|  |  |
| --- | --- |
|  | **Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр»** |
| **Заказчик:** Администрация местного самоуправления Зарамагского сельского поселения Алагирского района РСО-Алания |
| **Договор:** №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ЗАРАМАГСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**АЛАГИРСКОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ**



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

ООО «КАДАСТР»

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:** | Администрация местного самоуправления Зарамагского сельского поселения Алагирского района РСО-Алания |
| **Договор:** | №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ЗАРАМАГСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**АЛАГИРСКОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ**

ТОМ 1.

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор**  | **Авлохов А.Р.** |

Владикавказ, 2021

|  |  |
| --- | --- |
| АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** | **А.Р. Авлохов** |
| Начальник отдела | М.С. Дреев |
| Кадастровый инженер  | М.С. Дреев |
| Инженер-картограф | П. В. Чернуцкая |
| Инженер | З. З. Кодзаева |

|  |  |
| --- | --- |
| СОСТАВ ПРОЕКТА |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначения** | **Наименование** | **Примечание** |
| **ПЗ** | **Текстовая часть**Пояснительная записка |  |
| ПЗ - 1 | ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ | - |
| ПЗ - 2 | ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА | - |
| ПР-3 | ПРИЛОЖЕНИЕ. ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ |  |
| **ГЧ - 1** | **Графическая часть**(карты предусмотрены пунктом 3 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ) |  |
| Лист 1 | КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ | М 1:10 000 |
| Лист 2 | КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ | М 1:10 000 |
| Лист 3 | КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ПОСЕЛЕНИЯ | М 1:10 000 |
| **ГЧ - 2** | **Графическая часть**(карты предусмотрены пунктом 8 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ) |  |
| Лист 4 | КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ | М 1:10 000 |
| Лист 5 | КАРТА ТЕРРИТОРИЙ, ПОДВЕРЖЕННЫХ РИСКУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА | М 1:10 000 |
| Лист 6 | КАРТА ГРАНИЦ ТУРИСТСКО-РЕКРЕАЦИОННОЙ ОСОБОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ | М 1:10 000 |
| Лист 7 | КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛЕНИЯ | М 1:10 000 |

Содержание

[АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ 3](#_Toc69754042)

[СОСТАВ ПРОЕКТА 4](#_Toc69754043)

[Общие положения 7](#_Toc69754044)

[Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования и развития Зарамагского СП 11](#_Toc69754045)

[Раздел 2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектах местного значения поселения, их основные характеристики, местоположение. 20](#_Toc69754046)

[Раздел 3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения. 27](#_Toc69754047)

# Общие положения

Генеральный план Зарамагского сельского поселения Алагирского района Республики Северная Осетия-Алания (далее по тексту муниципальное образование – МО, Зарамагское СП – поселение) подготовлен на основании муниципального контракта № 9 от 26 февраля 2021 г в соответствии с техническим заданием на выполнение научно-исследовательских работ по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план Зарамагского сельского поселения Алагирского района Республики Северная Осетия-Алания в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий устойчивого территориального и социально-экономического развития муниципального образования до 2041 г. с выделением первой очереди – 2031 г.

Основаниями для разработки проекта Генерального плана Зарамагского СП являются: Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Разработка Генерального плана базируется на законодательных, нормативных, статистических, программных и прогнозных документах федерального, регионального и муниципального уровней. Проект выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.04 № 190-ФЗ (редакция от 02.07.2021), предъявляемыми для разработки современной градостроительной документации на уровне сельского поселения и действующими в настоящее время иными кодексами, строительными нормами и правилами.

При разработке Генерального плана использовались результаты научно-проектной документации, разработанной в предыдущие годы.

Генеральный план поселения составляет градостроительную основу всех документов по градостроительному зонированию и планировке территории. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ в данном документе определяется функциональное назначение сельских 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, и обеспечивается согласованное развитие муниципального образования в структуре Алагирского района и РСО-Алания.

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим направления градостроительного и социально-экономического развития и мероприятия, направленные на повышение качества жизни населения, эффективности функционирования территории поселения и ее инвестиционной привлекательности, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рациональное природопользование, охрану и использование объектов культурного наследия, сохранение и улучшение окружающей природной среды.

На основе ретроспективного анализа и анализа современного состояния проектом определены перспективы социально-экономического и градостроительного развития поселения на расчетный период до 2041 г. с выделением первой очереди ‑ 2031 г., в том числе:

* зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий в этих зонах;
* основные направления территориального развития;
* основные направления развития производственно-хозяйственного комплекса;
* основные направления развития рекреационной системы;
* основные направления развития транспортной и социальной инфраструктур;
* основные направления улучшения экологической обстановки градостроительными средствами на территории поселения.

Конечным результатом генерального плана являются проектные предложения по комплексному развитию территории, ее преимущественному функциональному использованию и назначению (с учетом планировочных ограничений).

Генеральный план состоит из Положений о территориальном планировании, Материалов по обоснованию проекта и соответствующих карт (схем).

Положения о территориальном планировании включают:

* сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения;
* параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах.

Материалы по обоснованию проекта содержат:

* сведения об утвержденных документах стратегического планирования, национальных проектах, инвестиционных программах субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, о решениях органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов местного значения;
* обоснование выбранного на основе анализа использования территорий поселения варианта размещения объектов местного значения поселения;
* результаты инженерных изысканий, содержащиеся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;
* оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения на комплексное развитие этих территорий;
* утвержденные документы территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации;
* утвержденные документы территориального планирования муниципального района, сведения о видах, назначении и наименованиях, планируемых для размещения объектов местного значения на территории поселения, входящего в состав муниципального района;
* перечень и характеристики основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
* перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

Генеральный план выполнен на топографическом материале масштаба 1:10 000 в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации, в программной среде ГИС в составе электронных графических слоев и связанной с ними атрибутивной базы данных.

# Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования и развития Зарамагского СП

Территориальное планирование – это процесс моделирования развития территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий Российской Федерации, субъектов федерации, муниципальных образований, интересов граждан и их объединений. Разработка генерального плана является неотъемлемой частью процесса территориального планирования.

Основная цель территориального планирования – пространственная организация территории Зарамагского СП, определение направлений развития экономики, инженерной, транспортной, социальной инфраструктур с целью обеспечения устойчивого развития в долгосрочной перспективе, формирования благоприятной среды жизнедеятельности, сохранения объектов исторического и культурного наследия, уникальных природных объектов для настоящего и будущего поколений, оптимизации использования земельных ресурсов.

Информационной базой при подготовке проекта генерального плана стали материалы и отчеты Федеральной службы государственной статистики РФ и территориального органа Федеральной службы государственной статистики по РСО-Алания, материалы министерств и ведомств региона, данные, предоставленные АМС Зарамагского СП, АМС Алагирского района, результаты собственных исследований социально-экономического состояния и окружающей среды территории.

Цели территориального планирования:

* на федеральном уровне – способствовать реализации федеральных задач, обеспечению взаимодействия интересов РФ, субъекта федерации и муниципальных образований на территории района;
* на региональном уровне – обеспечить интеграцию в экономические, транспортные, инвестиционные кластеры Республики Северная Осетия-Алания и Алагирского района с целью привлечения капитала;
* на муниципальном уровне – использовать градостроительные решения для пополнения местного бюджета, создания реальных и эффективных условий для предотвращения демографического кризиса, обеспечивать сохранение площадей сельскохозяйственных земель, развивать товарно-экономические связи со смежными территориями.

В основе разработки Генерального плана муниципального образования лежит комплексный анализ ряда факторов, влияющих на развитие территории, таких как демографическая, экологическая, экономическая ситуации, инвестиционная деятельность и др. Разработанные мероприятия учитывают особенности и ограничительные факторы, влияющие на состав возможных отраслей и предприятий, на их размещение либо вообще на возможность их присутствия в данном поселении.

 Задачи территориального планирования:

Экономико-географические особенности поселения и текущая российская практика территориального планирования предполагают формулирование ряда дополнительных специфических задач развития территории, которые будут учитываться при разработке Генерального плана муниципального образования. Основными из них являются:

1. Ориентация на решение социально-демографических проблем, что предполагает стремление к повышению уровня и качества жизни населения через создание необходимых социальных, экономических и бытовых условий для полного и эффективного развития человеческого капитала:

- рост доходов населения путем стимулирования экономического развития, в том числе за счет развития туристско-рекреационной деятельности;

 - улучшение демографической ситуации путем снижения смертности, стимулирования рождаемости, увеличения продолжительности жизни, сохранения здоровья населения;

- повышение образовательного и культурного уровня жителей;

- формирование миграционной привлекательности муниципального образования;

- улучшение жилищно-бытовых условий населения;

- приток квалифицированных кадров, в том числе в социальную сферу;

- появление новых производств и новых рабочих мест.

2. Стимулирование экономического и инфраструктурного развития через:

- укрепление основной отрасли экономики сельского поселения – агропромышленного комплекса;

- увеличение роли развития мелкого и среднего бизнеса в области туризма и торговли – туристско-рекреационный комплекс;

- формирование инвестиционной привлекательности, разработка и продвижение инвестиционных проектов, увеличение инвестиций в основной капитал;

- повышение конкурентоспособности производимой продукции и услуг;

- обновление основных фондов;

- усиление активности и роли малого и среднего бизнеса в экономике;

- увеличение обеспеченности территории транспортной инфраструктурой;

- расширение сети и улучшение качества коммунально-бытового обслуживания населения и субъектов хозяйственной деятельности;

- применение современных методов организации инженерных систем и транспортной инфраструктуры.

3. Реализация принципа устойчивого развития, основанного на сбалансированности экономических, социальных, пространственных и экологических приоритетов развития территории.

4. Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры:

– основной задачей, связанной с развитием поселения, является сохранение исторически сложившейся поселковой среды, сочетающей в себе различные типы застройки и обустройства территории с функциональными взаимосвязями, а также улучшение планировочной структуры частей поселения за счет рационального использования территории;

– развитие населенных пунктов Зарамагского сельского поселения, предполагается за счет территорий, используемых для сельскохозяйственных нужд, а также резервных территорий в пределах незастроенных или подлежащих застройке земельных участков в существующих границах поселения.

5. Задачи по учету интересов Российской Федерации, РСО-Алания и Алагирского района при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Зарамагское СП».

К основным задачам по учету интересов Российской Федерации, РСО-Алания и Алагирского района при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Зарамагское СП» относятся:

– обеспечение выполнения на территории поселения федеральных, а также региональных и районных функций на основе имеющихся административных и иных учреждений, а также планируемых к размещению новых объектов федерального, регионального и районного уровней, в том числе:

– федеральных органов исполнительной власти и их территориальных представительств;

– органов государственной власти РСО-Алания;

– органов власти и управления Алагирского района;

– объектов транспортной инфраструктуры регионального значения;

– объектов инженерной инфраструктуры федерального и регионального значения;

– федеральных и региональных систем связи;

– иных объектов федерального, регионального и районного значения.

6. Обеспечение системного подхода к реализации Генерального плана, т.е. учет и максимальное использование эффектов от взаимовлияния целей, наличия сопряженных результатов и мультипликативных выгод в реализации различных проектов, применение современных методов управления территорией.

7. Обеспечение преемственности программных документов, т.е. соответствие целям, задачам и содержанию федеральных и региональных документов, регламентирующих стратегическое, отраслевое и территориальное развитие.

К приоритетным задачам развития муниципального образования «Зарамагское СП» относятся:

– обеспечение государственного и муниципального регулирования социально-экономического и территориального развития муниципального образования «Зарамагское СП»;

– определение основных направлений развития поселения, включая отраслевую специализацию и интеграцию;

– повышение общей инвестиционной привлекательности муниципального образования «Зарамагское СП» в системе Алагирского района и РСО-Алания;

– осуществление мероприятий связанных с разрешением демографических проблем и решением вопросов занятости населения;

– сохранение и развитие производственной базы поселения;

– повышение роли малого бизнеса и увеличение числа малых предприятий;

– развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;

– определение основных направлений развития и совершенствование планировочной структуры поселения;

– определение перспективных территорий для развития муниципального образования «Зарамагское СП» с уточнением границ поселения, а также подготовка рекомендаций по очередности освоения и реконструкции таких территорий;

– определение наиболее целесообразной формы и режима градостроительного (функционального) использования территории поселения и его частей, а также создание юридической базы для осуществления градостроительной деятельности – внедрение Правил землепользования и застройки муниципального образования «Зарамагское СП»;

– регулирование процесса отвода земельных участков и продажи (сдачи в аренду) объектов недвижимости с учетом градостроительного зонирования территории поселения;

– определение основы для стоимостной оценки земли, дифференцирования налоговых ставок и платежей, а также для подготовки различных правовых документов и нормативных правовых актов в сфере земельных и градостроительных отношений на территории поселения;

– стимулирование развития массового туризма и отдыха граждан в Алагирском районе;

– обеспечение экологической и техногенной безопасности;

– развитие сотрудничества с другими регионами.

**Гипотеза социально-экономического развития:**

Область возможных сценариев развития муниципального образования может быть ограничена природными условиями и расположением территории, уровнем технологического и социально-экономического развития, возможностями использования ресурсного потенциала, сложившейся практикой управления и принятия решений. Принимая во внимание многофакторность процессов социально-экономического и пространственного развития, подверженного внешнему и внутреннему воздействию, целесообразно говорить о трех основных сценариях развития событий: пессимистическом, оптимистичном и инновационном (базовом). Расчетным сроком реализации Генерального плана Зарамагского СП является 20 лет, первая очередь реализации – 10 лет.

**Пессимистический сценарий** предполагает, что социально-экономическое развитие территории будет происходить без целенаправленных управленческих действий и выделения приоритетов развития. Основным ресурсом реализации сценария останется значительное субсидирование капитальных инвестиций в экономику и социальную сферу поселения. Базовым механизмом поддержки будет действующая в настоящее время практика межбюджетного выравнивания.

Сценарий предполагает дальнейшую аграрную специализацию, а именно смешанное животноводство и растениеводство. Произойдет усиление транспортно-транзитных функций. Развитие других отраслей будет тормозиться из-за недостаточно совершенного механизма государственно-частного партнерства, низкой инвестиционной привлекательности.

В сельском хозяйстве не произойдет технического перевооружения и реструктуризации. Все это не будет способствовать увеличению темпов экономического роста. Модернизация секторов социальных услуг – жилищно-коммунального хозяйства, образовательного, медицинского и других – будет проходить в недостаточном объеме. Продолжатся процессы депопуляции населения и оттока трудовых ресурсов.

**Оптимистический сценарий** предполагает значительные изменения в социально-экономическом и инфраструктурном развитии территории, а также в ее пространственной организации. Реализация такого сценария развития возможна лишь при условии улучшения инвестиционного климата, повышении конкурентоспособности местных производителей, повышении уровня жизни населения благодаря росту экономики в РСО-Алания и в России в целом. Данный сценарий предусматривает активное привлечение государственных и частных инвестиций, развитие государственно-частного партнерства. Основным приоритетом данного сценария является удержание населения путем повышения качества жизни населения, создания рабочих мест.

В рамках сценария предполагается постепенный уход от сельскохозяйственной направленности агропромышленного комплекса, формирование полноценного сектора переработки сельхозпродукции в рамках пищевой промышленности, создание новых отраслей экономики, основным же вектором развития становится рекреационная деятельность и туризм. Такой вектор возникает благодаря исторически сложившимся условиям природного и техногенного характера, а также за счет формирования всесезонного туристско-рекреационного комплекса «Мамисон» и особой экономической зоны. Развитие малого и среднего бизнеса получит новые стимулы. Оптимизация межселенного обслуживания, стимулирование жилищного строительства, постепенное обновление изношенных коммуникаций повысят привлекательность проживания в поселении, вследствие чего увеличится число прибывших на территорию поселения, и различия в естественном и миграционном движениях нивелируются.

**Инновационный (базовый) сценарий** предполагает сочетание в себе отдельных элементов пессимистического и оптимистического сценариев и выступает как наиболее реалистичный. Сценарий основан на оценке сложившейся в последние годы динамики социально-экономического и пространственного развития и ограниченности ресурсов.

В данном сценарии в экономике Зарамагского СП создаются новые конкурентные преимущества. Сценарий исходит из гипотезы возможности реализации всего намеченного плана стратегических мероприятий в предельно благоприятных внешних и внутренних условиях – успешно формирующемся агропромышленном кластере, осуществляемой модернизации инфраструктуры и сектора услуг.

Предприятия сельского хозяйства поселения органично войдут в агропромышленный и туристический комплекс РСО-Алания. Появятся новые производства продукции пищевой промышленности. Реализация намеченных проектов позволит создать новые рабочие места. Для этого варианта характерны максимальная численность населения за счет проведения активной демографической и миграционной политики, максимальная численность трудовых ресурсов. Реализация данного сценария корректирует современные расчеты прогнозной численности населения и создает условия для стабилизации численности на современном уровне.

Объемы строительства жилья удастся увеличить против существующего уровня, прежде всего, за счет привлечения внебюджетных средств (сбережений населения и ресурсов банковской системы) по ипотечным схемам и в рамках реализации федеральных и региональных целевых программ поддержки молодых семей, молодых специалистов, работников социальной сферы, образования и культуры.

Для транспортной системы муниципального образования будет характерно значительное повышение степени комплексности (взаимодополняемости) транспорта, развитие логистических услуг с максимальным использованием выгод транзитного транспортно-географического положения. Малые предприятия превратятся в реальный двигатель быстрых инновационных структурных преобразований в экономике, их доля в совокупной занятости существенно возрастает.

Для экологической ситуации будут характерны: уменьшение выбросов в атмосферу, в основном за счет сокращения выбросов от стационарных и передвижных источников загрязнения, снижение потребления воды на безвозвратной основе, существенное снижение сброса загрязненных сточных вод, сокращение нарушенных земель, существенное снижение объемов накопления отходов производства и потребления.

# Раздел 2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, местоположение.

Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения

* + 1. Объекты образования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Объекты здравоохранения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Объекты культуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Объекты физической культуры, массового спорта и отдыха

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | Набережная в с. Цми | Протяженность – 500 м | с. Цми | П | Линейный объект | Не устанавливается |
| 2 | Набережная в с. Тиб | Протяженность – 1400 м | с. Тиб | П | Линейный объект | Не устанавливается |
| 3 | Набережная в с. В.Зарамаг – с. Н.Зарамаг | Протяженность – 2400 м | с. В.Зарамаг –с. Н.Зарамаг | П | Линейный объект | Не устанавливается |
| 4 | Подъезд и территория общего пользования туристической деревни ВТРК "Мамисон" | Площадь –45000 м2 | Между селениями Лисри и Калак(туристическая деревня ВТРК "Мамисон") | П | Линейный объект | Не устанавливается |

* + 1. Объекты транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Объекты водоснабжения и водоотведения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Объекты электроснабжения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Объекты газоснабжения и теплоснабжения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | Газопровод межпоселковый ВТРК «Мамисон» | уточняется при проектировании | от ГРС "Зарамаг" до ВТРК "Мамисон" с отводом на Зарамагское сельское поселение, н.п. с. Камсхо, с. Калак, с. Згил и с. Лисри Алагирского района | П | Линейный объект | В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878   |

* + 1. Объекты связи, телекоммуникации, интернет

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | Размещение антенно-мачтового сооружения в с. В. Зарамаг, Алагирского района, РСО-Алания | Вышка связи | с. Верхний Зарамаг | П | Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры | - |

* + 1. Инженерная подготовка территории

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Размещение объектов специального назначения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

* + 1. Иные объекты и территории

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | - | - | - | - | - | - |

# Раздел 3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения.

Функциональное зонирование территории Зарамагского сельского поселения произведено на основе анализа современного использования территории и перспективы развития, характера природопользования. Зоны приоритетного функционального использования выделены с учётом следующих факторов:

* фактического использования земельного участка;
* положения элементов территории в общей пространственной системе;
* данных государственного кадастра недвижимости;
* градостроительной ценности территорий;
* ограничений использования, определяемых различными природными и техногенными факторами (неблагоприятные природные условия, экологические факторы).

Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования. Границы функциональных зон отражены на карта-схеме «Карта функционального зонирования».

В проекте Генерального плана Зарамагского сельского поселения выделены функциональные зоны, для которых определены границы и площади соответствующего функционального назначения:

* Жилая зона 1-го типа;
* Жилая зона 2-го типа;
* Зона сельскохозяйственного использования 1-го типа;
* Зона сельскохозяйственного использования 2-го типа;
* Зона сельскохозяйственного использования 3-го типа;
* Зона природно-рекреационного назначения;
* Зона рекреационного назначения (зона озелененных территорий);
* Общественно-деловая зона 1-го типа;
* Общественно-деловая зона 2-го типа;
* Туристско-рекреационная зона;
* Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
* Зона специального назначения;
* Зона кладбищ;
* Зона сельскохозяйственного использования 4-го типа;
* Зона лесов;

**Жилая зона 1-го типа** предназначена для размещения жилой застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами и жилыми домами коттеджного типа, с этажностью в соответствии с параметрами, указанными в Правилах землепользования и застройки. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т. ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.), культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В данной зоне не планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Жилая зона 2-го типа** предназначена для резервирования территории, в целях исключения хаотичной застройки и беспорядочного градостроительного освоения. Данная зона предполагается к освоению по результатам реализации сценариев развития сельского поселения, развития всесезонного туристско-рекреационного комплекса «Мамисон» и всей туристско-рекреационной сферы поселения. Порядок использования территории зоны и стадийность освоения устанавливается Правилами землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.

В данной зоне не планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Зона сельскохозяйственного использования 1-го типа** предназначена для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами). В состав зон, 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. В зонах сельскохозяйственного использования допускается размещение объектов производственного назначения, а также объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В данной зоне не планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Зона сельскохозяйственного использования 2-го типа** предназначена для использования территории, в том числе за границами населенных пунктов, в целях ведения сельского хозяйства, без права возведения зданий, строений, сооружений и прочих объектов капитального строительства предназначенных для ведения сельского хозяйства и удовлетворения иных нужд до момента изменения вида ее использования в соответствии с Генеральным планом развития поселения и населенного пункта и Правилами землепользования и застройки.

В данной зоне не планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения.

**Зона сельскохозяйственного использования 3-го типа** предназначена для использования территории, за границами населенных пунктов, в целях ведения сельского хозяйства, без права возведения зданий, строений, сооружений и прочих объектов капитального строительства, предназначенных для ведения сельского хозяйства и удовлетворения иных нужд.

В данной зоне не планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения.

**Зона природно-рекреационного назначения** отображает территорию объектов и охранную зону особо охраняемых природных территорий и объектов. Осуществление любых видов деятельности в данной зоне осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

**Зона рекреационного назначения (зона озелененных территорий)** предназначена для размещения объектов отдыха, туризма, санаторно-курортного лечения, занятий физической культурой и спортом. В рекреационных зонах допускается размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (санитарно-защитного озеленения). В рекреационных зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов общественно-делового назначения, связанных с обслуживанием данной зоны.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

В данной зоне не планируются к размещению объекты федерального, регионального значения, к размещению планируются следующие объекты местного значения:

- набережная в с. Цми;

- набережная в с. Тиб;

- набережная в с. В.Зарамаг – с. Н.Зарамаг.

*Предельные размеры земельных участков и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Общественно-деловая зона 1-го типа** предназначена для размещения общественно-деловой застройки различного назначения, кроме того, в общественно-деловых зонах допускается размещение гостиниц и иных подобных объектов, предназначенных для временного проживания граждан. В зоне общественно-деловой застройки также допускается размещение многоквартирной жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зона общественно-делового назначения формируется как центр деловой, финансовой и общественной активности в центральной части населенного пункта, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Общественно-деловая зона 2-го типа** предназначена для определения размещения объектов и мест отправления культа и религиозных объектов, объектов культурного значения.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Туристско-рекреационная зона** предназначена для размещения объектов и территорий для осуществления туристической и рекреационной деятельности. В данную зону включаются земельные участки и территории, входящие в особую экономическую зону.

В пределах туристско-рекреационной зоны полежат размещению объекты, необходимые для функционирования туристических зон. Порядок использования определяется в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации» и внутренним регламентом, установленным управляющей компанией.

В данной зоне не планируются к размещению объекты федерального значения. Планируются к размещению следующие объекты регионального значения:

- всесезонный туристско-рекреационный комплекс «Мамисон».

Планируются к размещению следующие объекты местного значения:

- газопровод межпоселковый ВТРК «Мамисон».

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны и прочие параметры принимаются согласно разработанной и утвержденной документации по планировке территории в отношении данной зоны (части данной зоны). Осуществление капитального строительства и реконструкции в границах данной зоны допустимо только в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, за исключением линейных объектов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Такая документация подлежит согласованию с органом, уполномоченным на управление данной территорией, либо, в случае отсутствия такового, по согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти либо по согласованию с Правительством Российской Федерации.*

**Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур** предназначена для размещения и функционирования инженерных сооружений и коммуникаций (газоснабжение, энергообеспечение, объекты водоснабжения и водоотведения, объекты ливневой канализации), улично-дорожной сети дорог, объектов автомобильного транспорта, объектов внешнего транспорта, а также включает территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Сооружения и коммуникации инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства других объектов внешнего транспорта допускается устанавливать охранные зоны.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Сооружения и коммуникации транспорта, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

В данной зоне не планируются к размещению объекты федерального значения. Планируются к размещению следующие объекты регионального значения:

- объект незавершенного строительства «Строительство автодороги от с. Н. Зарамаг к рекреационному комплексу «Мамисон»;

- реконструкция автомобильной дороги от федеральной автодороги А-164 «Транскам» до объекта незавершенного строительства автодороги от с. Н. Зарамаг к рекреационному комплексу «Мамисон»;

 - реконструкция автодорожного тоннеля на км 2.66 автомобильной дороги от федеральной автодороги А-164 «Транскам» до объекта незавершенного строительства автодороги от с. Н. Зарамаг к рекреационному комплексу «Мамисон»;

 - подъезд и территория общего пользования туристической деревни ВТРК «Мамисон».

Планируются к размещению следующие объекты местного значения:

- газопровод межпоселковый ВТРК «Мамисон».

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Зона специального назначения** предусматривает размещение военных объектов, военных городков, объектов пограничного и таможенного контроля, а также объектов, необходимых для функционирования военных объектов, военных городков, объектов пограничного и таможенного контроля.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Зона кладбищ** предназначена для размещения кладбищ, объектов похоронного дела, и иных объектов, связанных с функционированием кладбища. Зона выделена с учетом необходимости размещения на территории сельского поселения существующих объектов захоронения. Проектирование кладбищ осуществляется в соответствии с СанПиН 2.1.1279-03. Гигиенические требования к размещению кладбищ предъявляются Федеральным законом от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле». В соответствии с требованиями нормативных документов от территории кладбищ устанавливаются охранные зоны.

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны специального назначения принимается согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Зона сельскохозяйственного использования 4-го типа** предназначена для использования территории за границами населенных пунктов в целях ведения сельского хозяйства без права изменения форм ландшафта, рельефа, вырубки лесов, средней и малой кустарниковой растительности; допускается выпас скота, сенокошение, без распашки земель. *Предельные размеры земельных участков принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*

**Зона лесов –** территория лесов (находятся в федеральной собственности), хозяйственная и иная деятельность должны осуществляться только в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов. В лесах, расположенных в водоохранных зонах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов. *Предельные размеры земельных участков принимаются согласно Правилам землепользования и застройки Зарамагского сельского поселения.*