



ООО «Национальный земельный фонд»

Заказчик: Администрация Сальского района
Ростовской области

**Внесение изменений в генеральный план
Гигантовского сельского поселения
Сальского района Ростовской области**

Положение о территориальном планировании
Текстовая часть

5591-ТП

Муниципальный контракт № 2020.0001 от 10.03.20 г.

**Омск
2020**

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№



ООО «Национальный земельный фонд»

Экз. № _____

**Внесение изменений в генеральный план
Гигантовского сельского поселения
Сальского района Ростовской области**

Положение о территориальном планировании
Текстовая часть

5591-ТП

Муниципальный контракт № 2020.0001 от 10.03.20 г.

Генеральный директор

В.Н. Ярмошик

Омск
2020

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики	4
2	Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов федерального и регионального значения, их основные характеристики	10
3	Функциональные зоны и их основные параметры	13

1 Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики.

Таблица 1 – Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения							
1.1. Объекты образования и науки							
1	Здание	Общеобразовательная организация	Модернизация и организация опорной школы № 2	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Гигант, ул. Горького, 11	Зона специализированной общественной застройки	Не устанавливается
1.2. Объекты здравоохранения							
2	Здание	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара	Расширение амбулатории	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Гигант, ул. Куйбышева 14	Зона специализированной общественной застройки	Не устанавливается
3	Здание	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара	Амбулатория	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Сеятель Северный	Зона специализированной общественной застройки	Не устанавливается
1.3. Объекты физической культуры и массового спорта							
4	Здание	Объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные	Многофункциональный спортивный зал с	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Гигант, ул. Дачная	Жилая зона	Не устанавливается

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
		сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)	плавательным бассейном				
5	Здание	Объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)	Малозатратный спортивный зал	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Сеятель Северный	Зона специализированной общественной застройки	Не устанавливается
1.4. Объекты отдыха и туризма							
6	Сооружение	Объекты физкультурно-досугового назначения и активного отдыха	Объект рекреации и туризма	Требуется уточнения на этапе проектирования	Гигантовское сельское поселение	Зона сельскохозяйственного использования	Не устанавливается
1.5. Прочие объекты обслуживания							
7	Здание	Непроизводственные объекты коммунально-бытового обслуживания и предоставления персональных услуг	Многофункциональный общественный мини-центр	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Гигант, ул. Дачная	Многофункциональная общественно-деловая зона	Не устанавливается
8	Здание	Непроизводственные объекты коммунально-бытового обслуживания и предоставления персональных услуг	Многофункциональный общественный мини-центр	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Сеятель Северный	Многофункциональная общественно-деловая зона	Не устанавливается
9	Здание	Непроизводственные объекты коммунально-бытового обслуживания и предоставления персональных услуг	Многофункциональный общественный мини-центр	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Приречный	Зона специализированной общественной застройки	Не устанавливается

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
2. Предприятия промышленности, сельского и лесного хозяйства, объекты утилизации и переработки отходов производства и потребления							
2.1. Предприятия и объекты добывающей и обрабатывающей промышленности							
10	Сооружение	Предприятие микробиологической, пищевой, пищевкусовой промышленности	Строительство маслоэкстракционного завода	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Гигант	Производственная зона	Требуется уточнения на этапе проектирования
2.2. Предприятия и объекты сельского и лесного хозяйства, рыболовства и рыбоводства							
11	Сооружение	Предприятие по разведению сельскохозяйственной птицы	Производство мяса птицы	Требуется уточнения на этапе проектирования	За границей п. Приречный	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Требуется уточнения на этапе проектирования
12	Сооружение	Предприятие по разведению молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока	Молочно-товарная ферма	Требуется уточнения на этапе проектирования	За границей п. Широкие Нивы	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Санитарно-защитная зона 50 м
2.3. Объекты утилизации, обезвреживания, размещения отходов производства и потребления							
13	Сооружение	Объект по обработке, утилизации, обезвреживанию отходов	Сальский МЭОК	Требуется уточнения на этапе проектирования	Гигантовское сельское поселение	Зона складирования и захоронения отходов	Санитарно-защитная зона 1000 м
3. Объекты транспортной инфраструктуры							
3.1. Автомобильные дороги							
14	Сооружение	Автомобильные дороги местного значения	Строительство автомобильной дороги местного значения с асфальтобетонным покрытием: подъезд от автодороги 60 ОП РЗ 60К-14 «х. Усьман - пос. Веселый - г. Сальск» к пос. Кузнецовский	протяженность – 3,7 км	Гигантовское сельское поселение	-	Не устанавливается

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
15	Сооружение	Автомобильные дороги местного значения	Строительство автомобильной дороги местного значения с асфальтобетонным покрытием: подъезд от автодороги 60 ОП РЗ 60К-2 «г. Котельниково – пос. Зимовники – г. Сальск – с. Песчанокопское (от границы Волгоградской области)» к пос. Хлебный	протяженность – 0,25 км	Гигантовское сельское поселение	-	Не устанавливается
3.2. Объекты обслуживания и хранения автомобильного транспорта							
16	Сооружение	Станция автозаправочная	АЗС	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Приречный	Зона транспортной инфраструктуры	Санитарно-защитная зона 50 м
17	Сооружение	Станция технического обслуживания	Станция технического обслуживания автомобилей	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Приречный	Зона транспортной инфраструктуры	Санитарно-защитная зона 50 м
4. Объекты трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры							
4.1. Объекты водоснабжения							
18	Сооружение	Насосная станция	Реконструкция водопроводной насосной станции II подъема, обустройство зоны санитарной охраны, замена трубопровода d 150	Требуется уточнения на этапе проектирования	п. Гигант, ул. Красная, 13	Многофункциональная общественно-деловая зона	Требуется уточнения на этапе проектирования
19	Сооружение	Водозабор	Водохозяйственные сооружения (8 шт)	Требуется уточнения на этапе проектирования	Гигантовское сельское поселение	Зона сельскохозяйственного использования	Требуется уточнения на этапе проектирования

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
4.2. Сети водоснабжения							
20	Сооружение	Водовод	Водовод	Протяженность – 78,51 км	Гигантовское сельское поселение	-	Зона санитарной охраны 10 м
4.3. Объекты водоотведения							
21	Сооружение	Очистные сооружения дождевой канализации	Ливневые очистные сооружения (13 шт)	Требуется уточнения на этапе проектирования	Гигантовское сельское поселение	Зона сельскохозяйственного использования	Требуется уточнения на этапе проектирования
22	Сооружение	Очистные сооружения дождевой канализации	Ливневые очистные сооружения	Требуется уточнения на этапе проектирования	За границей с. Глубокая Балка	Зона инженерной инфраструктуры	Требуется уточнения на этапе проектирования
23	Сооружение	Очистные сооружения (КОС)	Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков (13 шт)	Требуется уточнения на этапе проектирования	Гигантовское сельское поселение	Зона сельскохозяйственного использования	Требуется уточнения на этапе проектирования
24	Сооружение	Очистные сооружения (КОС)	Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков	Требуется уточнения на этапе проектирования	За границей с. Глубокая Балка	Зона инженерной инфраструктуры	Требуется уточнения на этапе проектирования
4.4. Сети водоотведения							
25	Сооружение	Канализация самотечная	Канализационные коллекторы	протяженность – 17,61 км	п. Гигант, п. Глубокая Балка, Гигантовское сельское поселение	-	Охранная зона 5 м

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
26	Сооружение	Канализация дождевая самотечная закрытая	Коллектор ливневой канализации	протяженность – 17,55 км	п. Гигант, п. Глубокая Балка, Гигантовское сельское поселение	-	Охранная зона 5 м
4.5. Сети электросвязи							
27	Сооружение	Линия связи	Строительство зонной ВОЛС "13-3-ЮГ-61-Сальск-НРП - БС Гигант	Глубина прокладки кабеля в грунт 1.2 м	п. Гигант, Гигантовское сельское поселение	-	Охранная зона 2 м
4.6. Объекты добычи и транспортировки газа							
28	Сооружение	Пункт редуцирования газа (ПРГ)	Газораспределительная станция (9 шт)	Требуется уточнения на этапе проектирования	Гигантовское сельское поселение	Зона сельскохозяйственного использования	Охранная зона 10 м
4.7. Магистральные трубопроводы для транспортировки жидких и газообразных углеводородов							
29	Сооружение	Газопровод распределительный высокого давления	Газопровод-ввод высокого давления для подключения объекта: «Производственная база, расположенная по адресу: Ростовская область, Сальский район, п. Сеятель Северный, ул. Спортивная, 64»	Протяженность подземного газопровода-ввода высокого давления из полиэтиленовых труб ПЭ 100 GAZ SDR 11-63x5,8 (по пикетажу)-479 м. Отключающее устройство кран шаровый DN 50мм - 1 шт.	п. Сеятель Северный, Гигантовское сельское поселение	-	Охранная зона 0,1917 га

2. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов федерального и регионального значения, их основные характеристики

Проектом внесения изменений в генеральный план предусмотрено размещение объектов федерального значения (таблица 2).

Таблица 2 – Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального значения, их основные характеристики

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Объекты транспортной инфраструктуры							
1.1. Железнодорожные пути							
1	Сооружение	Железнодорожный путь общего пользования	Техническое перевооружение устройств диспетчерского контроля участка Батайск-Сальск Северо-Кавказской ж.д. (2010-2012гг.) (Увеличение пропускных способностей станции за счет автоматизации диспетчерского управления, повышение безопасности и сокращение времени следования поездов на перегоне)	Протяженность – 24,62 км	Гигантовское сельское поселение	-	Полоса отвода
1.2. Автомобильные дороги							
2	Сооружение	Автомобильные дороги федерального значения	Перевод в Федеральную сеть региональной автомобильной дороги 60 ОП РЗ 60К-2 «г. Котельниково - пос. Зимовники - г. Сальск - с. Песчанокопское (от границы Волгоградской области)»	Требует уточнения на этапе проектирования	Гигантовское сельское поселение	-	Придорожная полоса

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
3	Сооружение	Автомобильные дороги федерального значения	Реконструкция автомобильной дороги 60 ОП РЗ 60К-2 «Котельниково – Зимовники – Сальск – Песчанокопское (от границы Волгоградской области)» по нормативам II категории в составе автодорожного маршрута Волгоград – Зимовники – Сальск – Тихорецк – Краснодар – Новороссийск с выходом на Таманский полуостров к вновь строящемуся порту «Тамань»	Протяженность – 4,10 км	Гигантовское сельское поселение	-	Придорожная полоса
2. Объекты трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры							
2.1. Линии электропередачи (ЛЭП)							
4	Сооружение	Линии электропередачи 500 кВ	Строительство второй ВЛ 500 кВ Ростовская АЭС – ПС «Тихорецк»	Протяженность – 25,91 км; напряжение – 500 кВ	Гигантовское сельское поселение	-	Охранная зона 30 м
2.2. Распределительные трубопроводы для транспортировки газа							
5	Сооружение	Газопровод распределительный высокого давления	Реконструкция «газопровода-отвода и ГРС к ст. Новый Егорлык»	Протяженность – 2,35 км	Гигантовское сельское поселение	-	Охранная зона 25 м

Проектом внесения изменений в генеральный план предусмотрено размещение объектов регионального значения (таблица 3).

Таблица 3 – Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов регионального значения, их основные характеристики

№ п/п	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Объекты трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры							
1.1. Сети водоснабжения							
1	Сооружение	Водовод	Южный водовод	Протяженность – 21,92 км	Гигантовское сельское поселение	-	Зона санитарной охраны 10 м
1.2. Распределительные трубопроводы для транспортировки газа							
2	Сооружение	Газопровод распределительный высокого давления	Межпоселковый газопровод	Протяженность – 60,20 км	Гигантовское сельское поселение	-	Охранная зона 2 м

3. Функциональные зоны и их основные параметры

Настоящим проектом внесения изменений в генеральный план на территории Гигантовского сельского поселения выделены следующие типы функциональных зон:

1. Жилая зона.

2. Общественно-деловые зоны:

- Многофункциональная общественно-деловая зона;
- Зона специализированной общественной застройки.

3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

- Производственная зона;
- Коммунально-складская зона;
- Зона инженерной инфраструктуры;
- Зона транспортной инфраструктуры.

4. Зоны сельскохозяйственного использования:

- Зона сельскохозяйственного использования;
- Производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
- Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

5. Зоны рекреационного назначения:

- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

6. Зоны специального назначения:

- Зона кладбищ;
- Зона озелененных территорий специального назначения;
- Зона складирования и захоронения отходов.

В графических материалах размещение функциональных зон отображено на «Карта функциональных зон Гигантовского сельского поселения. М 1:25000, М 1:5000».

Для параметров функциональных зон, приведены значения, устанавливаемые согласно Местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Гигантовское сельское поселение» Сальского района Ростовской области (утверждены решением Собрании депутатов Сальского района от 25.12.2017 № 148).

Таблица 3 – Параметры функциональных зон

№ п/п	Наименование	Максимально допустимый коэффициент застройки зоны	Максимальная этажность застройки зоны
1	2	5	6
1	Жилая зона	0,5 – для вновь застраиваемой территории; 0,7 – в условиях реконструкции территории	3
2	Общественно-деловые зоны:	-	-
2.1	Многофункциональная общественно-деловая зона	1,0	3
2.2	Зона специализированной общественной застройки	0,8	3

№ п/п	Наименование	Максимально допустимый коэффициент застройки зоны	Максимальная этажность застройки зоны
1	2	5	6
3	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:	-	-
3.1	Производственная зона	0,8	3
3.2	Коммунально-складская зона	0,8	3
3.3	Зона инженерной инфраструктуры	не подлежат установлению	не подлежат установлению
3.4	Зона транспортной инфраструктуры	не подлежат установлению	не подлежат установлению
4	Зоны сельскохозяйственного использования:	-	-
4.1	Зона сельскохозяйственного использования	не подлежат установлению	не подлежат установлению
4.2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	не подлежат установлению	не подлежат установлению
4.3	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	не подлежат установлению	не подлежат установлению
5	Зоны рекреационного назначения:	-	-
5.1	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	не подлежат установлению	не подлежат установлению
6	Зоны специального назначения:	-	-
6.1	Зона кладбищ	не подлежат установлению	не подлежат установлению
6.2	Зона озелененных территорий специального назначения	не подлежат установлению	не подлежат установлению
6.3	Зона складирования и захоронения отходов	не подлежат установлению	не подлежат установлению