**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**муниципального образования «Джерокайское сельское поселение»**

**Шовгеновского района**

**Республики Адыгея**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о территориальном планировании**

Майкоп,  
2018 г.

**ВВЕДЕНИЕ**

Генеральный план муниципального образования «Джерокайское сельское поселение» разработан в соответствии с постановлением главы муниципального образования «Шовгеновский район» от №52 «О разработке Генерального плана МО «Джерокайское сельское поселение».

Генеральный план устанавливает функциональное 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.

Генеральный план определяет пути развития транспортной и инженерной инфраструктуры, определяют ориентировочное местоположение и основные характеристики объектов местного значения, определяет территории для развития разных видов жилья, произ­водственных зон различной отраслевой направленности, рекреационных и других функциональных зон.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, генеральный план поселения содержит:

1) положение о территориальном планировании;

2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;

4) карту функциональных зон поселения.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, 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.

На картах, входящих в состав Генерального плана, отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения поселения, относящиеся к следующим областям:

а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;

б) автомобильные дороги местного значения;

в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана;

г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения;

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения;

3) границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

В соответствии с Законом Республики Адыгея от 24.07.2009 №280 «О Градостроительной деятельности» картографические материалы генерального плана выполнены на актуализированном картографическом материале, служащем подосновой карт, используя открытые источники информации.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», реализация генерального плана будет проходить в течение расчетного срока до 31 декабря 2030 года.

Генеральный план Большесидоровского сельского поселения подготовлен в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Адыгея и Шовгеновского района, методической документации в области градостроительной деятельности, которыми являются:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29.12.2004 №190-ФЗ (в редакции от 03.08.2018);
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в редакции от 03.08.2018);
3. Водный Кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (в редакции от 03.08.2018);
4. Лесной Кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ (в редакции от 03.08.2018);
5. Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции от 03.08.2018);
6. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008, №1662-р «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 года (с изменениями и дополнениями)»;
7. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 №1034/пр);
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.04.2014, №31);
9. Закон Республики Адыгея от 24.07.2009 № 280 «О градостроительной деятельности» (в редакции Закона Республики Адыгея от 18.12.2017 №112);
10. Постановление Кабинета Министров РА от 26 декабря 2018 года N 286 «О Стратегии социально-экономического развития Республики Адыгея до 2030 года»
11. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014, №70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея» (в редакции приказа Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 11.01.2018 № 1-од «О внесении изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея»);
12. Решение Совета народных депутатов МО «Шовгеновский район» от 27.05.2016 г. № 479 «О комплексном плане развития МО «Шовгеновский район» до 2025 года»;
13. Схемы территориального планирования Республики Адыгея и МО «Шовгеновский район».

При разработке Генерального плана Джерокайского сельского поселения была использована информация следующих источников:

1. Информация [управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Адыгея](http://www.rosreestr.ru/);
2. Информация интернет ресурса «https://pkk5.rosreestr.ru» (публичная кадастровая карта);
3. Информация филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республики Адыгея;
4. Информация Управления по охране окружающей среды и природным ресурсам Республики Адыгея, Управления лесами Республики Адыгея в части установления границ земель лесного фонда и [земель особо охраняемых территорий и объектов](http://www.consultant.ru/popular/earth/17_25.html#p2736).
5. В Генеральном плане выполнена одна из главных задач - определение назначения территорий, установление функциональных зон сельского поселения и населенных пунктов с выделением в них жилых, общественно-деловых, производственных, зон инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационных, сельскохозяйственного использования, специального назначения и прочих зон.
6. Цель проекта - определить стратегию градостроительного развития поселения путем взаимоувязки и согласования федеральных, региональных приоритетов стратегического развития, позволяющих выстроить механизм наиболее эффективного использования, имеющихся в сельском поселении ресурсов и корректировать направления социального и экономического развития с учетом ограничений пространственного характера. Генеральный план разработан в соответствии с основными направлениями государственной градостроительной политики, с учетом социально-экономического планирования и прогнозирования развития Республики Адыгея, Шовгеновского муниципального района, действующих региональных, и местных территориальных отраслевых программ.
7. В Генеральном плане определены основные параметры развития муниципального образования: перспективная численность населения, максимальная этажность застройки, площадь зон, объемы нового строительства и реконструкции жилищного фонда и объектов обслуживания, определены необходимые для всех видов строительства территории.
8. Содержание Генерального плана определено статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Генеральный план содержит положение о территориальном планировании и соответствующие карты.
9. Проектные решения Генерального плана являются основой для разработки правил землепользования и застройки устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков, определения зон инвестиционного развития, проектов планировок отдельных районов и зон муниципального образования.

**Определение стратегии развития территории сельского поселения**

Существенным ориентиром в сфере социально-экономического развития для подготовки решений Генерального плана является Стратегия социально-экономического развития Республики Адыгея до 2030 года.

Стратегия определила основные проблемы, конкурентные возможности региона и стратегические направления перехода республики к устойчивому социально-экономическому развитию, в том числе и в области комфортности условий проживания населения. Программа социально-экономического развития МО «Красногвардейский район» включает основные показатели прогноза социально-экономического развития поселения до 2020 года.

Выбор предельных параметров градостроительного развития сельского поселения определялся по результатам оценки вариантов развития ориентировочно на 10 лет. Все варианты базировались на одной социально - экономической гипотезе, соответствующей сценарию инновационного развития (наиболее предпочтительному прогнозному сценарию), связанному с наибольшим масштабом градостроительных преобразований, и долей нового строительства.

Основными задачами территориального планирования сельского поселения определены:

* разработка предложений по функциональному зонированию территорий сельского поселения и населенных пунктов;
* развитие жилых территорий, формирование комфортной жилой среды и разнообразия типов застройки;
* развитие спортивно-рекреационных зон;
* формирование системы центров обслуживания населения, насыщение территорий объектами социальной инфраструктуры;
* совершенствование транспортной инфраструктуры;
* совершенствование и развитие системы инженерного обеспечения;
* развитие производственного потенциала на основе наукоемких и экологически чистых технологий, интенсификация использования производственных и коммунальных территорий;
* обеспечение эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения и упорядочение земельных отношений;
* выполнение природоохранных мероприятий, сохранение лесных и рекреационных территорий, озеленение проектируемых территорий, охрана водных объектов от загрязнения;
* градостроительное обоснование установления границ населенных пунктов с учетом развития территорий.

Генеральный план ориентирован на сохранение и уплотнение застроенных территорий.

Относительно высокая степень неопределенности в отношении долгосрочных перспектив социально-экономического развития сельского поселения предъявляет к Генеральному плану требование гибкости его территориально-пространственных решений, которая делала бы допустимыми в процессе реализации Генерального плана отклонения фактических значений социально-экономических показателей от прогнозных. Гибкость решений Генерального плана даст возможность сделать его приемлемым и актуальным в случае развертывания как негативного (по каким - либо причинам) сценария социально-экономического развития (минимального развития всех жизненных сфер), так и самого оптимистичного, требующего максимальных размеров территорий.

**Приоритеты территориального развития**

В пределах расчетного срока градостроительное формирование предусматривается в рамках установленной границы сельского поселения в рамках существующих границ населенных пунктов, во взаимосвязи с прилегающими территориями, с рациональным использованием существующих земель. Главной целью территориального планирования является пространственная организация территории сельского поселения в целях обеспечения устойчивого развития территории на 10 лет.

Сельское поселение имеет определенные пространственные ресурсы для развития в пределах существующих административных границ.

Изменение границ сельского поселения не предлагается.

В Генеральном плане определены приоритетные направления развития населенного пункта:

1. селитебные территории а. Джерокай, х. Свободный труд и х. Семено-Макаренский в настоящее время имеют возможность территориального развития в границах населенных пунктов.
2. территории общественных центров развиваются в двух принципиальных направлениях:

* учреждения обслуживания концентрируются на ограниченной территории, формируется компактный центр. Этой тенденции соответствует формирование комплексов учреждений обслуживания;
* учреждения обслуживания тяготеют к местам концентрации транспорта и пешеходов - происходит переоборудование индивидуальных жилых домов, формируются линейные центры учреждений обслуживания вдоль основных коммуникационных направлений.

В проекте предлагается развить систему общественных центров, для удобства и качества обслуживания населения.

**Предложения по изменению общего баланса земель территории**

Изменения в балансе земель сельского поселения на перспективу не связаны с возможным изменением границ населенного пункта, путем перевода земель из одной категории в другую. Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном [законодательством](http://base.garant.ru/12138258/4/#block_2302) Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Порядок перевода земель из одной категории в другую установлен федеральным законом от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173041/?dst=4) Российской Федерации.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является утверждение или изменение Генерального плана, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования.

Проектом не предлагается изменение существующих границ населенных пунктов а. Джерокай, х. Свободный труд и х. Семено-Макаренский в связи с их развитием.

Картографическое описание существующих границ населенных пунктов сельского поселения представлено в Приложении.

**Основные направления социально-экономического развития**

Существенным ориентиром в сфере социально-экономического развития для подготовки решений Генерального плана населенного пункта и сельского поселения в целом является Стратегия социально-экономического развития Республики Адыгея до 2030 года, которая разработана как основополагающий документ, определяющий направления и механизмы перехода к устойчивому социально-экономическому развитию, предполагающему сочетание динамичного экономического роста с гармоничным развитием социальной сферы, эффективным и бережным использованием природно-ресурсного потенциала региона в интересах настоящего и будущих поколений. Целью разработки Стратегии является формирование организационно-управленческих основ для перехода к инновационному типу развития и новому качеству экономического роста. Основа экономической базы муниципального образования - сельское хозяйство, агропромышленный комплекс, промышленные предприятия являются главными составляющими экономического потенциала. Кроме этого, наличие свободных трудовых ресурсов также можно отнести к составляющим экономического потенциала.

Стратегия определила основные проблемы, конкурентные возможности региона и стратегические направления перехода республики к устойчивому социально-экономическому развитию, в том числе и в области комфортности условий проживания населения. Согласно стратегии Шовгеновский муниципальный район с ярко выраженной аграрной специализацией и сельской системой расселения относится к Прилабинской ЭЗ. Бóльшая часть данной ЭЗ находится в зоне риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера (затоплений и подтоплений), поэтому мало пригодна для строительства капитальных объектов.

Приоритетными направлениями экономического развития Шовгеновского района является генерация электроэнергии через использование альтернативных источников – энергии солнца и ветра и ее распределение. Потенциальными видами деятельности являются также транспортно-логистические и строительные услуги.

Приоритетными направлениями развития промышленного сектора экономики являются:

* создание производственной сферы субъектов малого и среднего бизнеса, индивидуальных предпринимателей, развитие небольших предприятий промышленности, в том числе по обработке сельскохозяйственной продукции и производства штучных строительных материалов;
* привлечение инвестиций в промышленный сектор поселения;
* использование имеющегося потенциала в развитии добывающей промышленности;
* тесное партнерство отраслей промышленности с креативной и маркетинговой индустрией в целях эффективных разработок и продвижения товара;
* мониторинг соблюдения предприятиями промышленности экологического законодательства.

Приоритетными направлениями развития агропромышленного комплекса являются:

* повышение конкурентоспособности продукции;
* модернизация аграрного сектора за счет привлечения инвестиций и стабильного развития агропромышленного комплекса;
* расширение агропромышленного комплекса, привлечение в аграрный сектор предприятий малого и среднего бизнеса, индивидуальных предпринимателей, вовлечение граждан в экономическую деятельность;
* увеличение доли сельскохозяйственных товаропроизводителей по созданию конечного продукта и его продажи по более выгодной стоимости;
* повышение эффективности использования земельного фонда, внедрение новых технологий, повышение технической оснащенности сельхозпредприятий;
* внедрение научных знаний в практику ведения сельского хозяйства, создание научно-исследовательских и опытных центров;
* развитие страхования посевов и сельхозугодий;
* взаимодействие органов власти и бизнеса по вопросам развития агропромышленного комплекса.

Приоритетными направлениями развития предпринимательства являются:

* создание муниципальной структуры, осуществляющей мониторинг развития предпринимательского сектора, кооперацию предпринимателей, сбор и анализ информации; оказывающей информационную поддержку предпринимателям;
* развитие малого и среднего бизнеса, индивидуального предпринимательства по наиболее перспективным отраслям экономики, в том числе в сфере оказания услуг населения (мастерские по ремонту бытовых принадлежностей, парикмахерские, станции технического обслуживания автомобилей);
* совершенствование форм государственной поддержки;
* создание конкурентной среды, улучшение качества продукции;
* повышение качества агитационно-информационной работы с предпринимателями и незанятым экономической деятельностью населением;
* развитие потребительского сектора и стимулирование спроса у населения, формирование культуры предпринимательства.

**Экономическая база развития муниципального образования**

Стратегической целью сельскохозяйственной политики в сельском поселении является создание благоприятных социально - экономических и организационных условий для эффективного использования и расширения производственного потенциала, привлечение инвестиций, внедрение инноваций.

Аграрный сектор является одним из основных сегментов экономики и обеспечивает решение задач продовольственной безопасности. Основные отрасли - растениеводство, животноводство. Развитие будет реализоваться по следующим направлениям:

- в животноводстве основными задачами является стабилизация поголовья, улучшение племенной работы, повышение продуктивности и улучшение кормопроизводства;

- развитие отраслей растениеводства должно пойти по пути их интенсификации, в частности возможность увеличения урожайности зерновых заложена в соблюдении агротехнических приемов возделывания культур, агротехнических норм и требований;

- разработка комплекса целевых мероприятий по укреплению в сельском хозяйстве крестьянских (фермерских) хозяйств

- развитие личных подсобных хозяйств;

- упорядочение использования земель сельскохозяйственного назначения;

- возврат неиспользуемых земель в оборот, защита сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями;

- разработка технической политики, распространение передового опыта использования сельскохозяйственных машин.

Мероприятия Генерального плана предполагают частичное изъятие земель сельскохозяйственного назначения в границах муниципального образования для развития объектов капитального строительства регионального и местного значения.

Малое предпринимательство. Роста численности субъектов малого предпринимательства, повышения занятости населения в сфере малого предпринимательства, увеличения доли участия субъектов малого бизнеса в формировании муниципального бюджета можно достичь только путем активизации механизмов поддержки малого предпринимательства

Приоритетными направлениями развития малого предпринимательства на территории сельского поселения являются:

- производство продовольственных товаров;

- производство и переработка сельхозпродукции;

- сфера ЖКХ;

- экологическая и природоохранная деятельность;

- реализация инвестиционных проектов, создающих новые рабочие места;

- потребительский рынок;

- транспортные услуги.

Размещение объектов малого и среднего предпринимательства предусматривается во всех функциональных зонах, выделенных Генеральным планом на территории населенных пунктов сельского поселения: жилых, общественно-деловых, производственных рекреационных и других. Виды деятельности и использование размещаемых объектов возможно только в соответствии с разрешенными видами использования земельных участков и объектов, находящихся на них в тех или иных зонах при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, иными нормативными правовыми актами, техническими и нормативными документами.

Потребительский рынок является важнейшей составной частью экономики сельского поселения.

Одним из направлений работы администрации МО определено качественное развитие торговли, соблюдение градостроительных требований с учетом создания комфортных условий и высокого уровня обслуживания населения.

Дальнейшее развитие потребительского рынка и сферы услуг является одним из существенных резервов роста доходов местного бюджета.

Транспортный комплекс и строительство. Основными целями развития транспортного комплекса муниципального образования являются, обеспечение безопасности дорожного движения и улучшение экологической обстановки.

Основным направлением является:

- реализация мероприятий развития улично-дорожной сети сельского поселения.

Растущие объемы грузопотоков требуют реконструкции и строительства автомобильных дорог и придорожного хозяйства как федерального, так и регионального и местного значения.

Реализация мероприятий, заложенных в Генеральном плане, увеличение жилищного строительства и объектов общественно - делового назначения предусматривает активное привлечение средств населения и предприятий, кредитных ресурсов, а также средств муниципального, федерального и регионального бюджетов. Это потребует увеличения численности кадров, занятых в строительстве в соответствии с объемами строительства.

**Прогноз развития демографической ситуации**

Демографический прогноз определяет уровень развития поселений и поэтому он является важной частью градостроительного проектирования. Являясь неотъемлемым элементом комплексного и, особенно, долгосрочного планирования социального и экономического развития исследуемой территории, демографические прогнозы позволяют определить на перспективу численность, как всего населения, так и население отдельных поло-возрастных групп, что особенно важно с точки зрения социального планирования, решения проблем обеспечения трудовыми ресурсами, дальнейшего воспроизводства населения, разработки мероприятий по повышению материального благосостояния населения и т.д. проводится Правительством Российской Федерации.

В прогнозе численности населения поселения заложены следующие тенденции на перспективу, обусловленные проведением эффективной демографической и миграционной политики:

* рост уровня рождаемости;
* снижение младенческой смертности и смертности населения молодых возрастов;
* рост показателя ожидаемой продолжительности жизни;
* рост миграционных потоков, активизация трудовой иммиграции.

Значения целевых показателей эффективности выполнения мероприятий по совершенствованию демографической политики в Республике Адыгея на 2016-2019 годы (данные Управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование целевого показателя | Единицы измерения | 2015 год (факт) | 2016 год (план) | 2017 год (план) | 2018 год (план) | 2019 год (план) |
| 1. Суммарный коэффициент рождаемости |  | 1,724 | 1,818 | 1,806 | 1,863 | 1,839 |
| 2. Ожидаемая продолжительность жизни | лет | 72,23 | 72,93 | 73,20 | 73,26 | 73,44 |

Заложенный в прогнозной оценке рост численности населения обусловлен необходимостью реализации стратегической задачи в достижении высокого уровня социально-экономического развития, и соответственно потребностями в трудовых ресурсах. Рост численности населения будет достигнут как за счет улучшения демографической ситуации, так и за счет проведения эффективной миграционной политики.

Расчетная численность населения не учитывает возможные изменения в социальной, политической, экономической или иной базовой сфере жизнедеятельности, способные повлиять на динамику.

1. Целью демографической политики на срок реализации Генерального плана должно стать снижение темпов естественной убыли населения, рост рождаемости и ожидаемой продолжительности жизни, стабилизация численности населения Джерокайского сельского поселения в соответствии с учетом распоряжения Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. №1662-р «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» и Постановления Кабинета Министров РА от 26 декабря 2018 года N 286 «О Стратегии социально-экономического развития Республики Адыгея до 2030 года» , а также «О плане мероприятий («Дорожной карте») по совершенствованию демографической политики в Республике Адыгея на 2016-2019 годы», Решение Совета народных депутатов МО «Шовгеновский район» от 27.05.2016 г. № 479 «О комплексном плане развития МО «Шовгеновский район» до 2025 года»;

При внесении изменений в Генеральный план, прогноз численности населения необходимо корректировать при увеличении общей продолжительности прогноза в соответствии с экономическими и социальными реалиями, сложившимися на момент корректировок Генерального плана.

Прогноз численности населения проводился без учета перспективного расселения населения на территориях нового жилищного строительства, так как полное заселение указанных территорий возможно только за проектным сроком.

Основные мероприятия Генерального плана  
по развитию и оптимизации функционального зонирования

Функциональные зоны - зоны, для которых Генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

Одной из основных моделей территориальной организации поселения является его функциональное зонирование. Функциональное зонирование - это дифференциация территории поселения по характеру использования, т. е. по типу функционального назначения. Выделение функциональных зон позволяет создать наилучшие условия для основных форм жизне­деятельности населения - труда, быта, отдыха, поскольку каждый из этих видов деятельности предъявляет специфические требования к размещению и организации пространства.

Генеральный план устанавливает функциональное 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.

Зоны различного функционального назначения могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами.

Функциональное зонирование территории поселения проведено с учетом Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка[\*](http://ivo.garant.ru/#/document/77671868/entry/1111) | Описание вида разрешенного использования земельного участка[\*\*](http://ivo.garant.ru/#/document/77671868/entry/2222) | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*\*\*](http://ivo.garant.ru/#/document/77671868/entry/3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1 - 1.20](http://ivo.garant.ru/#/document/77671868/entry/1011), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.0 |
| Жилая застройка | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). | 2.0 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. | 3.0 |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](http://ivo.garant.ru/#/document/77671868/entry/1041) | 4.0 |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](http://ivo.garant.ru/#/document/77671868/entry/1051) | 5.0 |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](http://ivo.garant.ru/#/document/77671868/entry/1071) | 7.0 |
| Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | 9.0 |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 13.0 |

При территориальном планировании и планировке муниципальных образований необходимо зонировать их территорию с установлением видов основного функционального использования, а также других ограничений на использование территории для осуществления градостроительной деятельности.

При выделении территориальных зон и установлении регламентов их использования необходимо учитывать также ограничения на градостроительную деятельность, обусловленные установленными зонами особого регулирования, к которым относятся: зоны исторической застройки, историко-культурных заповедников; зоны охраны памятников истории и культуры; зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округа санитарной и горно-санитарной охраны; санитарно-защитные зоны; водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы; зоны залегания полезных ископаемых; зоны, имеющие ограничения для размещения застройки в связи с неблагоприятным воздействием природного и техногенного характера (сейсмические воздействия, сход лавин, затопление и подтопление, просадочные грунты, подрабатываемые территории и др.).

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие средозащитные функции, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, настоящим сводом правил, [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200](http://docs.cntd.ru/document/902065388), а также по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора. В районах, подверженных опасному воздействию природных и техногенных факторов, при зонировании территории поселений необходимо учитывать приведенные в настоящем своде правил ограничения на размещение зданий и сооружений, связанные с длительным пребыванием большой численности людей. В районах сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов зонирование территории поселений следует предусматривать с учетом сейсмического микрорайонирования. При этом под зоны жилой застройки следует использовать земельные участки с меньшей сейсмичностью. На территориях поселений, подверженных радиационному загрязнению, при зонировании необходимо учитывать возможность поэтапного изменения режима использования этих территорий после проведения необходимых мероприятий по дезактивации почвы и объектов недвижимости.

**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 результате [градостроительного зонирования](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/106) определены жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

**В состав жилых зон могут включаться**:

[1)](http://ivo.garant.ru/#/document/12186726/entry/0) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

[2)](http://ivo.garant.ru/#/document/12186726/entry/0) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;

4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

**В состав общественно-деловых зон могут включаться**:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень [объектов капитального строительства](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/1010), разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

**В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться**:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться**:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав [территориальных зон](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/107), устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 2.5 гектара.

Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица, составляет 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории в момент предоставления и (или) приобретения таких земельных участков.

Земельные участки из состава особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району (городскому округу) более чем на 30 процентов, подлежат включению в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Сокращение площадей орошаемых и осушенных земель, пашни, земель, занятых многолетними насаждениями, и перевод их в менее ценные сельскохозяйственные угодья, за исключением земель, находящихся в федеральной собственности, производится в исключительных случаях по решению Кабинета Министров Республики Адыгея.

**В состав зон рекреационного назначения** могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться **зоны особо охраняемых территорий**. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав **зон специального назначения** могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В состав территориальных зон могут включаться **зоны размещения военных объектов** и иные зоны специального назначения.

Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом [функциональных зон](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/105) и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

# Параметры функциональных зон устанавливаются в соответствии с СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормативами градостроительного проектирования МО «Джерокайское сельское поселение».

**СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ), А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Функциональная зона | Параметры функциональных зон | Размер санитарно-защитной зоны |
|  | Дошкольные образовательные учреждения (реконструкция существующего д/с с увеличением мощностей на 30 мест) | Зона общественно-деловая | - минимальная /максимальная площадь земельного участка - 500/40000 кв.м;  - минимальные отступы от красной линии - 10 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% | нет |
|  | Дворец (дом) творчества школьников | Зона общественно-деловая |
|  | Объекты физической культуры и массового спорта | Зона общественно-деловая | - минимальная /максимальная площадь земельного участка - 500/40000 кв.м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% | нет |
|  | Магазин непродовольственных товаров | Зона застройки индивидуальными жилыми домам | - минимальная /максимальная площадь земельного участка - 200/1000 кв.м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% | нет |
|  | Приемный пункт прачечной, баня | Зона общественно-деловая | - минимальная /максимальная площадь земельного участка - 200/5000 кв.м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% | нет |
|  | Предприятия бытового обслуживания (мастерские, парикмахерские и т. п.) | Зона общественно-деловая | 50 м. |
|  | Музыкальная и художественная школа | Зона общественно-деловая | - минимальная /максимальная площадь земельного участка - 500/40000 кв.м;  - минимальные отступы от границ участка - 3 м;  - максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% | нет |
|  | Очистные сооружения | Зона производственная | - минимальная /максимальная площадь земельных участков -10/5000 кв.м.  - минимальные отступы от границ участка - 1 м;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 90%;  максимальное количество этажей - не более 2 этажей | 20 м., 15 м. |