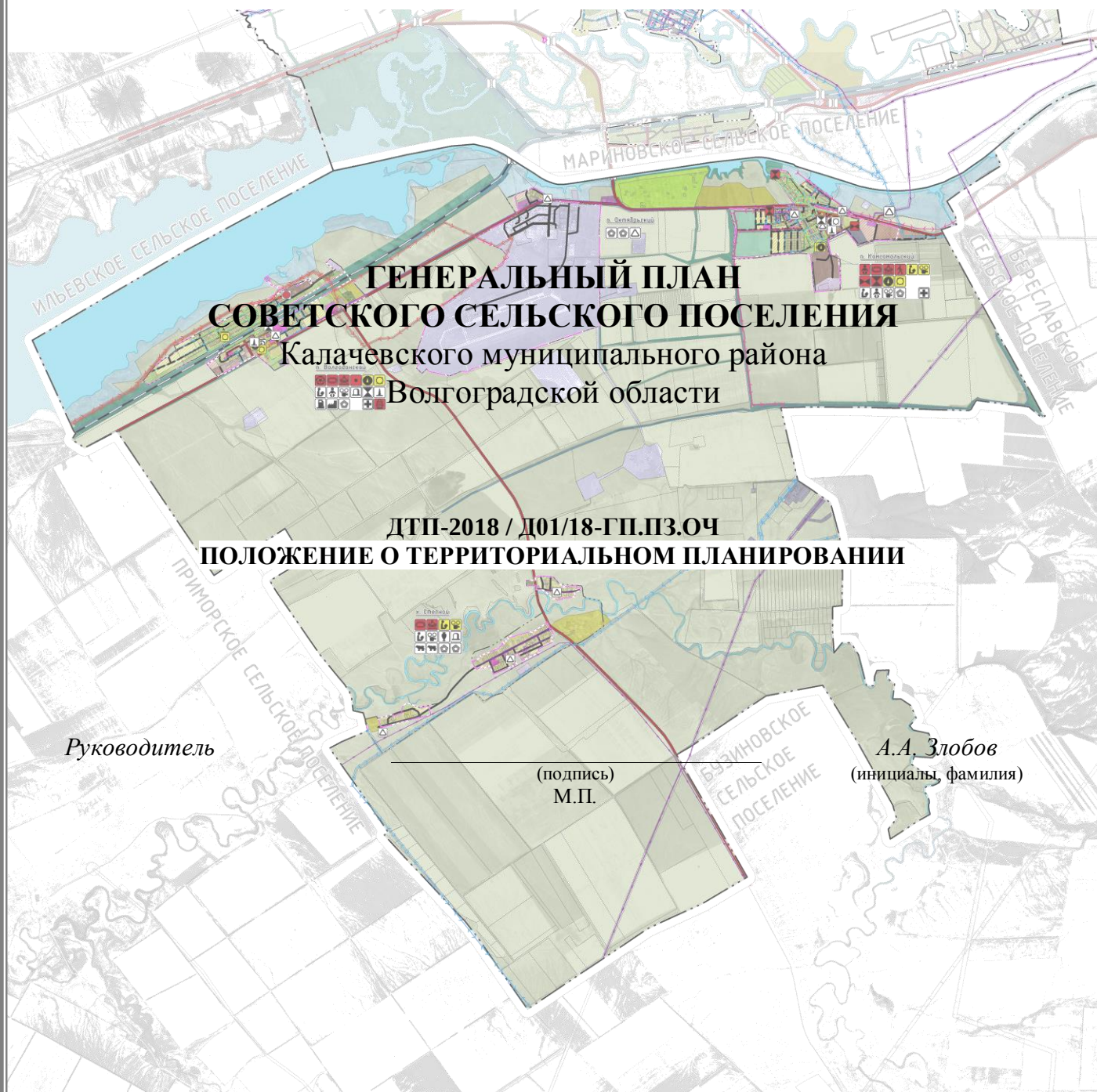




МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ №1

ИП ЗЛОБОВ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СОВЕТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Калачевского муниципального района
Волгоградской области

ДТП-2018 / Д01/18-ГП.ПЗ.ОЧ

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Руководитель

(подпись)
М.П.

А.А. Злобов
(инициалы, фамилия)

Волгоград 2018

Состав генерального плана

Обозначение	Наименование	Часть ГП	Кол-во листов
	Основная часть генерального плана	1	41
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.ПЗ.ОЧ	Положение о территориальном планировании	1	30
	Графические материалы:	1	11
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-2	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Фрагмент – п. Волгодонской, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-3	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Фрагмент – п. Октябрьский, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-4	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Фрагмент – х. Степной, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-5	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. Фрагмент – п. Комсомольский, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-6	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-7	Карта функциональных зон поселения, М 1: 25 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-8	Карта функциональных зон поселения. Фрагмент – п. Волгодонской, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-9	Карта функциональных зон поселения. Фрагмент – п. Октябрьский, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-10	Карта функциональных зон поселения. Фрагмент – х. Степной, М 1: 5 000	1	1
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.К-11	Карта функциональных зон поселения. Фрагмент – п. Комсомольский, М 1: 5 000	1	1
	Материалы по обоснованию генерального плана	2	39
ДТП-2018 / Д01/18-ГП.ПЗ.МО	Материалы по обоснованию генерального плана (Пояснительная записка)	2	30
	Графические материалы:	2	9
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-1	Карта современного использования территории поселения, М 1: 25 000	2	1
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-2	Карта границ лесничеств, лесопарков, М 1: 25 000	2	1
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-3	Карта границ территорий объектов культурного наследия поселения, М 1: 25 000	2	1

ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-4	Карта границ зон с особыми условиями использования территории поселения, М 1 : 25 000	2	1
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-5	Карта границ территорий, подверженных рisku возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:25 000	2	1
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-6	Карта комплексной оценки территории поселения, М 1 : 25 000	2	1
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-7	Карта комплексной оценки территории поселения. Фрагмент – п. Волгодонской, М 1: 5 000	2	1
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-8	Карта комплексной оценки территории поселения. Фрагмент – х. Степной, М 1: 5 000	2	1
ДТП-2018 / Д01/18-МО.К-9	Карта комплексной оценки территории поселения. Фрагмент – п. Комсомольский, М 1: 5 000	2	1

Положение о территориальном планировании

Содержание:

№ пп	Наименование раздела	Стр.
1.	Основные положения	5
2.	Цели и задачи территориального планирования	6
3.	Перечень мероприятий по территориальному планированию	7
3.1	Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов, входящих в состав поселения	7
3.2	Параметры планируемого развития функциональных зон	12
3.3	Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения	22
3.4	Сведения о планируемых для размещения на территории поселения объектов федерального и регионального значения	25
3.5	Характеристики развития систем социального, транспортного и инженерно-технического обеспечения территории поселения	26
4.	Реализация генерального плана Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области	28
5.	Исходно-разрешительная документация и исходные данные, использованные при подготовке генерального плана	29

1. Общие положения

Проект генерального плана Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области разработан Мастерской территориального планирования №1 (Индивидуальный предприниматель Злобов А.А.) в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, в рамках условий договора № 01 от 12.10.2018 г. (Заказчик – Администрация Калачевского муниципального района Волгоградской области), требований технического задания (Приложение 1 к договору), утвержденного Заказчиком.

Работы по подготовке материалов проекта генерального плана выполнены в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования федерального, регионального и местного уровня, с учетом положений Схемы территориального планирования Калачевского муниципального района Волгоградской области, а также Схемы территориального планирования Волгоградской области, с учетом предложений органов местного самоуправления.

Проект генерального плана подготовлен в целях устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, определения функционального зонирования территории, обеспечения учета интересов жителей Советского сельского поселения, обеспечения инвестиционного развития поселения. На планируемой территории определено функциональное зонирование, определены места планируемого размещения объектов местного значения, определены приоритеты и параметры развития территории поселения на расчетный срок реализации генерального плана Советского сельского поселения. Срок реализации мероприятий генерального плана – 20 лет.

Графическая часть проекта выполнена с использованием материалов аэрофотосъемки местности, топографической основы и сведений из единого государственного реестра недвижимости.

2. Цели и задачи территориального планирования

Целью разработки генерального плана Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области является проработка долгосрочной территориальной стратегии сбалансированного социально-экономического развития, повышение инвестиционной привлекательности территории, улучшение условий проживания населения, достижения рационального использования природно-ресурсного потенциала, развитие опорной сети территории (транспортной и инженерной систем) применительно к территории поселения.

В положениях генерального плана Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области уточнены существующие границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, дополнительно проработано функциональное зонирование территории, установлены параметры планируемого размещения объектов местного значения для повышения инвестиционного потенциала территории и условий жизнедеятельности населения, планы по долгосрочному развитию территорий и реализации генерального плана поселения.

Для реализации постановленных в рамках договора целей решались следующие основные задачи:

1. Проведение ресурсно-градостроительного анализа территории и потенциала развития экономики Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области (комплексный анализ природно-ресурсного, экономического, демографического, историко-культурного потенциала);

2. Выявление ограничений комплексного развития территории, в том числе зон с особыми условиями использования территории (зоны природоохранного назначения, охранные зоны техногенных объектов и объектов культурного наследия);

3. Определение перспектив и основных направлений комплексного развития территории населенных пунктов и поселения в целом (с учетом взаимной увязки интересов промышленного освоения, сельскохозяйственной и природной деятельности для обеспечения устойчивого развития территории);

4. Проработка функционального зонирования территории с учетом сложившейся хозяйственной специализации, задач рационального использования природно-ресурсного потенциала и охраны окружающей среды;

5. Выделение зон размещения объектов местного значения Советского сельского поселения (объектов капитального строительства);

6. Определение основных направлений развития социальной инфраструктуры;

7. Определение направлений реконструкции и развития транспортной и инженерной инфраструктур на основе оценки сложившегося уровня их развития;

8. Устранение неточностей ранее разработанной градостроительной документации, в т.ч. исключение пересечений сформированных земельных участков.

3. Перечень мероприятий по территориальному планированию

3.1. Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов

Существующие границы населенных пунктов, входящих в состав Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области (п. Волгодонской, п. Октябрьский, х. Степной, п. Комсомольский) установлены по материалам ранее разработанного генерального плана, Схемы территориального планирования Калачевского муниципального района, сведениям из единого государственного реестра недвижимости и границам земель различных категорий.

Текущие границы населенного пункта п. Волгодонской, установленные ранее утвержденным генеральным планом, подлежат корректировке в связи с многочисленными пересечениями с земельными участками, ранее учтенными в едином государственном реестре недвижимости. По сведениям Комитета природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области в границы населенного пункта п. Волгодонской включены земли государственного лесного фонда – квартал 92 Калачевского лесничества Калачевского участкового лесничества. Проектом предлагается исключить пересечения границ населенного пункта с землями государственного лесного фонда.

В проектных решениях настоящего генерального плана границы населенного пункта п. Волгодонской установлены с учетом исключения пересечений земельных участков различных категорий, ранее учтенных в ЕГРН. Границы населенного пункта уточнены по смежным землям водного фонда, землям лесного фонда и землям сельскохозяйственного назначения. В пределах устанавливаемых границ населенного пункта имеются достаточные территориальные ресурсы для пространственного развития в целях, характерных для населенных пунктов.

Текущие границы населенного пункта п. Октябрьский, установленные ранее утвержденным генеральным планом, в большей степени не противостоят актуальным сведения Единого государственного реестра недвижимости. В проектных решениях настоящего генерального плана из границ населенного пункта исключен один участок земель сельскохозяйственного назначения.

Текущие границы населенного пункта х. Степной, установленные ранее утвержденным генеральным планом, имеют многочисленные пересечения с земельными участками земель сельскохозяйственного назначения, учтенными в ЕГРН, при этом границы таких земельных участков ранее установлены с реестровыми ошибками и подлежат уточнению в связи с реальной сложившейся ситуацией (земельные участки с кадастровыми номерами 34:09:040701:381, 34:09:040609:2). Проектными решениями из границ населенного пункта х. Степной исключаются участки земель сельскохозяйственного назначения, с учетом обеспечения уточнения их границ. Проектные границы населенного пункта представлены тремя замкнутыми контурами. В текущих границах х. Степной имеется достаточный объем территориальных ресурсов для перспективного развития территории на весь срок реализации генерального плана поселения.

Текущие границы населенного пункта п. Комсомольский имеют пересечения с земельными участками, ранее учтенным в ЕГРН как земли сельскохозяйственного назначения, земли водного фонда, участками занятыми объектами транспорта регионального значения (земельный участок с кадастровым номером 34:09:040403:54). При этом ряд земельных участков земель сельскохозяйственного назначения ранее поставлены на учет с реестровой ошибкой и подлежат уточнению (земельные участки с кадастровыми номерами 34:09:040502:380, 34:09:040502:378). Исключение пересечений указанных участков с границами населенного пункта необходимо достичь путем выполнения кадастровых работ по уточнению границ земельных участков с кадастровыми номерами 34:09:040502:380, 34:09:040502:378 при участии собственников в рамках реализации положений настоящего генерального плана.

Проектные решения настоящего генерального плана изменяют границы населенного пункта п. Комсомольский по границам земель водного фонда, границам земель сельскохозяйственного назначения в уточненных границах; исключается из границ земельный участок с кадастровым номером 34:09:040403:54.

Перечень земельных участков, включаемых в границы населенных пунктов или исключаемых из них приведен в Таблице 3.1.1.

Таблица 3.1.1. Проектные решения по установлению границ.

№ пп	Населенный пункт	Проектные решения	ЗУ, включаемые в границы (исключаемые из границ)	
			Номер участка	Параметры
1	п. Волгодон- ской	Исправлены кадаст- ровые ошибки, допу- щенные при установ- лении границ. Исключение пересе- чений границ с зе- мельными участками, ранее учтенными в ЕГРН. Исключение из границ частей земельных участков, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного назначения, исключе- ние из границ земель лесного фонда по ма- териалам лесоустрой- ства. Уточнение гра- ниц по землям водного фонда.	34:09:040301:4 (включаемый)	73 823 кв. м. Земли промышленно- сти, энергетики, транспорта, связи, ра- диовещания, телеви- дения, информатики, земли для обеспечения космической деятель- ности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Для размещения про- изводственной базы.
			34:09:040502:631 (включаемый)	10 782 кв. м. Земли промышленно- сти, энергетики, транспорта, связи, ра- диовещания, телеви- дения, информатики, земли для обеспечения космической деятель- ности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Под территорию кладбища №1.
			34:09:040502:523 (включаемый)	30 000 кв. м. Земли промышленно- сти, энергетики, транспорта, связи, ра- диовещания, телеви- дения, информатики, земли для обеспечения космической деятель-

				ности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Для размещения места временного складирования твердых бытовых отходов
			34:09:040502:242 (включаемый)	23 000 кв. м. Категория не установлена
			34:09:040502:632 (включаемый)	21 012 кв. м. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Под территорию кладбища №2.
			34:09:040502:241 (включаемый)	75 000 кв. м. Категория не установлена
			34:09:040301:35 (включаемый)	17 795 кв. м. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Под поля фильтрации
			Без кадастрового номера (исключаемый)	Исключаемые из границ земли государственного лесного фонда - квартал 92 Калачевского лесничества Калачевского участкового лесничества

2	п. Октябрьский	Уточнение границ населенного пункта. Исклучение из границ земельных участков, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного использования назначения.	34:09:000000:11340 (исключаемый)	196 014 кв. м. (один из контуров). Земли сельскохозяйственного назначения.
3	х. Степной	Уточнение границ населенного пункта. Исклучение из границ земельных участков, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного использования назначения (в уточняемых границах).	34:09:040609:2 (исключаемый в уточненных границах)	4 490 000 кв. м. (часть земельного участка). Земли сельскохозяйственного назначения.
			34:09:040701:381 (исключаемый в уточненных границах)	5 758 021 кв. м. (часть земельного участка). Земли сельскохозяйственного назначения.
4	п. Комсомольский	Уточнение границ населенного пункта. Исклучение из границ земельных участков, отнесенных к категории земель сельскохозяйственного использования назначения (в уточняемых границах). Исклучение пересечений границ с земельными участками, под объектами транспортной инфраструктуры.	34:09:040502:243 (включаемый)	2 500 кв. м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для размещения скважины № 3200.
			34:09:040502:169 (включаемый)	11 246 кв. м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для размещения производственной базы
			34:09:040502:518 (включаемый)	20 005 кв. м. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Для размещения места временного складирования твердых бытовых отходов
			34:09:040502:282 (включаемый)	20 288 кв. м. Категория не опреде-

			лена.
		34:09:040502:380 (исключаемая часть – необходи- мо уточнение гра- ниц земельного участка)	Категория не установ- лена по данным ЕГРН. Стоит на учете с ре- естровой ошибкой. Исключение пересе- чений.
		34:09:040502:378 (исключаемая часть – необходи- мо уточнение гра- ниц земельного участка)	Категория не установ- лена по данным ЕГРН. Стоит на учете с ре- естровой ошибкой. Исключение пересе- чений.
		34:09:040403:54 (исключаемая часть земельного участка)	Участок под частью полосы постоянного отвода дороги регио- нального значения.

3.2. Параметры планируемого развития функциональных зон

Функциональная организация территории Советского сельского поселения и населенных пунктов, входящих в его состав, обусловлена параметрами существующих и планируемых к размещению объектов местного значения, объектов регионального и федерального значения, сведениями о наличии на территории земель различных категорий, параметрами текущего использования территории в соответствии с данными единого государственного реестра недвижимости.

Планируемым функциональным зонированием территории Советского сельского поселения определены территории для планируемого размещения объектов местного значения поселения, муниципального района, определены функциональные зоны для размещения объектов регионального значения в соответствии с положениями Схемы территориального планирования Волгоградской области, определены параметры планируемого развития территории с учетом сложившейся функциональной организации.

Планируемое функциональное зонирование населенного пункта п. Волгодонской определяет направления развития:

- Формирование массивов перспективной индивидуальной жилой застройки в западной и восточной части населенного пункта;

- Расширение существующих коммунальной складских зон (размещение на свободных территориях между существующими складскими объектами) в юго-западной части населенного пункта;
- Выделение зон для размещения объектов производственного назначения, в т.ч. сельскохозяйственного производства вблизи существующих объектов с учетом обеспечения благоприятных условий проживания населения;
- Выделение общественно-деловых зон для возможного размещения объектов социальной инфраструктуры и развития предпринимательства;
- Выделение зоны размещения планируемого объекта регионального значения – Филиал ПЧ противопожарной службы – опорный пост (2-22);
- Формирование системы рекреационных пространств, включающей формирование парковых зон, площадок для отдыха и досуга населения, размещения спортивных площадок;
- Развитие улично-дорожной сети населенного пункта преимущественно в западном направлении, создание условий для формирования красных линий и определения территорий общего пользования.

Сводная информация о существующем состоянии и планируемом развитии функциональных зон п. Волгодонской, представлена в Таблице 3.2.1.

Таблица 3.2.1. Параметры функциональных зон п. Волгодонской

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	121,3 (92,2)	43,3	Формирование массивов перспективной индивидуальной жилой застройки в западной и восточной части населенного пункта
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	2,8	1,1	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
3.	Общественно-деловая зона	8,2 (6,9)	2,9	Расширение существующей зоны в целях обеспечения граждан объектами социальной инфраструктуры.
4.	Многофункциональная общественно-деловая зона	5,3 (1,0)	1,9	Выделение зоны для размещения объекта пожарной охраны

5.	Зона инженерной инфраструктуры	5,1	1,8	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Зона транспортной инфраструктуры	28,3 (25,6)	10,1	Развитие существующих градостроительных осей, строительство дорог с твердым покрытием
7.	Производственная зона	10,3	3,7	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
8.	Коммунально-складская зона	18,2 (14,1)	6,5	Развитие зоны в западном направлении. Формирование площадок для возможного размещения объектов IV-V класса опасности
9.	Зона сельскохозяйственных угодий	-	-	-
10.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	12,6	4,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
11.	Зона озелененных территорий общего пользования	59,4 (56,3)	21,2	Благоустройство территории, прилегающей к социальным объектам. Повышение качества и комфорта проживания граждан и рационально-сбалансированное использование природно-ресурсного потенциала территории.
12.	Лесопарковая зона, в т.ч. земли лесного фонда	-	-	-
13.	Зона кладбищ	5,1	1,8	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
14.	Зона складирования и захоронения отходов	3,4	1,2	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
15.	Зона режимных территорий	-	-	-
16.	Зона акваторий	-	-	-
	Итого:	280 га	100	

Планируемое функциональное зонирование населенного пункта п. Октябрьский определяет направления развития:

- Сохранение существующих массивов индивидуальной жилой застройки;
- Расширение общественно-деловых зон для возможного размещения объектов торговли и развития предпринимательства;
- Расширение существующих коммунальной складских зон в западном направлении;
- Сохранение границ существующих режимных территорий военного поселка Министерства Обороны РФ.

В целом перспектива функционального зонирования территории п. Октябрьский практически без изменений, что связано с особенностями населенного пункта (закрытый поселок Министерства Обороны РФ).

Сводная информация о существующем состоянии и планируемом развитии функциональных зон п. Октябрьский, представлена в Таблице 3.2.2.

Таблица 3.2.2. Параметры функциональных зон п. Октябрьский

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	3,5	0,5	Сохранение существующих жилых массивов
2.	Многофункциональная общественно-деловая зона	7,3 (3,3)	1,0	Развитие зоны в целях создания условий для развития предпринимательства.
3.	Зона инженерной инфраструктуры	0,2	0,03	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Зона транспортной инфраструктуры	2,4	0,3	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Коммунально-складская зона	4,4 (2,0)	0,6	Расширение существующих коммунальной складских зон в западном направлении
6.	Зона озелененных территорий общего пользования	2,6	0,37	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
7.	Зона режимных территорий	717,4	97,2	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
Итого:		737,8 га	100	

Планируемое функциональное зонирование населенного пункта х. Степной определяет направления развития:

- Уточнение границ жилых зон, производственных зон и зон сельскохозяйственных угодий; в соответствии с данными ЕГРН о текущем использовании территории имеет место наложение участков земель сельскохозяйственного назначения на существующие участки индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства. Участки земель сельскохозяйственного назначения необходимо уточнить в рамках реализации генерального плана;
- Незначительное укрупнение существующих массивов индивидуальной жилой застройки в разных частях населенного пункта в целях создания условий для нового жилищного строительства;

- Выделение общественно-деловых зон в кварталах существующей застройки, у проходящей дороги регионального значения для возможного размещения объектов торговли, сервиса и развития предпринимательства;
- Формирование системы рекреационных пространств, включающей формирование парковых зон, площадок для отдыха и досуга населения, размещения спортивных площадок;
- Сохранение улично-дорожной сети населенного пункта, создание условий для формирования красных линий и определения территорий общего пользования.

Сводная информация о существующем состоянии и планируемом развитии функциональных зон х. Степной, представлена в Таблице 3.2.3.

Таблица 3.2.3. Параметры функциональных зон х. Степной

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	73,2 (66,6)	71,4	Укрупнение существующих массивов перспективной индивидуальной жилой застройки
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	-	-	-
3.	Общественно-деловая зона	-	-	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Многофункциональная общественно-деловая зона	0,8 (0,6)	0,8	Расширение существующей зоны в целях создания условий для развития предпринимательства
5.	Зона инженерной инфраструктуры	0,6	0,6	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Зона транспортной инфраструктуры	14,1	13,6	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
7.	Производственная зона	0,8	0,8	Уточнение границ существующих объектов
8.	Коммунально-складская зона	-	-	-
9.	Зона сельскохозяйственных угодий	-	-	-
10.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	1,8	1,7	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
11.	Зона озелененных территорий общего пользования	10,08 (10,0)	9,7	Благоустройство территории, прилегающей к социальным объектам. Повышение качества и комфорта проживания граждан и рациональ-

				но-сбалансированное использование природно-ресурсного потенциала территории.
12.	Лесопарковая зона, в т.ч. земли лесного фонда	-	-	-
13.	Зона кладбищ	1,4	1,4	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
14.	Зона складирования и захоронения отходов	-	-	-
15.	Зона режимных территорий	-	-	-
16.	Зона акваторий	-	-	-
	Итого:	103,5 га	100	

Планируемое функциональное зонирование населенного пункта п. Комсомольский определяет направления развития:

- Формирование массивов перспективной индивидуальной жилой застройки в преимущественно в западной части населенного пункта;
- Создание новых коммунально-складских и производственных зон в восточной части населенного пункта в целях создания условий для развития предпринимательства;
- Выделение общественно-деловых зон для возможного размещения объектов социальной инфраструктуры и развития предпринимательства, в т.ч. в зонах перспективной застройки, в развитие положений ранее утвержденной градостроительной документации;
- Выделение зоны для возможного развития населенного пункта на долгосрочную перспективу за сроками реализации положений настоящего генерального плана;
- Формирование системы рекреационных пространств, включающей формирование парковых зон, площадок для отдыха и досуга населения, размещения спортивных площадок;
- Развитие улично-дорожной сети населенного пункта преимущественно в западном направлении, создание условий для формирования красных линий и определения территорий общего пользования.

Сводная информация о существующем состоянии и планируемом развитии функциональных зон п. Комсомольский, представлена в Таблице 3.2.4.

Таблица 3.2.4. Параметры функциональных зон п. Комсомольский

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	97,6 (79,2)	33,3	Формирование массивов перспективной индивидуальной жилой застройки в западной и восточной части населенного пункта
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	4,3	1,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
3.	Общественно-деловая зона	4,5 (3,2)	1,5	Расширение существующей зоны в целях обеспечения граждан объектами социальной инфраструктуры.
4.	Многофункциональная общественно-деловая зона	4,7 (2,4)	1,6	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Зона инженерной инфраструктуры	10,7 (10,5)	3,6	Развитие инженерной инфраструктуры
6.	Зона транспортной инфраструктуры	29,4 (16,1)	10,0	Развитие существующих градостроительных осей, строительство дорог с твердым покрытием
7.	Производственная зона	42,5 (31,2)	14,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
8.	Коммунально-складская зона	9,9 (1,1)	3,4	Развитие зоны в западном направлении. Формирование площадок для возможного размещения объектов IV-V класса опасности
9.	Зона сельскохозяйственных угодий	-	-	-
10.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	-	-	-
11.	Зона озелененных территорий общего пользования	32,3 (30,8)	11,0	Благоустройство территории, прилегающей к социальным объектам. Повышение качества и комфорта проживания граждан и рационально-сбалансированное использование природно-ресурсного потенциала территории.
12.	Лесопарковая зона, в т.ч. земли лесного фонда	-	-	-
13.	Зона кладбищ	-	-	-
14.	Зона складирования и захоронения отходов	8,9	3,0	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
15.	Зона режимных территорий	-	-	-
16.	Зона акваторий	-	-	-
17.	Зона градостроительного развития населенного	48,6	16,6	Резервирование территории для долгосрочного развития населен-

	пункта на долгосрочную перспективу			ного пункта
	Итого:	293,4 га	100	

Планируемое функциональное зонирование Советского сельского поселения в целом решает следующие задачи:

- Выделение зон, занятых лесами, в т.ч. землями государственного лесного фонда, территорий околотоводной рекреации в пойменных частях водоемов для сохранения природно-ресурсного потенциала территории;
- Выделение зон акваторий, в т.ч. занятых землями водного фонда;
- Уточнение границ зон режимных территорий, занятых объектами обороны, территорий федерально собственности;
- Определение границ зон сельскохозяйственного использования, разделение таких зон на зоны сельскохозяйственных угодий, производственные зоны сельскохозяйственных предприятий, зоны садоводческих, огороднических или дачных объединений граждан;
- Уточнение границ земель сельскохозяйственного назначения у границ населенных пунктов.

Сводная информация о функциональном зонировании территории поселения за границами населенных пунктов, представлена в Таблице 3.2.5.

Таблица 3.2.5. Параметры функциональных зон поселения

№	Наименование функциональных зон	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	%	
1.	Территория населенных пунктов	1 414,7 / 697,3	8,45 / 4,16	Развитие населенных пунктов, уточнение границ
2.	Многофункциональная общественно-деловая зона	4,0	0,02	Формирование зоны под существующими объектами
3.	Зона инженерной инфраструктуры	85,1	0,51	Формирование зоны под существующими объектами
4.	Зона транспортной инфраструктуры	212,3	1,27	Формирование зоны в пределах постоянного отвода железной дороги, автомобильных дорог федерального, регионального и местного значения
5.	Производственная зона	7,7	0,05	
6.	Зона сельскохозяйственных угодий	12 966,5	77,41	Формирование зоны в т.ч. в пределах земель сельскохозяйственного

				назначения
7.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	99,0	0,59	Определение мест для развития сельскохозяйственного производства
8.	Зона садоводческих, огороднических или дачных объединений граждан	103,3	0,62	Формирование зоны по границам существующих садовых обществ
9.	Лесопарковая зона, в т.ч. земли лесного фонда	284,7	1,70	Формирование зоны за счет земель лесного фонда и пойменных территорий рек, балок. Закрепление территорий, занятых защитными земельными насаждениями и перевод таких территорий в земли лесного фонда
10.	Зона складирования и захоронения отходов	3,0	0,02	Определение зоны по границам ранее сформированной площадки
11.	Зона режимных территорий	174,5 / 891,9	1,01 / 5,3	Определение зоны и ее уточнение по существующим участкам, ранее учтенным в ЕГРН
12.	Зона акваторий	1 399,2	8,35	Определение зоны по существующим участкам, ранее учтенным в ЕГРН (земли водного фонда)
	Итого:	16 750 га	100	

Функциональное зонирование территории Советского сельского поселения за пределами границ населенных пунктов в большей степени определено параметрами и границами земель различных категорий. Сведения о распределении земель различных категорий по территории сельского поселения представлены в Таблице 3.2.6.

Таблица 3.2.6. Распределение земель различных категорий по территории поселения

№	Наименование Категории земель	Площадь		Параметры развития в рамках функционального зонирования
		га	%	
1.	Земли населенных пунктов	1 414,7 / 697,3	8,45 / 4,16	Развитие населенных пунктов, уточнение границ
2.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения	174,5 / 891,9	1,01 / 5,3	Выделение функциональных зон транспортной, инженерной инфраструктуры и зоны режимных территорий (в т.ч. военных объектов)

3.	Земли сельскохозяйственно-го назначения	13 065,5	78,0	Выделение функциональных зон сельскохозяйственных угодий, производственных зон сельскохозяйственных предприятий, зон садоводческих, огороднических или дачных объединений граждан
4.	Земли лесного фонда	48,0	0,29	Формирование зоны, обеспечивающей сохранение природных ресурсов
5.	Земли водного фонда	1 399,2	8,35	Формирование зоны, обеспечивающей сохранение природных ресурсов
6.	Земли запаса	0	0	Зона в пределах границ земель запаса по сведениям ЕГРН
	Итого:	16 750 га	100	

Примечание:

Границы земель лесного фонда определены картографическим способом по сведениям лесоустройства 2006 года, полученным в Калачевском участковом лесничестве.

В соответствии с требованиями ч. 2 п. 4 ст. 23 Градостроительного Кодекса РФ в границах функциональных зон поселения определены места планируемого размещения объектов регионального значения, запланированных в соответствии со Схемой территориального планирования Волгоградской области, утвержденной постановлением Администрации Волгоградской области от 14 сентября 2009 г. № 337-п (в редакции от 28.12.2017 г.):

2-22 Объекты размещения пожарных частей, филиалов пожарных частей. Филиал ПЧ противопожарной службы – опорный пост, п. Волгодонской
- функциональная зона – коммунально-складская зона, место планируемого размещения объекта регионального значения определено на территории бывшей котельной, в составе функциональной зоны, параметры которой соответствуют необходимым параметрам планируемого объекта с учетом сведений ЕГРН. Размещение объекта в указанной функциональной зоне обусловлено типом объекта.

6-42 Блокированные жилые дома. Обеспечение жильем отдельных категорий граждан. Четыре блокированных двухквартирных жилых дома для детей-сирот в п. Комсомольский Калачевского района Волгоградской области
- функциональная зона – зона застройки индивидуальными жилыми домами, место планируемого размещения объекта регионального значения определено на территории в составе функциональной зоны, параметры которой соответствуют необходимым параметрам планируемого объекта с учетом

сведений ЕГРН. Размещение объекта в указанной функциональной зоне обусловлено типом объекта.

8-62 Потенциально орошаемый земельный участок. Обеспечение развития сельского хозяйства. Строительство орошаемого участка площадью 162 гектара в п. Комсомольский, крестьянское (фермерское) хозяйство Штепо А.В.

- функциональная зона – зона сельскохозяйственных угодий, место планируемого размещения объекта регионального значения определено на территории в составе функциональной зоны, параметры которой соответствуют необходимым параметрам планируемого объекта с учетом сведений ЕГРН. Размещение объекта в указанной функциональной зоне обусловлено типом объекта.

8-164 Потенциально орошаемые земельные участки сельскохозяйственного назначения.

- функциональная зона – зона сельскохозяйственных угодий, место планируемого размещения объекта регионального значения определено на территории в составе функциональной зоны, параметры которой соответствуют необходимым параметрам планируемого объекта с учетом сведений ЕГРН. Размещение объекта в указанной функциональной зоне обусловлено типом объекта.

Схемой территориального планирования Калачевского муниципального района предусмотрено развитие следующих объектов:

- оснащение больницы в п. Волгодонской;
- реконструкция сетей и сооружений водоснабжения п. Волгодонской, п. Комсомольский, х. Степной;
- строительство КОС п. Комсомольский, п. Волгодонской;
- сооружение централизованной системы канализации х. Степной.

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

В результате градостроительного анализа использования территории Советского сельского поселения определено, что для развития поселения в течении 20 лет (расчетный срок реализации генерального плана) имеются необходимые территориальные ресурсы для жилищного строительства и размещения предприятий обслуживания населения. Для дальнейшего развития необходимо решить следующие задачи:

1. Определить приоритеты развития инфраструктуры на территории населенных пунктов с учетом текущих и перспективных потребностей.

2. Определить параметры планируемого развития социально-бытового обеспечения населения.

3. Повысить уровень благоустройства и защиты территории.

Настоящим генеральным планом планируется развитие населенных пунктов в направлении от административно-культурного ядра на неосвоенных и деградирующих территориях в пределах установленных границ населенных пунктов. Для формирования застройки использованы имеющиеся земельные ресурсы в пределах границ, а также предложены новые территории для перспективного развития.

Формирование общественного центра преемственно продолжено по предложениям предыдущей градостроительной документации, с учетом уже построенных объектов социально-культурного назначения, наличия объектов культурного наследия и зеленых насаждений. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов социального, общественного, коммерческого назначения, объектов здравоохранения и социальной защиты, объектов образования, которые формируются в планировочный и административный центр.

Генеральным планом Советского сельского поселения предусматривается строительство, развитие и реконструкция следующих объектов местного значения (см. таблицы 3.3.1 – 3.3.2):

Таблица 3.3.1. Планируемые к развитию объекты местного значения

№	Виды объектов, их характеристики	Местоположение	Вид мероприятий	Функциональная зона, ее параметры
1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	п. Волгодонской, рядом со школой	Строительство	Общественно-деловая зона
2	Спортивное сооружение (комплекс спортивных площадок)	п. Волгодонской, северо-западная часть	Строительство	Зона озелененных территорий общего пользования
3	Детская площадка	п. Волгодонской, между детским садом и школой	Строительство	Зона озелененных территорий общего пользования
4	Парк, рекреационная зона	п. Волгодонской, центральная часть	Строительство	Зона озелененных территорий общего пользования
5	Водозаборные скважины	п. Волгодонской	Реконструкция	Зона инженерной инфраструктуры
6	Водонапорные башни	п. Волгодонской	Реконструкция	Зона инженерной ин-

				фраструктуры
7	Спортивное сооружение (площадка)	х. Степной, центральная часть	Строительство	Зона озелененных территорий общего пользования
8	Парк, рекреационная зона	х. Степной, центральная часть	Строительство	Зона озелененных территорий общего пользования
9	Общеобразовательная организация - школа	х. Степной	Реконструкция	Общественно-деловая зона
10	Объект культурно-досугового (клубного) типа	х. Степной	Реконструкция	Общественно-деловая зона
11	Дошкольная образовательная организация – детский сад	п. Комсомольский, западная часть	Строительство	Общественно-деловая зона
12	Спортивное сооружение (площадка)	п. Комсомольский, западная часть	Строительство	Зона озелененных территорий общего пользования
13	Парк, пешеходная зона, рекреационная зона	п. Комсомольский, западная часть	Строительство	Зона озелененных территорий общего пользования
14	Общеобразовательная организация - школа	п. Комсомольский	Реконструкция	Общественно-деловая зона
15	Объект культурно-досугового (клубного) типа	п. Комсомольский	Реконструкция	Общественно-деловая зона
16	Канализационная насосная станция	п. Комсомольский, в западной и северной части	Строительство	Зона инженерной инфраструктуры
17	Канализационные очистные сооружения	п. Комсомольский, в восточной части	Строительство	Зона инженерной инфраструктуры
18	Водозаборная скважина	п. Комсомольский	Реконструкция	Зона инженерной инфраструктуры
19	Водонапорная башня	п. Комсомольский	Реконструкция	Зона инженерной инфраструктуры

Таблица 3.3.2. Планируемые к развитию
линейные объекты местного значения

№	Виды объектов, их характеристики, проводимые мероприятия	Характеристики зон с особыми условиями
1.	Сети централизованного водоснабжения п. Волгодонской (реконструкция и развитие): - строительство водопроводных сетей в квар-	Охранная зона – 5 м. от оси водопровода

	талах перспективной и существующей застройки п. Волгодонской общей протяжённостью 5 940 м.; - реконструкция водопроводных сетей общей протяжённостью 7 650 м.	
2.	Сети централизованного водоснабжения п. Комсомольский (реконструкция и развитие): - строительство водопроводных сетей п. Комсомольский общей протяжённостью 6 760 м.; - реконструкция водопроводных сетей общей протяжённостью 7 380 м.	Охранная зона – 5 м. от оси водопровода
3.	Сети централизованного водоотведения п. Комсомольский: - строительство сетей напорной канализации общей протяженностью 5 300 м.	Охранная зона – 5 м. от оси канализационной трубы
4.	Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта – п. Волгодонской, в т.ч.: - развитие улично-дорожной сети в западной части населенного пункта общей протяженностью 1 340 м.; - формирование улично-дорожной сети кварталов перспективной жилой застройки в восточной части населенного пункта общей протяженностью 590 м.	Определяются границами постоянной полосы отвода (на период эксплуатации) и временной полосы отвода (на период строительства, реконструкции) – в соответствии с проектной документацией и документацией по планировке территории.
5.	Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта – п. Комсомольский, в т.ч.: - формирование улично-дорожной сети кварталов перспективной жилой застройки в западной части населенного пункта общей протяженностью 7 000 м.; - развитие улично-дорожной сети застройки в северной части населенного пункта общей протяженностью 1 140 м.; - развитие улично-дорожной сети в восточной части населенного пункта общей протяженностью 3 100 м.	Определяются границами постоянной полосы отвода (на период эксплуатации) и временной полосы отвода (на период строительства, реконструкции) – в соответствии с проектной документацией и документацией по планировке территории.

3.4. Сведения о планируемых для размещения на территории поселения объектов федерального и регионального значения

Размещение объектов федерального значения на территории Советского сельского поселения согласно документов территориального планирования Российской Федерации (схемы территориального планирования) не предусмотрено.

Схемой территориального планирования Волгоградской области, утвержденной постановлением Администрации Волгоградской области от 14 сентября 2009 г. № 337-п (в редакции от 28.12.2017 г.) предусмотрено раз-

мещение (реконструкция) на планируемой территории следующих объектов регионального значения:

- 2-22 Объекты размещения пожарных частей, филиалов пожарных частей. Филиал ПЧ противопожарной службы – опорный пост, п. Волгодонской.
- 6-42 Блокированные жилые дома. Обеспечение жильем отдельных категорий граждан. Четыре блокированных двухквартирных жилых дома для детей-сирот в п. Комсомольский Калачевского района Волгоградской области
- 8-62 Потенциально орошаемый земельный участок. Обеспечение развития сельского хозяйства. Строительство орошаемого участка площадью 162 гектара в п. Комсомольский, крестьянское (фермерское) хозяйство Штепо А.В.
- 8-164 Потенциально орошаемые земельные участки сельскохозяйственного назначения.

3.5. Характеристики развития систем социального, транспортного и инженерно-технического обеспечения территории поселения

Система социального обеспечения территории поселения.

Население Советского сельского поселения полностью обеспечивается минимальным уровнем социальных услуг. Все необходимые объекты расположены в административном центре поселения – п. Волгодонской и п. Комсомольский. Решениями генерального плана предусматривается строительство спортивных объектов, объектов рекреационного назначения и досуга населения, реконструкция объектов социальной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры, а также развитие инженерной и транспортной инфраструктуры поселения. Мероприятия по развитию образовательных учреждений поселения определяются положениями схемы территориального планирования Калачевского муниципального района Волгоградской области.

Система транспортного обслуживания.

Система транспортного обслуживания развивается в направлениях, заложенных в документах территориального планирования Калачевского муниципального района и региона в целом, отраслевых программах. На местном уровне решениями генерального плана планируется строительство дорог с твердым покрытием в основных направлениях, а также дальнейшее формирование улично-дорожной сети сельских населенных пунктов в кварталах сложившейся и перспективной застройки.

Развитие транспортной инфраструктуры поселения во многом обусловлено наличием автомобильных дорог регионального значения – 18 ОП РЗ 18К-15 Автомобильная дорога "Червленое – Калач-на-Дону" (до автомобильной дороги М-21 "Волгоград – Каменск-Шахтинский"), 18 ОП МЗ 18Н-42 Автомобильная дорога "Октябрьский (Калачевский район) – Шебалино", 18 ОП МЗ 18Н-42-2 подъезд от автомобильной дороги "Октябрьский (Калачевский район) – Шебалино" к п. Волгодонской, 18 ОП МЗ 18Н-42-1 подъезд от автомобильной дороги "Октябрьский (Калачевский район) – Шебалино" к х. Степаневка и дороги федерального значения – М-21 (А-260) "Волгоград - Каменск-Шахтинский - гр. с Украиной" на территории смежных сельских поселений.

Система инженерно-технического обеспечения.

Решениями генерального плана планируется обеспечение населения и территорий перспективного освоения инженерными коммуникациями. Также в генеральный план заложены мероприятия по реконструкции существующих сетей централизованного водоснабжения. Существующая система водоснабжения имеет высокий процент износа, требуется реконструкция всей сети, реконструкция водозаборных скважин и водонапорных башен. В п. Комсомольский требуется строительство дополнительных канализационных насосных станций и строительство канализационных очистных сооружений.

Кварталы перспективной застройки предусматривается обеспечить централизованным водоснабжением от существующих источников, расположенных в границах населенных пунктов. Параметры развития газоснабжения о определены в положениях Схемы территориального планирования Волгоградской области, схемы территориального планирования Калачевского муниципального района Волгоградской области.

Система теплоснабжения населенных пунктов ориентирована на переход от централизованного к индивидуальным источникам тепловой энергии. Развитие централизованного теплоснабжения экономически неэффективно.

4. Реализация генерального плана Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области

Решения настоящего генерального плана поселения применяются в продолжение решений документов территориального планирования Калачевского муниципального района на все поселение и являются основанием для разработки правил землепользования и застройки и внесения изменений в них, документации по планировке территории, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры.

Реализация настоящего генерального плана осуществляется путем:

- 1) подготовки и утверждения документации по планировке перспективных территорий для жилищного строительства, а также размещения объектов капитального строительства местного значения, заложенных в настоящем генеральном плане;
- 2) принятия решений о резервировании земель, об изъятии земель для муниципальных нужд;
- 3) формирования объектов местного значения согласно разделу 3.3 настоящего положения путем реализации программных мероприятий на основании документации по планировке территории за счет местного и (или) консолидированных бюджетов;
- 4) реализации планируемого функционального зонирования, заложенного в положениях настоящего генерального плана;
- 5) выполнения комплексных кадастровых работ с целью уточнения границ земельных участков, ранее учтенных в ЕГРН, имеющих наложения на другие участки (наложение земель сельскохозяйственного назначения на существующие участки индивидуальной жилой застройки и личных подсобных хозяйств и пр.);
- 6) выполнение работ по постановке границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, на государственный кадастровый учет.

5. Исходно-разрешительная документация и исходные данные, использованные при подготовке генерального плана

При подготовке проекта генерального плана Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области были использованы и проанализированы следующие материалы:

1. Схема территориального планирования Российской Федерации;
2. Схема территориального планирования Волгоградской области;
3. Схема территориального планирования Калачевского муниципального района Волгоградской области;
4. Материалы документации территориального планирования и градостроительного зонирования прошлых лет;
5. Документы стратегического планирования (социально-экономического развития) Волгоградской области и Калачевского муниципального района;
6. Муниципальные программы Калачевского муниципального района Волгоградской области;
7. Паспорт муниципального образования Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области;
8. Прогноз социально-экономического развития Советского сельского поселения;
9. Схема водоснабжения и водоотведения Советского сельского поселения;
10. Схема теплоснабжения Советского сельского поселения;
11. Сведения о современном использовании территории поселения по данным единого государственного реестра недвижимости;
12. Сведения о границах, назначении, фактическом использовании земельных участков по материалам публичной кадастровой карты;
13. Сведения о границах, параметрах и назначении зон с особыми условиями использования (охранных зон магистральных инженерных сетей) по данным единого государственного реестра недвижимости;
14. Материалы лесоустройства 2006 года, полученные в Калачевском участковом лесничестве;
15. Материалы аэрофотосъемки, спутниковой съемки, ортофотопланы местности с координатной привязкой, - выгрузки из программы Sas.Planet; материалы топографической съемки территории прошлых лет;
16. Сведения об объектах местного значения поселения из Администрации Советского сельского поселения и Калачевского муниципального района Волгоградской области.
17. Сведения о наличии на территории поселения производственных объектов, объектов сельскохозяйственного производства из Администрации

Советского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области;

18. Электронный атлас Волгоградской области – <http://maps.volganet.ru>
- сведения об объектах транспортной, инженерной инфраструктуры регионального и федерального значения;

19. Информация о рисках возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории поселения – по данным ГУ МЧС России по Волгоградской области;

20. Информация о ближайших местах дислокации подразделений пожарной охраны – по данным ГУ МЧС России по Волгоградской области;

21. Сведения о наличии объектов культурного наследия на территории поселения и охранных зон таких объектов – по данным Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области;

22. Сведения о наличии на территории особо охраняемых природных территорий, границ земель лесного фонда – по данным Комитета природных ресурсов и экологии Волгоградской области;

23. Предложения органов местного самоуправления.