

ООО «РЕМОНТТЕХНОСЕРВИС»



**Генеральный план
муниципального образования
"сельсовет Кахабросинский"
Унцукульского района**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ
ПЛАНИРОВАНИИ**

ТОМ 1

г. Махачкала 2020г.

Заказчик Администрация МР «Унцукульский район»
Республики Дагестан

Исполнитель ООО «Ремонттехносервис»



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «СЕЛЬСОВЕТ КАХАБРОСИНСКИЙ»
УНЦУКУЛЬСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ
ДАГЕСТАН**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ
ПЛАНИРОВАНИИ**

ТОМ 1

Директор

Руководитель проекта

Гаджиев Р. М.

Казанбеков Г. Р.

г. Махачкала 2020г.

Оглавление

1. Общие положения	4
2. Реализация генерального плана поселения	5
3. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.....	7
4. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.....	7

1. Общие положения

Проект генерального плана муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» муниципального района «Унцукульский район» Республики Дагестан (далее – Проект) разработан ООО «Ремонттехносервис» в соответствии с муниципальным контрактом по заданию Администрации МР «Унцукульский район».

Территориальное планирование муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» выполнено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан, и направлено на комплексное решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Состав и содержание проекта отвечают требованиям Градостроительного кодекса РФ, иных действующих законодательных актов и детализированы Техническим заданием, утвержденным Заказчиком.

При разработке генерального плана муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» были учтены:

- особенности поселения, в том числе численность населения, отраслевая специализация его производственного комплекса;
- значение поселения в системе расселения и административно-территориальном устройстве Унцукульского района и РД в целом;
- особенности типов жилой застройки;
- состояние инженерной и транспортной инфраструктур, направления их модернизации;
- природно-ресурсный потенциал;
- природно-климатические, национальные и иные особенности.

Основные цели территориального планирования - разработка генерального плана муниципального образования и его развитие в границах муниципального района - заключается в создании дальнейших планировочных возможностей повышения эффективности управления развитием территории сельского поселения за счет принятия обоснованных решений, которые должны способствовать:

- улучшению условий жизнедеятельности населения сельского поселения, экологической обстановки, эффективному развитию инженерной, транспортной, производственной и социальной инфраструктуры, сохранению историко-культурного и природного наследия, обеспечению устойчивого градостроительного развития;
- своевременному решению стратегических проблем и оперативных вопросов планирования развития сельского поселения;
- градостроительному регулированию использования территории сельского поселения в части использования расположенных в ней

объектов недвижимости и рационального планирования, размещения новых объектов недвижимости используя административные и экономические возможности;

- снижению риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Достижение основной цели должно способствовать созданию устойчивого развития муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» на основе согласованного рационального его развития с учетом сохранения и создания благоприятной среды жизнедеятельности для современного и будущего населения, обеспечивая благоприятные условия социального и экономического развития общества.

Проект генерального плана муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» разработан со следующими проектными периодами:

- первая очередь – 2025 год,
- расчетный срок – 2040 год.

Площадь поселения в существующих границах составляет – 2359 га, численность населения на 2020 г – 1003 человек.

Описание и отображение объектов федерального, регионального, местного значения, а также перечень слоев пространственных данных (объектов), структура атрибутивных данных и справочников в графических материалах Проекта соответствуют требованиям к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 г. №10.

Структура текстовой части генерального плана муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» определялась согласно действующему законодательству и включает в себя:

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

2. Реализация генерального плана поселения

Реализация документов территориального планирования осуществляется путем:

1) подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования;

2) принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (при необходимости);

объектов недвижимости и рационального планирования, размещения новых объектов недвижимости используя административные и экономические возможности;

- снижению риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Достижение основной цели должно способствовать созданию устойчивого развития муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» на основе согласованного рационального его развития с учетом сохранения и создания благоприятной среды жизнедеятельности для современного и будущего населения, обеспечивая благоприятные условия социального и экономического развития общества.

Проект генерального плана муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» разработан со следующими проектными периодами:

- первая очередь – 2025 год,
- расчетный срок – 2040 год.

Площадь поселения в существующих границах составляет – 2359 га, численность населения на 2020 г – 1003 человек.

Описание и отображение объектов федерального, регионального, местного значения, а также перечень слоев пространственных данных (объектов), структура атрибутивных данных и справочников в графических материалах Проекта соответствуют требованиям к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 г. №10.

Структура текстовой части генерального плана муниципального образования «сельсовет Кахабросинский» определялась согласно действующему законодательству и включает в себя:

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

2. Реализация генерального плана поселения

Реализация документов территориального планирования осуществляется путем:

- 1) подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования;
- 2) принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую (при необходимости);

3) создания объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

Реализация генерального плана поселения осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными местной администрацией поселения и реализуемыми за счет средств местного бюджета, или нормативными правовыми актами местной администрации поселения или в установленном местной администрацией поселения порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета, программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программами комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, и (при наличии) инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

В случае если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса приняты до утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, такие программы и решения подлежат в двухмесячный срок с даты утверждения указанных документов территориального планирования приведению в соответствие с ними.

В случае если программы, реализуемые за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса принимаются после утверждения документов территориального планирования и предусматривают создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, подлежащих отображению в документах территориального планирования, но не предусмотренных указанными документами территориального планирования, в указанные документы территориального планирования в пятимесячный срок с даты утверждения таких программ и принятия таких решений вносятся соответствующие изменения.

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселений разрабатываются органами местного самоуправления поселений и подлежат утверждению органами местного самоуправления таких поселений в шестимесячный срок с даты утверждения генеральных планов соответствующих поселений.

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

На территории МО «сельсовет Кахабросинский» не запланировано размещение объектов местного значения поселения.

4. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

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

В настоящее время территория МО «сельсовет Кахабросинский» по функциональному использованию делится на зоны:

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

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

Согласно НГП в жилых зонах допускается размещать объектов нежилого назначения:

- объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (отдельно стоящие, встроенные или пристроенные), объекты здравоохранения, дошкольного, начального общего и среднего (полного)

образования, гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, культовые объекты;

- отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков данных объектов (размер санитарно-защитной зоны для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м).

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

Общественно-деловые зоны в МО «сельсовет Кахабросинский», подразделяются на:

- многофункциональную общественно-деловую зону;
- зону специализированной общественной застройки.

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

- зону транспортной инфраструктуры.

Зонами сельскохозяйственного использования признаются земли за границей населенного пункта, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В состав зон сельскохозяйственного использования МО «сельсовет Кахабросинский» входят:

- зона сельскохозяйственного использования;
- производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
- иные зоны сельскохозяйственного назначения.

Зона специального назначения предназначена для размещения кладбищ и иных объектов, использование которых несовместимо с видами использования других территориальных зон. В состав зон специального назначения МО «сельсовет Кахабросинский» входит:

- зона кладбищ.

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

Функциональное зонирование территории графически отображено на картографических материалах генерального плана МО «сельсовет Кахабросинский».

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площади функциональных зон		Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Исходный срок га	Расчетный срок га	
Жилые зоны					
7010	Зона застройки индивидуальными жиливыми домами	Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, не допускается размещать в жилых зонах. В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; 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 за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м). Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных	59,2	123,2	-
1010 1					

Генеральный план МО «сельсовет Кахабросинский» Ундкульского района РД
Положение о территориальном планировании

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площади функциональных зон		Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Исходный срок	Расчетный срок	
		<p>построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м.</p> <p>Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10, до 8 блоков – 25, свыше 8 до 30 блоков – 50. Площадь застройки облокированных сараев не должна превышать 800 м². Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами</p>	га	га	
Общественно-деловые зоны					
7010	Многофункциональная общественно-деловая зона	Предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего	1,9	2,16	-
1030					

Генеральный план МО «сельсовет Кахабросинский» Унцукульского района РД
Положение о территориальном планировании

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площади функциональных зон		Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Исходный срок	Расчетный срок	
7010 1030 2	Зона специализированно й общественной застройки	<p>профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.</p> <p>Согласно п. 6 ст. 85 Земельного кодекса РФ: общественная зона – территория, предназначенная для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами.</p> <p>Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, другими нормативно-правовыми актами.</p>	га 0,04	га 0,04	-
Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур					

Генеральный план МО «сельсовет Кахабросинский» Унцукульского района РД
Положение о территориальном планировании

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площади функциональных зон		Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Исходный срок га	Расчетный срок га	
7010 1040 5	Зона транспортной инфраструктуры	<p>Предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с соответствующими санитарно-защитными зонами.</p> <p>При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на Территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.</p> <p>Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий.</p>	1,7 га	1,7 га	-

Генеральный план МО «сельсовет Кахабросинский» Унцукульского района РД
Положение о территориальном планировании

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площади функциональных зон		Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Исходный срок	Расчетный срок	
			га	га	
		<p>Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:</p> <p>до 300 м – 60%;</p> <p>от 300 до 1000 м – 50%;</p> <p>от 1000 до 3000 м – 40%;</p> <p>свыше 3000 м – 20%.</p> <p>В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.</p> <p>Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.</p> <p>Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.</p> <p>Минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов, объектов, расположенных в коммунально-складских зонах рекомендуется принимать в</p>			

Генеральный план МО «сельсовет Кахабросинский» Унцукульского района РД
Положение о территориальном планировании

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площади функциональных зон		Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Исходный срок	Расчетный срок	
		<p>соответствии с приложением В СП 18.13330.2011.</p> <p>Санитарно-защитные зоны производственных объектов в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Противопожарные расстояния в соответствии с СП 4.13130.2013.</p> <p>Размещение подразделений пожарной охраны в соответствии с СП 11.13130.2009, СП 18.13330.2011.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами.</p>			
Зоны сельскохозяйственного использования					
7010	Зона сельскохозяйственн ого использования	Размещение производственных сельскохозяйственных предприятий необходимо осуществлять в соответствии с СП 19.13330.2011.	2351	2287	-
1050					
0					

Генеральный план МО «сельсовет Кахабросинский» Унцукульского района РД
Положение о территориальном планировании

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Площади функциональных зон		Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			Исходный срок	Расчетный срок	
		<p>стороны по отношению к зонам жилой застройки и ниже по рельефу местности. При организации производственной зоны объекты и сооружения следует, по возможности, концентрировать на одной площадке с односторонним размещением относительно жилой зоны.</p> <p>Территории производственных зон, как правило, не должны разделяться на обособленные участки железными или автомобильными дорогами общей сети, а также реками.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами.</p>	га	га	
Зона специального назначения					
7010 1070 1	Зона кладбищ		0,17	0,17	