Р- реконструкция)	реализации	зоны с особыми условиями использования
—	—	—	—	—	—	—

### 2.3.3. 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
—	—	—	—	—	—	—

### 2.3.4. 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
—	—	—	—	—	—	—

## 2.4. Инженерная подготовка территории

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

## 2.5. Размещение объектов специального назначения

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	Местоположение объекта	Статус (П- проект, Р-	Срок реализации	Характеристика зоны с особыми
----------	----------------------	------------------------	------------------------	--------------------------	--------------------	----------------------------------

				реконструкция)		условиями использования
1	Места накопления отходов	Все населенные пункты муниципального образования	х. Демино, х. Холодногорский, х. Гремучий	П	2023	Отсутствует

2.6. 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:			
	<b>Деминское СС</b>	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	-	-