

Гео-Дон

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»
344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а
ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87
e-mail: office@geo-don.ru

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ
ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
БЕССЕРГЕНЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

в отношении земельного участка с кадастровым номером
61:28:0030301:3362, расположенного по адресу: Ростовская область,
Октябрьский район, ст. Бессергеновская, ул. Кооперативная, 25

Разработчик

Заказчик



ООО «Гео-Дон»

Попова С.Ю.

г. Ростов-на-Дону

2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

№	Наименование	№ стр.
1	Введение	3
2	Существующее использование земельного участка	5
3	Проектные предложения	8
4	Проектные предложения (графическая часть)	10

ВВЕДЕНИЕ

Предложения по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки города Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:28:0030301:3362 разработаны в соответствии градостроительным регламентом Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (Генеральный план, Правила землепользования и застройки), законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 12.04.2012 № 289 «О федеральной государственной информационной системе территориального планирования»;
- приказ Минэкономразвития России от 21.07.2016 № 460 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования»;
- приказ Минэкономразвития России от 04.05.2018 № 236 «Об установлении форм графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях, сведения о границах

населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, сведения о границах территориальных зон»;

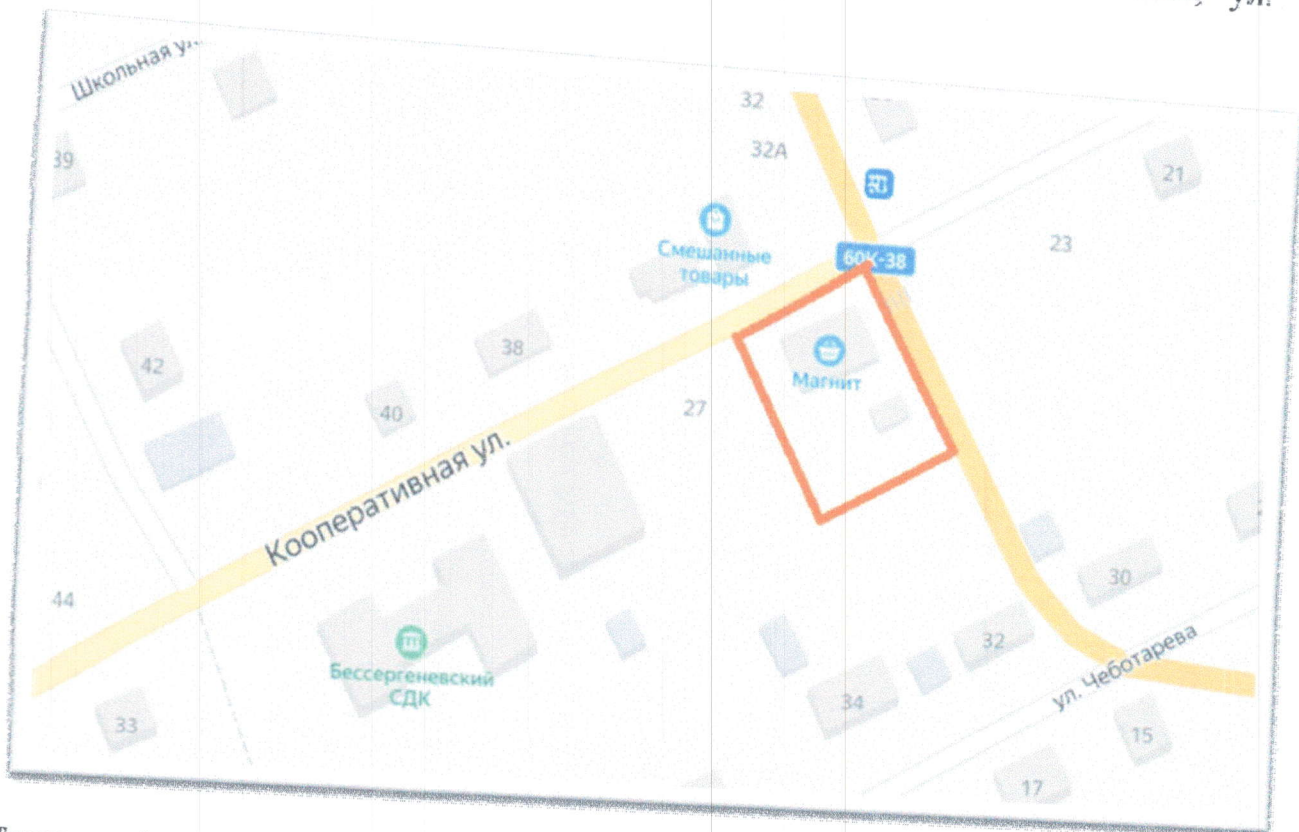
- Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утверждённые постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 9;

- Генеральный план города Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области, утвержденный решением Собрания депутатов Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области № 162 от 26.11.2020 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Бессергеновского сельского поселения № 16 от 26.11.2012 «Об утверждении Генерального плана Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области»;

- Правила землепользования и застройки Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области № 163 от 04.12.2020 «О внесении изменений в решение Собрания депутатов Бессергеновского сельского поселения № 21 от 29.12.2012 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области».

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

Земельный участок с кадастровым номером 61:28:0030301:3362, общей площадью 1 002 кв.м. (далее по тексту – Земельный участок) расположен по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, ст. Бессергеновская, ул. Кооперативная, 25.



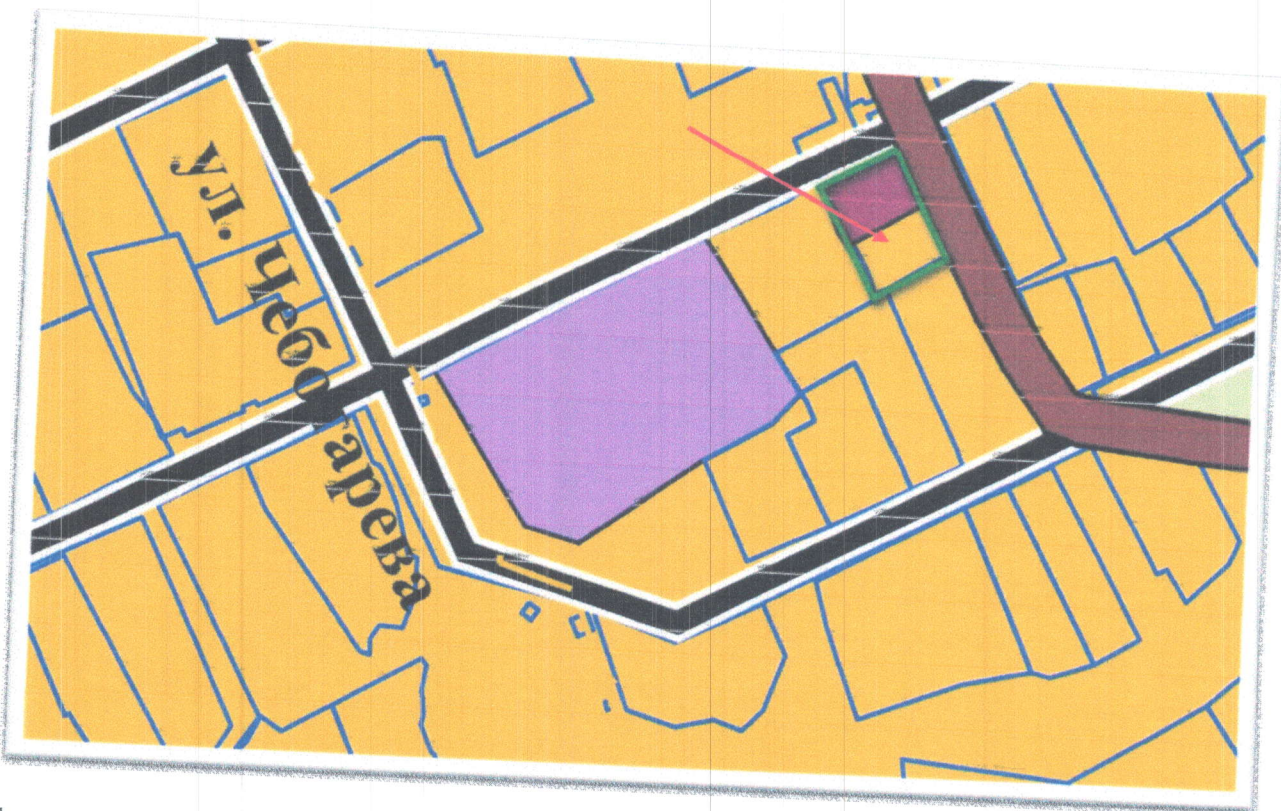
Территория Земельного участка на карте картографического онлайн-сервиса Яндекс.Карты

Земельный участок образован путем объединения двух земельных участков с кадастровыми номерами 61:28:0030301:2845 и 61:28:0030301:2846.

Согласно карт градостроительного зонирования Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области земельный участок с кадастровым номером 61:28:0030301:2845 расположен в функциональной зоне жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 эт.) и территориальной зоне Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами; земельный участок с кадастровым номером 61:28:0030301:2846 расположен в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки и территориальной зоне ОДЗ-2 – зона

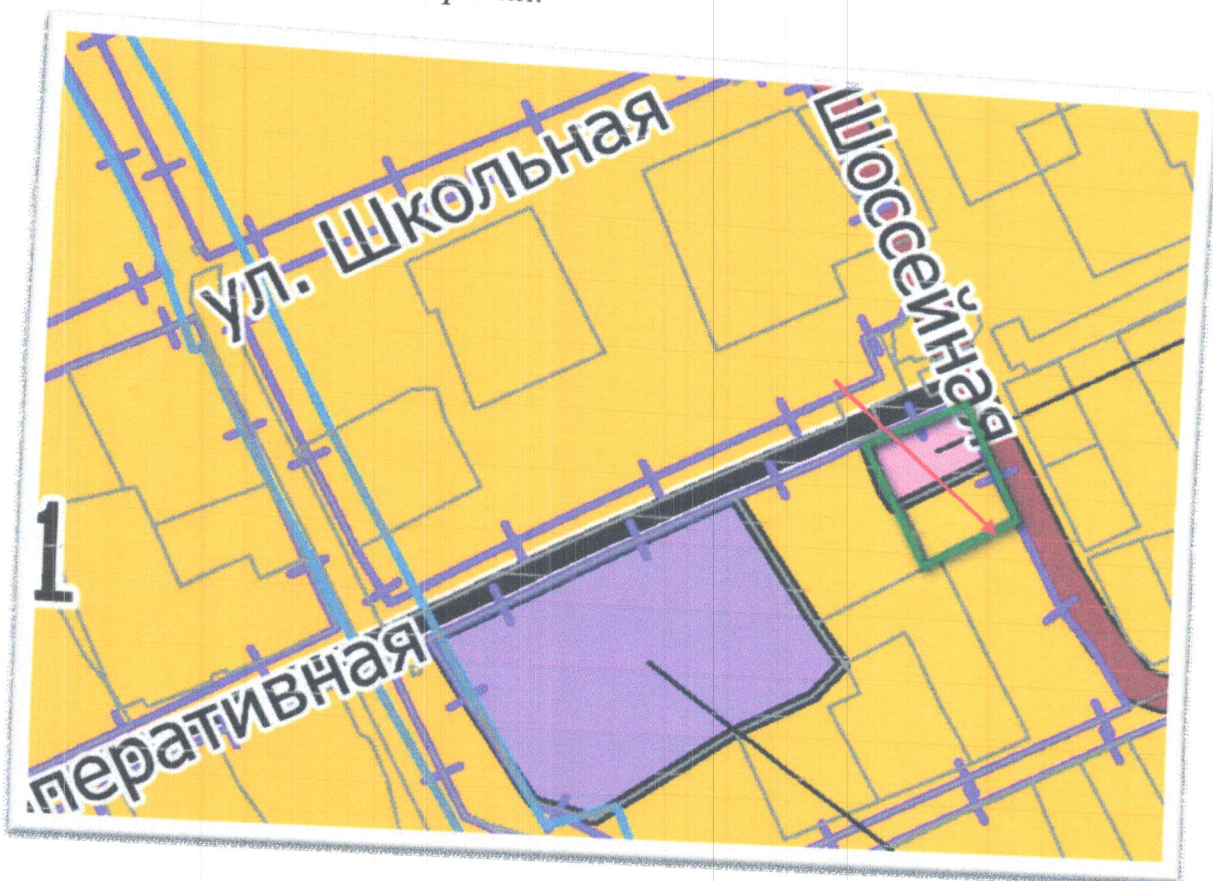
смешанной и общественно-деловой застройки.

При объединении земельных участков с кадастровыми номерами 61:28:0030301:2845 и 61:28:0030301:2846 образованный Земельный участок согласно карте функциональных зон Генерального плана Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области расположен в двух функциональных зонах: зона жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 эт.) и зона смешанной и общественно-деловой застройки



Территория Земельного участка на карте функциональных зон Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области

и согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области расположен в двух территориальных зонах: Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами и ОДЗ-2 - зона смешанной и общественно-деловой застройки.



Территория Земельного участка на карте территориальных зон Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области

В соответствии с п. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон. В соответствии с п. 2 ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон могут устанавливаться, в том числе, по границам земельных участков.

Таким образом, возникает необходимость приведения документов градостроительного зонирования Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области в соответствие с действующим законодательством.

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В соответствии с порядком установления территориальных зон, установленных ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон, устанавливаются с учетом, в том числе, функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом.

Согласно Генерального плана Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области Земельный участок частично расположен в функциональной зоне, смешанной и общественно-деловой застройки.

В границах Земельного участка расположено нежилое здание – торговый павильон с кадастровым номером 61:28:0030301:2942 и, соответственно, имеются основания отнесения данного Земельного участка к функциональной зоне, смешанной и общественно-деловой застройки.

Изменение функциональной зоны жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 эт.) не повлечет нарушение прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Напротив, наличие объектов торговли сети продовольственных магазинов «у дома», «магазина шаговой доступности» в данной функциональной зоне обеспечивает текущие потребности живущих в непосредственной близости покупателей.

Изменение территориального зонирования Земельного участка приведет к соответствию его функциональной зоне, установленной Генеральным планом Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области – зоне, смешанной и общественно деловой застройки.

Включение Земельного участка в состав территориальной зоны ОДЗ-2 – зона смешанной и общественно-деловой застройки позволит ее использованию в соответствии с установленным территориальным делением смежных земельных участков, тем самым образуя единую территорию по функциональному назначению.

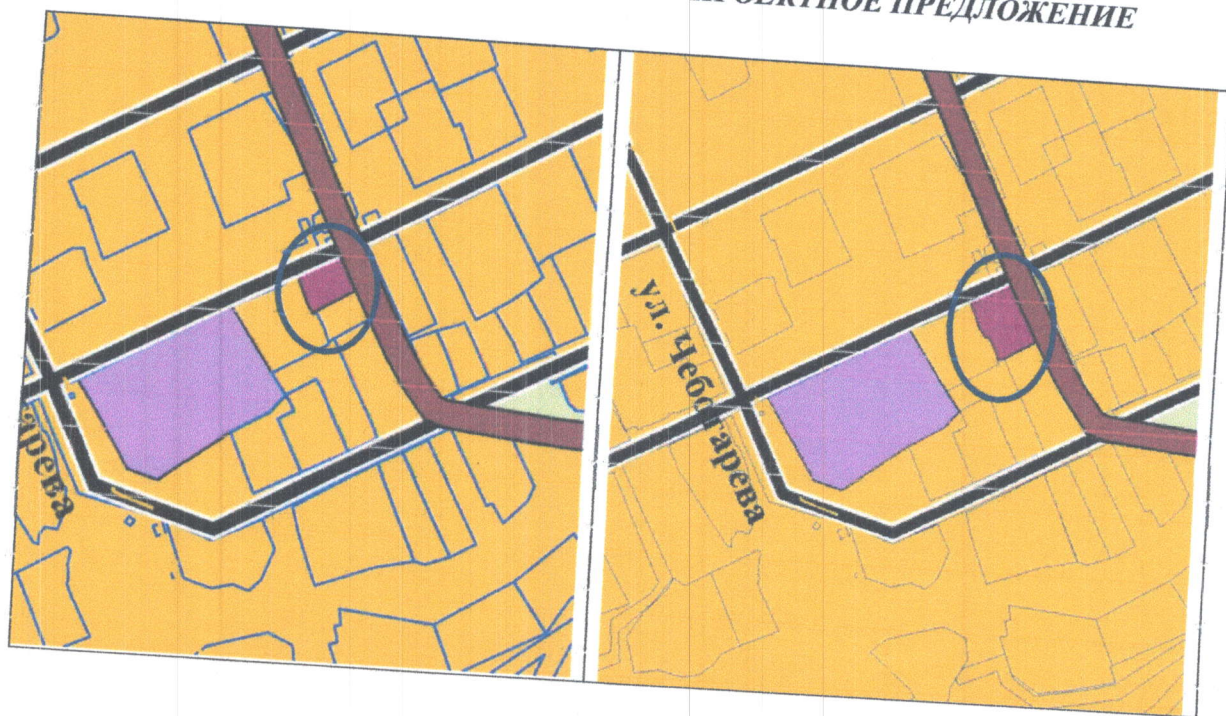
На основании изложенного имеются основания внесения изменений в Генеральный план Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области и Правила землепользования и застройки Бессергеновского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области в части изменения функциональной зоны жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 эт.) на зону смешанной и общественно-деловой застройки и изменения территориальной зоны Ж-1 на ОДЗ-2 в границах земельного участка с кадастровым номером 61:28:0030301:3362 в целях приведения градостроительной документации Бессергеновского сельского поселения Ростовской области в соответствие с нормами действующего законодательства.

ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (графическая часть)

Фрагмент карты функциональных зон

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



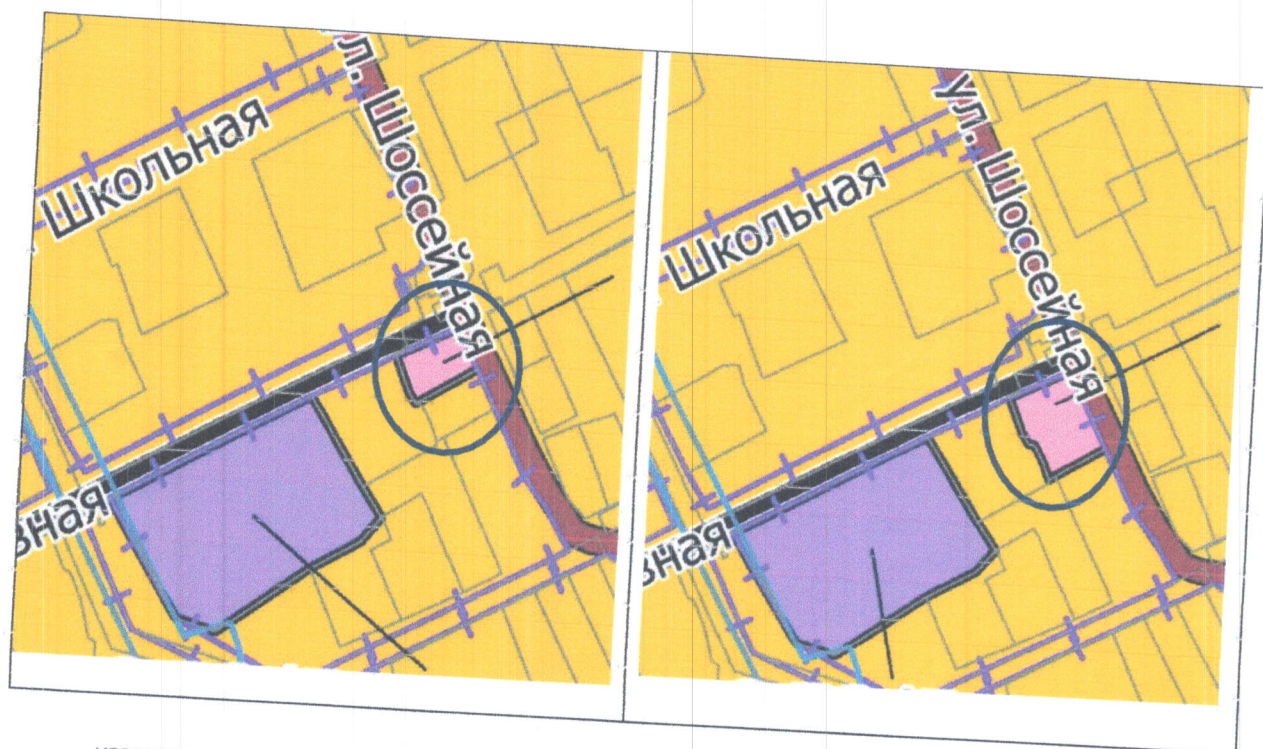
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

	зона жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (1-3 эт.)
	зона смешанной и общественно-деловой застройки
	зона специализированной общественной застройки
	производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
	производственная зона
	коммунально-складская зона
	зона инженерной инфраструктуры
	зона транспортной инфраструктуры
	зоны рекреационного назначения
	зона сельскохозяйственных угодий
	зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
	производственная зона сельскохозяйственных предприятий
	зона кладбищ
	зона озелененных территорий специального назначения

Фрагмент карты территориальных зон

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница сельского поселения
- Граница населенного пункта
- Граница кадастрового квартала
- Земельный участок
- Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- ОДЗ - Зона делового назначения
- ОДЗ-2 - Зона смешанной и общественно-деловой застройки