**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РЕПЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ВОЛОКОНОВСКИЙ РАЙОН» БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**2025 г.**



Общество с ограниченной ответственностью

**«САРСТРОЙНИИПРОЕКТ»**

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик:  Администрация муниципального района «Волоконовский район» | Муниципальный контракт №55  20 июня 2022 года |

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РЕПЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ВОЛОКОНОВСКИЙ РАЙОН» БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор ООО «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ |  | Т.Ю. Базанова |

**2025 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Введение 4](#_Toc114754537)

[1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения 6](#_Toc114754538)

[2. 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 9](#_Toc114754539)

# Введение

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план Репьевского сельского поселения муниципального района «Волоконовский район» Белгородской области (далее – Репьевское сельское поселение, Репьевское СП) является документом территориального планирования муниципального образования.

Основной целью территориального планирования Репьевского СП является определение назначения территорий Репьевского СП, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, Белгородской области, Волоконовского района и Репьевского СП.

**Нормативно-правовая база**

Генеральный план разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Белгородской области, Уставом Репьевского СП , нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Репьевского СП .

Состав, порядок подготовки документа территориального планирования определен Градостроительным кодексом РФ и иными нормативными правовыми актами.

Структура текстовой части генерального плана Репьевского СП определен согласно действующему законодательству и включает в себя:

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

**Состав проекта:**

| **№ п/п** | **Наименование** | **Масштаб** |
| --- | --- | --- |
| **Генеральный план** | | |
| **1.** | **Положение о территориальном планировании** |  |
| **1.1.** | **Текстовые материалы** |  |
| 1.1.1 | Положение о территориальном планировании. Том 1. |  |
| 1.1.2 | Приложение. Сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения |  |
| **1.2** | **Графические материалы** |  |
| 1.2.1 | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов) | 1:10 000 |
| 1.2.2 | Карта планируемого размещения объектов местного значения | 1:10 000 |
| 1.2.3 | Карта функциональных зон | 1:10 000 |
| **2.** | **Материалы по обоснованию** |  |
| **2.1** | **Текстовые материалы** |  |
| 2.1.1 | Материалы по обоснованию. Том 2 |  |
| **2.2** | **Графические материалы** |  |
| 2.2.1 | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 1:10 000 |
| 2.2.2 | Карта зон с особыми условиями использования территорий | 1:10 000 |
| 2.2.3. | Карта анализа комплексного развития территории и размещения объектов местного значения | 1:10 000 |

**Состав положения о территориальном планировании**

В настоящем томе представлено положение о территориальном планировании, которое в соответствии с п. 4 ст. 23 Градостроительного кодекса РФ включает в себя:

1) 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;

2) 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.

**Этапы реализации проекта:**

* исходный срок – 2022 г.;
* 1 очередь – 2030 г.;
* расчетный срок – 2045 г.

# Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения

В соответствии с пп.3 п. 5 ст. 15 Закона Белгородской области от 10.07.2007 г. № 133 «О регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области» положение о территориальном планировании вместо сведений о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, об их основных характеристиках, местоположении может содержать сведения о потребности в указанных объектах местного значения без указания их основных характеристик и местоположения.

Расчет потребности планируемых для размещения объектов местного значения поселения выполнен в соответствии местными нормативами градостроительного проектирования муниципального района и сельского поселения (утверждены Решением Муниципального совета муниципального района «Волоконовский район» №252 от 28.01.2021г).

Расчетное количество жителей – 505 \*человек.

**Таблица 1**

**Сведения о планируемых для размещения на территории поселения объектах местного значения поселения**

| **№ п/п** | **Код объекта** | **Вид объекта** | **Статус** | **Местоположение** | **Основные характеристики** | **Назначение** | **Характеристика зон с особыми условиями использования территории** | **Функциональная зона (для объектов, не являющихся линейными объектами)** | **Обоснование выбранного варианта размещения объекта местного значения** | **Оценка возможного влияния на комплексное развитие территории** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 602030503 | Улица в жилой застройке | Планируемый к реконструкции | с. Лутовиново | Протяженность – 1,87 км | Движение транспортных средств и пешеходов | Установление зоны не требуется | Не устанавливается | Размещение объекта на указанной территории обосновано требованиями, МНГП, СП, расчётом потребности объектов | Повышение качества улично-дорожной сети,  обеспечение подъезда к существующей жилой застройке |
| 2 | 602030503 | Улица в жилой застройке | Планируемый к реконструкции | с. Репьевка | Протяженность – 0,41 км | Движение транспортных средств и пешеходов | Установление зоны не требуется | Не устанавливается | Размещение объекта на указанной территории обосновано требованиями, МНГП, СП, расчётом потребности объектов | Повышение качества улично-дорожной сети,  обеспечение подъезда к существующей жилой застройке |
| 3 | 602030503 | Улица в жилой застройке | Планируемый к реконструкции | х. Плоское | Протяженность – 0,99 км | Движение транспортных средств и пешеходов | Установление зоны не требуется | Не устанавливается | Размещение объекта на указанной территории обосновано требованиями, МНГП, СП, расчётом потребности объектов | Повышение качества улично-дорожной сети,  обеспечение подъезда к существующей жилой застройке |
| 4 | 602030503 | Улица в жилой застройке | Планируемый к реконструкции | с. Шеншиновка | Протяженность – 2,06 км | Движение транспортных средств и пешеходов | Установление зоны не требуется | Не устанавливается | Размещение объекта на указанной территории обосновано требованиями, МНГП, СП, расчётом потребности объектов | Повышение качества улично-дорожной сети,  обеспечение подъезда к существующей жилой застройке |
| 5 | 602050205 | Объекты информирования и оповещения | Планируемый к размещению | с. Шеншиновка | Уровень звукового сигнала не менее чем 15 акустических децибел выше допустимого уровня звука постоянного (фонового) шума.  Радиус действия 1000 м | Участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций | Установление зоны не требуется | Не устанавливается | Размещение объекта на указанной территории обосновано требованиями, МНГП, СП, расчётом потребности объектов | Повышение качества обеспечения безопасности населения |
| 6 | 602050205 | Объекты информирования и оповещения | Планируемый к размещению | с. Репьевка | Уровень звукового сигнала не менее чем 15 акустических децибел выше допустимого уровня звука постоянного (фонового) шума.  Радиус действия 1000 м | Участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций | Установление зоны не требуется | Не устанавливается | Размещение объекта на указанной территории обосновано требованиями, МНГП, СП, расчётом потребности объектов | Повышение качества обеспечения безопасности населения |

# 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.

Генеральным планом Репьевского СП установлены следующие функциональные зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для размещения индивидуальных жилых домов – отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Многофункциональная общественно-деловая зона – предназначена для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона специализированной общественной застройки – предназначена для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Производственная зона – предназначена для размещения промышленных объектов III – V класса опасности с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона инженерной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона транспортной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране;

Иные зоны сельскохозяйственного назначения - зоны сельскохозяйственного использования без права возведения объектов капитального строительства;

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий – территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих размер санитарно-защитных зон, не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в пункте 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция), предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, транспортировки (перевозки), хранения сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)– представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки;

Зона лесов – земли, занятые лесами Государственного лесного фона. Порядок использования земель в границах зоны лесов регламентируется лесным законодательством Российской Федерации;

Зона кладбищ – территория, занятая кладбищами;

Зона озелененных территорий специального назначения – предназначена для сокращения неблагоприятного воздействия промышленности, транспорта и иных объектов на окружающую среду;

Иные зоны - не закрытые для общего доступа земельные участки, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Без установления функциональных зон (для линейных объектов) планируется следующие мероприятия для объектов местного значения поселения:

1. реконструкция улиц в жилой застройке в с. Лутовиново (протяженность – 1,87 км);
2. реконструкция улиц в жилой застройке в с. Репьевка (протяженность – 0,41 км);
3. реконструкция улиц в жилой застройке в х. Плоское (протяженность – 0,99 км);
4. реконструкция улиц в жилой застройке в с. Шеншиновка (протяженность – 2,06 км).

Без установления функциональных зон (для линейных объектов) планируются следующие мероприятия для объектов федерального значения:

1. строительство железнодорожного пути общего пользования (протяженность в границах СП -4,4 км).

Параметры функциональных зон с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектах федерального, регионального и местного значения (за исключением линейных объектов) приведены в таблице 2.1.

Функциональное зонирование территории графически отображено на картографических материалах генерального плана Репьевского СП.

Данные положения являются основой для разработки правил землепользования и застройки.

**Таблица 2.1**

**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, в границах Репьевского СП**

| **№ 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 (2022 г.)** | | **Расчетный срок (2045 г.)** | |
| **га** | **% к итогу** | **га** | **% к итогу** |
| **Жилые зоны** | | | **360,13** | **4,37** | **360,13** | **4,37** | - |
| 701010101 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – 0,05 га;  - максимальные размеры земельных участков – 2 га.  Предельное количество этажей жилого дома – 3 (включая мансардный этаж). | 360,13 | 4,37 | 360,13 | 4,37 |
| **Общественно-деловые зоны** | | | **3,75** | **0,05** | **4,95** | **0,06** |  |
| 701010301 | Многофункциональная общественно-деловая зона | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков –0,01;  - максимальные размеры земельных участков – 2 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. | 0,22 | 0,01 | 0,22 | 0,01 | - |
| 701010302 | Зона специализированной общественной застройки | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – 0,06 га;  - максимальные размеры земельных участков – 4 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.  Параметры разрешённого строительства и реконструкции принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. | 3,53 | 0,04 | 4,73 | 0,06 | Планируемые к размещению:   * спортивная площадка в с. Шеншиновка; * спортивная площадка в с. Репьевка; * громкоговорители в с. Шеншиновка; * громкоговорители в с. Репьевка. |
| **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | | **8,95** | **0,11** | **8,95** | **0,11** | - |
| 701010401 | Производственная зона | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – 0,0025 га;  - максимальные размеры земельных участков – 0,58 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. | 2,65 | 0,03 | 2,65 | 0,03 |
| 701010404 | Зона инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются в соответствии с Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утверждённых Приказом регионального развития Российской Федерации от 26 мая 2011 года № 244. | 0,55 | 0,01 | 0,55 | 0,01 |
| 701010405 | Зона транспортной инфраструктуры | Не устанавливаются в соответствии с Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утверждённых Приказом регионального развития Российской Федерации от 26 мая 2011 года № 244. | 5,76 | 0,07 | 5,76 | 0,07 |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | | | **7320,95** | **88,64** | **7312,60** | **88,54** | - |
| 701010501 | Зона сельскохозяйственных угодий | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;  - максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. | 7124,71 | 86,45 | 7124,71 | 86,45 |
| 701010504 | Иные зоны сельскохозяйственного назначения | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – 0,04 га;  - максимальные размеры земельных участков – 0,5 га. | 180,29 | 2,19 | 171,94 | 2,09 |
| 701010503 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | Не устанавливаются в соответствии с Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утверждённых Приказом регионального развития Российской Федерации от 26 мая 2011 года № 244. | 15,95 | 0,19 | 15,95 | 0,19 |
| **Зоны рекреационного назначения** | | | **541,86** | **6,57** | **542,25** | **6,58** | - |
| 701010601 | Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – 0,005 га;  - максимальные размеры земельных участков – 45 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. | 46,43 | 0,56 | 46,82 | 0,57 |
| 701010605 | Зона лесов | Порядок использования земель в границах зоны лесов регламентируется лесным законодательством Российской Федерации. | 495,43 | 6,01 | 495,43 | 6,01 |
| **Зона специального назначения** | | | **6,01** | **0,07** | **12,77** | **0,15** | - |
| 701010701 | Зона кладбищ | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – 0,24 га;  - максимальные размеры земельных участков – 10 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %. | 4,76 | 0,06 | 4,76 | 0,06 |
| 701010703 | Зона озелененных территорий специального назначения | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – 0,05 га;  - максимальные размеры земельных участков – 10 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. | - | - | 6,75 | 0,08 |
| 701011000 | Иные зоны | Предельные размеры земельных участков:  - минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;  - максимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению. | 1,25 | 0,02 | 1,25 | 0,02 |
| **ИТОГО:** | | - | **8241,65** | **100** | **8241,65** | **100** | - |