

Муниципальный заказчик:
Администрация муниципального района
«Дербентский район» Республики Дагестан
Контракт №7
от 14.04.2021 г.

**Генеральный план сельского поселения «село Куллар» Дербентского района
Республики Дагестан
(проект)
Том 1. Положение о территориальном планировании**

Индивидуальный предприниматель



Шарыгина Л.И.

Москва 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ	2
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	2
1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.....	3
2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН.....	5
2.1 Наименование и состав функциональных зон устанавливаемых в ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНЕ	6
2.2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	6
3. КАРТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА	8

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Согласно части 3, 6, 8 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации Генеральный план содержит следующую документацию:

№№ п/п	Наименование документа	Том / Масштаб
Утверждаемая часть		
1	Положение о территориальном планировании. Пояснительная записка	том 1
2	Карта границ населенных пунктов. Лист 1(I)	1:25000
3	Карта планируемого размещения объектов местного значения, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий поселения. Лист 2(I)	1:25000
Обосновывающая часть		
4	Материалы по обоснованию проекта. Пояснительная записка	том 2
5	Карта планируемого размещения объектов местного значения, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий населенных пунктов . Лист 2(II)	1:10000
Приложение		
Сведения, предусмотренные п.5.1 ст.23 Градостроительного кодекса		

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект Генерального плана сельского поселения «село Куллар» Дербентского района Республики Дагестан разработан ИП Шарыгиной Л.И. по заказу Администрации муниципального района «Дербентский район» Республики Дагестан на основании Контракта № 7 от 14.04.2021 г., в соответствии с техническим заданием.

Проект Генерального плана сельского поселения «село Куллар» основывается на следующих документах:

- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021);
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (далее - ГрК РФ);
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 29.12.2020);
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 19.12.2016 № 431-ФЗ);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу

отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (ред. от 03.08.2018 № 342-ФЗ).

Кроме этого, в основу проекта генерального плана положены данные, предоставленные службами и администрацией города в начале 2021 г.:

- Схема территориального планирования республики Дагестан, утвержденная Постановлением Правительства республики Дагестан от 28 августа 2013 года № 413;
- Схема территориального планирования Дербентского муниципального района республики Дагестан, утвержденная решением Собрания депутатов МР «Дербентский район» № 1 от 30.11.2011;
- сведения Государственного кадастра недвижимости.

На основе задания администрации Дербентского муниципального района в границах, утвержденных Законом Республики Дагестана 13 января 2005 года № 6 «О статусе и границах муниципальных образований Республики Дагестан» (в редакции от 22 февраля 2012 года, принят Народным Собранием Республики Дагестан 22 февраля 2012 года), генеральный план сельского поселения «село Куллар» разрабатывается впервые.

Техническим заданием предусмотрен расчетный срок на 20 лет до 2040 год и первая очередь реализации генерального плана: 2025 год.

При подготовке текстовой части положения о территориальном планировании были учтены основные положения Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, утвержденные постановлением Правительства РД от 22.01.2010 № 14 (с изменениями на 3 июля 2020 года), а также нормы расчета учреждений и предприятий сферы обслуживания согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостр. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее - СНиП «Градостр...»).

Состав и содержание положений о территориальном планировании соответствует требованиям части 4 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Карты, содержащиеся в Генеральном плане, соответствуют требованиям части 3 и части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

В данном разделе представлены сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

Обоснование для размещения объектов местного значения выполнены в текстовой части «Том 2. Материалы по обоснованию проекта» данного проекта генерального плана.

Группировка видов планируемых объектов местного значения выполнена в соответствии с перечнем видов объектов местного значения сельских поселений, установленного в пункте 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021).

Информация о зонах с особыми условиями использования территории приводится в справочных целях и не является утверждаемой частью.

Порядок установления, изменения и прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий установлен статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации, а также отраслевым законодательством.

В частности, порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон устанавливаются «Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 г. № 222.

Таблица 1.

Перечень объектов местного значения и мест их размещения, обоснованных для включения в Положение о территориальном планировании

№ пп	Наименование объекта местного значения / Краткая характеристика объекта	Местоположение планируемого объекта	Наличие требования об установлении / характеристика зон с особыми условиями использования территории
В области электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение			
1.	Энергообеспечение проектируемых зон жилищного строительства, общественно-деловой застройки – параметры устанавливаются в проектной документации	зоны перспективного развития	Требуется установление охранной зоны объектов электроэнергетики п. 5 Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160
	Реконструкция существующих уличных электросетей, строительство сетей уличного освещения протяженностью 7,0 км, тип прокладки, материал - устанавливаются в проектной документации	сети уличного освещения	
2.	Перевод жилого фонда и объектов социальной сферы на индивидуальные источники теплоснабжения на природном газе	существующие зоны	Требуется установление охранной зоны тепловых сетей 3метра, п. 4 Приказ Минстрой от 17 августа 1992 года № 197
3.	Строительство газовых сетей низкого давления, ШРП	существующие зоны	Требуется установление охранной зоны трубопроводов раздел II, п.2.7 СанПиН 2.1.7.3550-19
4.	Строительство водопроводных сетей протяженностью 1,2 км и ремонт водозаборов, Обеспечение водозаборных сооружений системой очистки и обеззараживания питьевой воды.	зоны перспективного развития	Требуется установление охранной зоны не менее 3 метров (МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации)
5.	Строительство самотечной канализационной сети (1,15 км)	существующие зоны, зоны перспективного развития	Требуется установление охранной зоны не менее 3 метров (МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации)
6.	Строительство очистных сооружений с установкой	зоны перспективного	Требуется установление СЗЗ в размере 100 метров

	станции глубокой очистки стоков полной заводской готовности в контейнерно-блочном исполнении производительностью от 1000 м³/сут. до 2000 м³/сут	развития	раздел 7.1.13, табл.7.1.2 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03
<i>В области автомобильных дорог в границах населенного пункта муниципального образования</i>			
1.	Устройство дорог с асфальтовым покрытием, протяженность 1,6 км, ремонт дорожного полотна	зоны перспективного развития	Не требуется установление охранной зоны
<i>В области организации строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства</i>			
1.	Комплексное освоение земельных участков площадью 4,35 га в целях жилищного строительства	зоны перспективного развития	Не требуется установление охранной зоны
<i>В области благоустройства и озеленения в границах населенного пункта муниципального образования</i>			
1.	Благоустройство площадок для отдыха и скверов – 2,3 га: тротуары, МАФ, озеленение	существующие зоны, зоны перспективного развития	Не требуется установление охранной зоны
<i>В области общественного питания, торговли, бытового и коммунального обслуживания</i>			
1.	Строительство магазина продовольственных и промышленных товаров 150 м² торговой площади	зоны перспективного развития	Не требуется установление охранной зоны
<i>Объекты местного значения муниципального образования, необходимые для обеспечения осуществления полномочий органами местного самоуправления муниципального образования</i>			
1.	Строительство 14 шт. контейнерных площадок с твердым водонепроницаемым покрытием	существующие зоны, зоны перспективного развития	Требуется установление СЗЗ в размере 20 метров

2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

В Генеральном плане предусматривается установление функциональных зон.

Согласно пункту 5 статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, функциональные зоны это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Частью 12 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

Параметры функциональных зон, согласно части 4 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включены в Положение о территориальном планировании, а границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов регионального значения и местного значения, отображаются

на картах, указанных в пунктах 2 - 4 части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Наименование, состав функциональных зон и особенности их установления определены в Градостроительном кодексе Российской Федерации и в «Методических рекомендациях по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов», утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 г. №244.

2.1 Наименование и состав функциональных зон устанавливаемых в Генеральном плане

Генеральным планом по территориально преобладающему (более 50%) типу деятельности территория сельского поселения «село Куллар» подразделяется на следующие функциональные зоны:

Наименование функциональной зоны	Функциональное назначение зоны	Код объекта ¹
Жилая зона (Ж)	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	701010101
Общественно-деловая зона (ОД)	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	701010300
	Зона специализированной общественной застройки	701010302
Производственная зона (П)	Зона предприятий, производств и объектов IV -V классов опасности	701010401
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)	Зона инженерной инфраструктуры	701010404
	Зона транспортной инфраструктуры	701010405
Зона сельскохозяйственного назначения (Сх)	Зоны сельскохозяйственного использования	701010500
	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	701010503
Зона рекреационного назначения (Р)	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	701010601
	Зона рекреационного назначения	701010600
Зона специального назначения (Сп)	Зона кладбищ	701010701
	Зона специального назначения	701010700
Зона прочих территорий населенных пунктов (Пр)	Иные зоны	701011000

Границы функциональных зон установлены по:

- границам земельных участков;
- границам населенного пункта;
- границам муниципального образования;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2.2 Параметры функциональных зон

Основными параметрами функциональных зон на территории сельского поселения приняты показатели с учетом установленных в пункте 9.8 «Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов», утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244.

¹ Приказ Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 года № 10 « Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»

Учет установленных в Генеральном плане границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ функциональных зон осуществляется в соответствии с законодательством применительно к составу документации по планировке территории в различных случаях, при проведении публичных слушаний, в иных случаях.

Границы функциональных зон установлены на карте Генерального плана – «Карта планируемого размещения объектов местного значения, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий поселения. Лист 2(I)» и «Карта планируемого размещения объектов местного значения, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий населенных пунктов . Лист 2(II)».

В соответствии с законодательством Российской Федерации правовой статус установленных в Генеральном плане границ функциональных зон определяется следующими положениями:

1) установление границ функциональных зон не создает правовых последствий для правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости;

2) в отношении границ функциональных зон не применяется требование первого абзаца пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (требование, согласно которому каждый земельный участок должен принадлежать только одной зоне). Пересечение границами функциональных зон границ земельных участков не является требованием о приведении границ функциональных зон в соответствие с границами земельных участков;

3) факт наличия расхождений между границами функциональных зон и границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, не является требованием о приведении в соответствие указанных границ друг другу.

Установленные в Генеральном плане содержание и состав функциональных зон, а также их местоположение дублируют территориальные зоны в правилах землепользования и застройки.

Таблица 2.

Основные параметры функциональных зон

Функциональная зона	Максимальная/средняя этажность застройки ²	Плотность населения ³ , чел./га	Максимально допустимый процент застройки ⁴ , %	Площадь зоны, га	Коэффициент застройки ⁵	Коэффициент плотности застройки ⁶
Жилая зона (Ж)	4/2	10-150	≤ 40	229,92	0,2÷0,4	0,4÷0,8
Общественно-деловая зона (ОД)	4/3	-	≤ 60	4,39	0,8÷1,0	3,0
Производственная зона (П)	4/3	-	≤ 60	5,24	0,6÷0,8	2,4
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	-	-	≤ 90	22,08	-	-
Зона сельскохозяйственного использования (Сх)	-	-	≤ 10	446,16	-	-
Зона рекреационного назначения (Р)	4/3	-	≤ 20	4,94	-	-
Зона специального назначения (Сн)	4/3	-	≤ 70	4,31	Не регулируется	Не регулируется

Указанные показатели действуют с момента утверждения Генерального плана и на перспективу.

Площадь функциональных зон приведена на основании обмера цифровых карт в границах, отображенных в графической части: «Карта планируемого размещения объектов местного значения, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий поселения. Лист 2(И)» и «Карта планируемого размещения объектов местного значения, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий населенных пунктов. Лист 2(II)».

Для столбцов 6 и 7 таблицы 2 приведены значения для конкретных зон, устанавливаемые согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СНиП 2.07.01-89* Актуализированная редакция) Приложение Б «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон».

3. КАРТЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

² за исключением зон инженерной и транспортной инфраструктур и зон сельскохозяйственного использования

³ для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья

⁴ максимальный процент застройки определяется как отношение суммарной площади зоны, которая может быть застроена, ко всей площади зоны

⁵ коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка, согласно СП 42.13330.2011 Приложение Б

⁶ коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка, согласно СП 42.13330.2011 Приложение Б

Согласно части 3 статьи 23 ГрК РФ утверждаемая часть генерального плана содержит следующие карты, которые являются его неотъемлемой частью:

- 1) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения;
- 2) карту границ населенных пунктов, входящих в состав поселения;
- 3) карту функциональных зон поселения.

В картах настоящего генерального плана представлено следующее:

- на карте «Карта планируемого размещения объектов местного значения, функциональных зон и зон с особыми условиями использования территорий поселения. Лист 2(1)» (требование п.1 и п.3 части 5 статьи 23 ГрК РФ) отображены планируемые для размещения объекты местного значения муниципального образования, относящиеся к следующим областям:

- а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
 - б) физическая культура и массовый спорт;
 - в) иные области в связи с решением вопросов местного значения муниципального образования,
- а также указаны планируемые для размещения в функциональных зонах поселения объекты регионального значения, объекты местного (районного) значения и местоположение линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного (районного) значения, границы и описание функциональных зон;

- на карте «Карта границ населенных пунктов. Лист 1(1)» в соответствии с п. 2 части 3 и п.2 части 5 статьи 23 ГрК РФ отображены границы муниципального образования и границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения.