

Государственное унитарное предприятие Белгородской области
"Архитектурно-планировочное бюро"
Россия, 308000, г.Белгород, ул.Князя Трубецкого, 40, тел. 8(4722) 273-502
Свидетельство НП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012г.

Договор № 97-21Д от 17.11.2021г.

**Генеральный план
Дмитриевского сельского поселения
Ракитянского района Белгородской области
(Проект внесения изменений)
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Том 1. «Текстовые материалы»

И. О. директора

ГАП



Е.Е. Аргунова

Н.А.Тимонов

г. Белгород – 2021г.

Содержание.

1. Общие положения	4
1.1 Введение	4
2. 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.	7
2.1 Планируемые объекты инженерной инфраструктуры местного значения	7
Водоснабжение	7
2.2 Планируемые объекты транспортной инфраструктуры местного значения	10
3. Предложения по функциональному зонированию территории	10
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	10
4.1 Параметры функциональных зон Дмитриевского сельского поселения	12
4.2 Баланс территории (функционально-планировочный баланс) Дмитриевского сельского поселения	15

Состав проектных материалов:

№ п/п	Наименование
Генеральный план Дмитриевского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области	
<i>Текстовые материалы</i>	
Том 1.	Положение о территориальном планировании
<i>Альбом 1. Графические материалы</i>	
1.1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения М 1:10000
1.2	Карта границ населенных пунктов М 1:10000
1.3	Карта функциональных зон поселения М 1:10000
Материалы по обоснованию проекта генерального плана Дмитриевского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области	
<i>Текстовые материалы</i>	
Том 2.	Материалы по обоснованию проекта генерального плана Дмитриевского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области
<i>Альбом 2. Графические материалы</i>	
2.1	Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения М 1:10 000
2.2	Карта территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территорий М 1:10 000
2.3	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера М 1:10 000

1. Общие положения

1.1 Введение

Проект внесения изменений в генеральный план Дмитриевского сельского поселения муниципального района «Ракитянский район» Белгородской области выполнен на основании Распоряжения администрации Дмитриевского сельского поселения Ракитянского района Белгородской области №68 от 06 августа 2021г.

Заказчик: Администрация Дмитриевского сельского поселения муниципального района «Ракитянский район» Белгородской области.

Исполнитель: ГУП «Архитектурно-планировочное бюро».

Подготовка проекта внесения изменений в генеральный план осуществлена в соответствии с требованиями статей 9, 24, 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса РФ, Водного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, с учетом предложений заинтересованных лиц, а также исполнения предостережения управления архитектуры и градостроительства Белгородской области о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства о градостроительной деятельности от 25.02.2021 года №21.

Настоящий проект внесения изменений в генеральный план разработан на основании генерального плана Дмитриевского сельского поселения, разработанного Индивидуальным предпринимателем Бочарниковым В.П. в 2018г., утвержденного Распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области №13 от 27.02.2018.

Данным проектом внесения изменений в генеральный план предусматривается разработка документации по территориальному планированию Дмитриевского сельского поселения муниципального района «Ракитянский район» Белгородской области в полном объеме в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Состав графической части Генерального плана приведен в соответствие Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Границы Дмитриевского сельского поселения и границы населенных пунктов откорректированы в соответствии с данными кадастрового учета и границами лесничеств.

Границы функциональных зон приведены в соответствие с границами кадастровых участков и их существующему использованию, с целью

исключения принадлежности одного кадастрового участка двум и более функциональным зонам.

Генеральный план Дмитриевского сельского поселения является муниципальным правовым актом органа местного самоуправления поселения, устанавливающим цели и задачи территориального планирования развития муниципального образования, содержит мероприятия по территориальному планированию, обеспечивающие достижение поставленных целей и задач.

Генеральный план поселения является основанием для градостроительного зонирования территории и подготовки документации по планировке территории поселения. Генеральный план поселения содержит положение о территориальном планировании и материалы по обоснованию. Генеральный план является документом территориального планирования сельского поселения, в котором определено назначение 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.

Главная цель территориального планирования Дмитриевского сельского поселения заключается в создании предпосылок повышения эффективности управления развитием территории входящих в него населенных пунктов за счет принятия градостроительных решений, которые будут способствовать:

- улучшению условий жизнедеятельности населения, улучшению экологической обстановки, эффективному развитию инженерной, транспортной, производственной и социальной инфраструктуры, сохранению историко-культурного и природного наследия, обеспечению устойчивого градостроительного развития территории;
- решению стратегических проблем и оперативных вопросов планирования развития поселения с учетом особенностей и проблем его пространственной организации;
- взаимному согласованию интересов Дмитриевского сельского поселения, и интересов, граничащих с ним поселений;
- градостроительному регулированию использования территории и связанной с ней недвижимости административно-правовыми и экономическими способами.

В конечном счете, достижению устойчивого развития территории Дмитриевского сельского поселения на основе его согласованного планирования на всех территориальных уровнях управления, с учетом

охраны среды жизнедеятельности для существующего и будущих поколений, а также обеспечения благоприятных условий социального и экономического развития общества.

В генеральном плане, исходя из пространственных и социально-экономических предпосылок территориального развития Дмитриевского сельского поселения, определены приоритетные направления развития:

- социальное благополучие и качественное улучшение условий жизни населения;
- повышение инвестиционной привлекательности территории;
- инфраструктурное развитие территории;
- сохранение экологического равновесия.

За исходный год разработки генерального плана принят конец 2017 года. Срок действия генерального плана – 2038 год. Генеральный план Дмитриевского сельского поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития муниципального образования на расчетный срок.

На территории поселения располагаются 10 населенных пунктов: села Дмитриевка, Герцевка, Коровино, поселок Сумовский, хутора Бубны, Ивенка, Краснокрестьянский, Кривая Роща, Стадница, Сухой Лог. В них проживает 1529 человек: 774 человека трудоспособного возраста, 416 пенсионеров, 112 детей до 6 лет, 231 школьник, 360 молодых человека от 17 до 35 лет.

Административным центром сельского поселения является село Дмитриевка, расположенное в 22 километрах от п.Ракитное.

Население Дмитриевского сельского поселения – 2017 человек или 6% всего населения Ракитянского района.

Генеральный план выполнен на основе цифровой топографической карты открытого пользования для территориального планирования и градостроительного зонирования масштаба 1:10 000 в местной системе координат, а также данных Кадастровой карты Росреестра Российской Федерации.

Генеральный план выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе Mapinfo Professional, содержит соответствующие картографические слои и электронные таблицы, и выполнен в соответствии с требованиями Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Генеральный план является основой для разработки и осуществления перспективных и первоочередных программ развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, которые определяются как один из главных ресурсов развития поселения, условие повышения конкурентоспособности, социальной и инвестиционной привлекательности.

2. 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.

2.1 Планируемые объекты инженерной инфраструктуры местного значения

Водоснабжение

Таблица 1

№ п/п	Объекты водоснабжения местного значения	Местоположение	Характеристика	Срок реализации	Характеристика зон с особыми условиями использования
1	2	3	4	5	6
2.1.1	Строительство водозаборной скважины	х.Стадница	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона рекреационного назначения	2020-2026г.г	Требуется установление зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
2.1.2	Строительство станции водоподготовки		Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
2.1.3	Замена сетей водоснабжения		Протяженность – 1,7 км; D-150 мм;		
2.1.4	Строительство водопроводных сетей	х.Сухой Лог	Протяженность - 2км; D-150 мм;	2025-2027г.г	Требуется установление охранной зоны

1	2	3	4	5	6
2.1.5	Строительство водозаборной скважины	х.Сухой Лог	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона застройки индивидуальными жилыми домами		Требуется установление зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
2.1.6	Строительство станции водоподготовки	х.Сухой Лог			
2.1.7	Строительство станции водоподготовки	х.Ивенка	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона рекреационного назначения	2025-2027г.г	
2.1.8	Строительство водозаборной скважины и водонапорной башни	п.Сумовский	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	2025-2027г.г	
2.1.9	Строительство водопроводных сетей	х.Кривая Роща	Протяженность - 1км; D-150 мм	2017г	Требуется установление охранной зоны
2.1.10	Строительство водозаборной скважины и водонапорной башни	х.Кривая Роща	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона рекреационного назначения	2025-2027г.г	Требуется установление зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
2.1.11	Замена сетей водоснабжения	х.Краснокрестьянский	Протяженность - 1км; D-150 мм	2020-2026г.г	Требуется установление охранной зоны
2.1.12	Строительство станции водоподготовки	х.Краснокрестьянский	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона рекреационного назначения	2025-2027г.г	Требуется установление зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

1	2	3	4	5	6
2.1.13	Строительство водопроводных сетей	х.Бубны	Протяженность – 0,5 км; D-150 мм	2025-2027г.г .	Требуется установление охранной зоны
2.1.14	Строительство водозаборной скважины, водонапорной башни, станции водоподготовки	х.Бубны	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона застройки индивидуальными жилыми домами	2025-2027г.г .	Требуется установление зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
2.1.15	Строительство станции водоподготовки	с.Дмитриевка, ул. Красный Яр	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	2025-2027г.г .	Требуется установление зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения
2.1.16	Строительство водозаборной скважины	с.Дмитриевка, ул. Куток	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона - Зона застройки индивидуальными жилыми домами	2025-2027г.г .	
2.1.17	Строительство водозаборной скважины	с.Дмитриевка, ул. Шатилова	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона– Зона рекреационного назначения	2025-2027г.г .	
2.1.18	Строительство станции водоподготовки	с. Коровино	Производительность –25 м ³ /сут; Функциональная зона – Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	2025-2027г.г .	

2.2 Планируемые объекты транспортной инфраструктуры местного значения

Таблица 2

№ п/п	Объекты водоснабжения местного значения	Местоположение	Характеристика	Срок реализации	Характеристика зон с особыми условиями использования
1	2	3	4	5	6
2.2.19	Строительство поезда к кладбищу	х.Сухой Лог	протяженность - 400м	2025-2027г.г.	Не требуется установление ЗОУИ
2.2.20	Строительство улицы в жилой застройке	с.Коровино	протяженность - 1500м	2025-2027г.г.	
2.2.21	Строительство улицы в жилой застройке	х.Краснокрестьянский	протяженность - 700м	2025-2027г.г.	

3. Предложения по функциональному зонированию территории

Решениями данного проекта внесения изменений в генеральный план в границах Дмитриевского сельского поселения не предполагается изменение существующих функциональных зон. Проектом сохраняется и упорядочивается сложившаяся структура населенных пунктов. Сохраняется зона индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами, максимально сохраняются земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда.

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

Размещение объектов федерального значения на территории Дмитриевского сельского поселения Ракитянского района Белгородской

области Федеральными и Региональными документами территориального планирования не предусмотрено.

В соответствии с муниципальными программами Ракитянского района на территории Дмитриевского сельского поселения Ракитянского района запланировано размещение объектов местного значения в области инженерной и транспортной инфраструктуры.

Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах местного значения, за исключением линейных объектов представлены в виде таблицы.

4.1 Параметры функциональных зон Дмитриевского сельского поселения

Таблица 3

Функциональная зона	Мероприятия территориального планирования	Площадь, га	Параметры планируемого развития	Планируемые для размещения объекты Федерального (Ф), Регионального (Р), Местного значения (М)
1	2	3	4	5
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Существующая застройка	547,44	Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах, производится благоустройство.	Станция водоподготовки х.Стадница; водозабор, станция водоподготовки х.Сухой Лог; водозабор, водонапорная башня, станция водоподготовки х.Бубны; водозабор с.Дмитриевка
	Новое строительство		Предельное количество этажей (надземных) –3; Максимальный процент застройки – 20%.	
Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Существующая застройка	1,86	Зона предназначена для застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный). Сохранение функционального использования в существующих параметрах	-
	Новое строительство		Предельное количество надземных этажей (включая мансардный) – 4; Максимальный процент застройки – 40%	
Многофункциональная общественно-деловая зона	Существующая застройка	5,43	Зона предназначена для застройки делового, общественного и коммерческого назначения. Зона предназначена для застройки делового, общественного и коммерческого назначения. Функциональное использование сохраняется в	-

1	2	3	4	5
			существующих параметрах, производится благоустройство.	
	Новое строительство		Предельное количество этажей – 2; Максимальный процент застройки – 30-60%. Минимальный процент озеленения – 30%.	
Зона специализированной общественной застройки	Существующее использование	4,44	Зона предназначена для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах, производится благоустройство.	-
	Новое строительство		Предельное количество этажей – 4; Максимальный процент застройки – 30-60%. Минимальный процент озеленения – 30%.	
Коммунально-складская зона		5,38	Зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах.	-
Зона инженерной инфраструктуры	Существующее использование	9,82	Сохранение функционального использования в существующих параметрах	-
	Новое строительство		Предельное количество этажей – 2; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90-95%.	
Зона транспортной инфраструктуры	Существующее использование Новое строительство	137,21	Зона предназначена для размещения объектов автомобильного транспорта. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах. Предельное количество этажей – 1; Максимальный процент застройки – 100%.	-
	Существующее использование		Зона предназначена для размещения объектов железнодорожного транспорта. Сохраняется функциональное использование в существующих параметрах.	

1	2	3	4	5
Зона сельскохозяйственных угодий	Существующее использование	7980,58	Сохранение функционального использования в существующих параметрах	-
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Существующее использование	111,89	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах.	-
	Новое строительство		Максимальный процент застройки– 60% Минимальный процент озеленения – 15%	
Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	Существующее использование	169,72	Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства. Сохраняется функциональное использование в существующих параметрах.	Водозабор и водонапорная башня п.Сумовский; Станция водоподготовки с.Дмитриевка; станция водоподготовки с.Коровино+
	Новое строительство		Максимальный процент застройки– 60% Минимальный процент озеленения – 30%	
Зоны рекреационного назначения	Существующее использование	1807,21	Зона размещения природного ландшафта. Функциональное использование сохраняется в существующих параметрах.	Водозабор х. Стадница; станция водоподготовки х. Ивенка; водозабор и водонапорная башня х. Кривая Роца; станция водоподготовки х. Краснокрестьянский; водозабор с.Дмитриевка
	Озеленение, благоустройство			
Зона кладбищ	Существующее использование	8,25	Сохраняется функциональное использование в существующих параметрах, производится благоустройство.	-
Зона лесов	Существующее использование	11 250,11	Сохраняется функциональное использование в существующих параметрах.	-

4.2 Баланс территории (функционально-планировочный баланс) Дмитриевского сельского поселения

Таблица 4

Территория	Существующее положение		Планируемое положение на расчетный срок 2038 год	
	га	%	га	%
Территория застройки индивидуальными жилыми домами	547,44	4,87	547,44	4,87
Территория застройки малоэтажными жилыми домами	1,86	0,02	1,86	0,02
Территория многофункциональной общественно-деловой застройки	5,43	0,05	5,43	0,05
Территория специализированной общественной застройки	4,44	0,04	4,44	0,04
Территория размещения коммунально-складской застройки	5,38	0,05	5,38	0,05
Территория инженерной инфраструктуры	9,82	0,09	9,82	0,09
Территория транспортной инфраструктуры	284,23	2,53	284,23	2,53
Территория сельскохозяйственных угодий	7980,58	70,94	7980,58	70,94
Территория размещения производственной застройки сельскохозяйственных предприятий	111,89	0,99	111,89	0,99
Территория садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	169,72	1,51	169,72	1,51
Территории рекреационного назначения	1807,21	16,06	1807,21	16,06
Территория кладбищ	8,25	0,07	8,25	0,07
Территория лесов	313,87	2,79	313,87	2,79
Итого:	11250,11			