**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

**ГОРОДА БЕСЛАН**

**ТОМ I**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

 **(Утверждаемая часть)**

|  |  |
| --- | --- |
| 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 ПРОЕКТА | - |
| ПР-3 | ПРИЛОЖЕНИЕ. ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ГОРОДА БЕСЛАН |  |
| **ГЧ - 1** | **Графическая часть**(карты предусмотрены пунктом 3 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ) |  |
| Лист 1 | КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ГОРОДА БЕСЛАН |  |
| Лист 2 | КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ГОРОДА БЕСЛАН |  |
| Лист 3 | КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ГОРОДА БЕСЛАН |  |
| **ГЧ - 2** | **Графическая часть**(карты предусмотрены пунктом 7 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ) |  |
| Лист 4 | КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ |  |
| Лист 5 | КАРТА ТЕРРИТОРИЙ, ПОДВЕРЖЕННЫХ РИСКУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА |  |
| Лист 6 | КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ГОРОДА БЕСЛАН |  |

Содержание

[АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ 2](#_Toc69754042)

[СОСТАВ ПРОЕКТА 3](#_Toc69754043)

[Общие положения 6](#_Toc69754044)

[Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования и развития г. Беслан 6](#_Toc69754045)

[Раздел 2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектах местного значения населенного пункта, их основные характеристики, местоположение. 16](#_Toc69754046)

[Раздел 3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения. 23](#_Toc69754047)

# Общие положения

Генеральный план города Беслана Республики Северная Осетия-Алания разработан в соответствии с Муниципальным контрактом №0310200000321000209 от 5 апреля 2021 года, с учетом решений, приняты в проекте генерального плана г. Беслан, подготовленном в соответствии с Договором №20-04/850 между ГУП «Научно-Исследовательский и Проектный Институт Генерального плана города Москвы» и ГУП « УКС Министерства архитектуры и строительной политики Республики Северная Осетия-Алания» .

Генеральный план разработан в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ, Заданием на разработку Генерального плана (Приложение №1 к контракту №0310200000321000209 от 5 апреля 2021 года) и иными НПА в области градостроительства и проектирования.

Генеральный план разработан в соответствии с Законом Республики Северная Осетия-Алания «О стратегии социально-экономического развития Республики Северная Осетия-Алания до 2030 года» N 60-РЗ от 18 сентября 2019 года, Схемой территориального планирования Правобережного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания, Схемой территориального планирования Республики Северная Осетия-Алания, Распоряжением Правительство Российской Федерации N 2980-р от 28 декабря 2017 года «О перечне мероприятий социально-экономического развития Республики Северная Осетия - Алания, подлежащих реализации в 2020 - 2025 годах в приоритетном порядке», так же в Генеральном плане учтены наиболее прогрессивные , актуальные и эффективные решение, представленные проекте генерального плана г. Беслан, подготовленном в соответствии с Договором №20-04/850 между ГУП «Научно-Исследовательский и Проектный Институт Генерального плана города Москвы» и ГУП « УКС Министерства архитектуры и строительной политики Республики Северная Осетия-Алания».

Целью разработки Генерального плана является достижение устойчивого уровня жизни населения на базе интенсивного развития основных отраслей реального сектора экономики и формирование эффективной социальной политики, а также сохранение культурного наследия в Правобережном районе. В материалах Генерального плана использованы актуальные данные официальной статистики, сведения, представленные министерствами и ведомствами Республики Северная Осетия-Алания.

Настоящий Генеральный план частично развивает, частично пересматривает принципы, заложенные в предыдущих генеральных планах г. Беслана, более детально проработаны вопросы застройки города. С помощью градостроительных регламентов регулируются строительные права потенциальных и актуальных землевладельцев и застройщиков на конкретных участках города. Одновременно резервируются земли для социально значимых объектов, территории для развития уличной сети и инженерной инфраструктуры.

# Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования и развития г. Беслан

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 города Беслан, 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 г. Беслан и АМС Правобережного района РСО-Алания, 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 Правобережного 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 г. Беслан 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.

 Задачи территориального планирования:

Экономико-географические особенности города Беслан и текущая российская практика территориального планирования предполагают формулирование ряда дополнительных специфических задач развития территории, которые будут учитываться при разработке Генерального плана г. Беслан. 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 производственной отрасли экономики городского населенного пункта;

- увеличение роли развития мелкого и среднего бизнеса в области торговли;

- 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 населенного пункта, является сохранение исторически сложившейся городской среды, сочетающей в себе различные типы застройки и обустройства территории с функциональными взаимосвязями, а также улучшение планировочной структуры частей города за счет рационального использования территории;

– развитие различных районов города Беслан предполагается за счет территорий, используемых для сельскохозяйственных нужд, а также резервных территорий в пределах незастроенных или подлежащих застройке земельных участков в существующих границах населенного пункта.

5. Задачи по учету интересов Российской Федерации, РСО-Алания и Правобережного района при осуществлении градостроительной деятельности на территории г. Беслан.

К основным задачам по учету интересов Российской Федерации, РСО-Алания и Правобережного района при осуществлении градостроительной деятельности на территории г. Беслан относятся:

– обеспечение выполнения на территории населенного пункта 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 Правобережного 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 города Беслан относятся:

– обеспечение государственного и муниципального регулирования социально-экономического и территориального развития города Беслан;

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

– повышение общей инвестиционной привлекательности города Беслан в системе Правобережного района и РСО-Алания;

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

– сохранение и развитие производственной базы населенного пункта;

– повышение роли малого бизнеса и увеличение числа малых предприятий;

– развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;

– определение основных направлений развития и совершенствование планировочной структуры населенного пункта;

– определение перспективных территорий для развития города Беслан с уточнением границ населенного пункта, а также подготовка рекомендаций по очередности освоения и реконструкции таких территорий;

– определение наиболее целесообразной формы и режима градостроительного (функционального) использования территории населенного пункта его частей, а также создание юридической базы для осуществления градостроительной деятельности – внедрение Правил землепользования и застройки города Беслан;

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

– 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 населенного пункта;

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

– обеспечение экологической и техногенной безопасности;

– развитие сотрудничества с другими регионами.

**Гипотеза социально-экономического развития:**

Область возможных сценариев развития населенного пункта 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)..

**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 населенного пункта. Базовым механизмом поддержки будет действующая в настоящее время практика межбюджетного выравнивания.

Развитие отраслей производства и торговли будет тормозиться из-за недостаточно совершенного механизма государственно-частного партнерства, низкой инвестиционной привлекательности.

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 и развитие существующих предприятий.

Стимулирование жилищного строительства, постепенное обновление изношенных коммуникаций повысят привлекательность проживания в населенном пункте, вследствие чего увеличится число прибывших на территорию населенного пункта.

**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 города Беслан создаются новые конкурентные преимущества. Сценарий исходит из гипотезы возможности реализации всего намеченного плана стратегических мероприятий в предельно благоприятных внешних и внутренних условиях – успешно формирование производственного кластера, осуществления модернизации инфраструктуры и сектора услуг.

Предприятия сельского хозяйства и производства промышленных товаров и услуг населенного пункта войдут в агропромышленный и производственный комплекс РСО-Алания. Появятся новые производства продукции пищевой и бытовой 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 города 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 населенного пункта, 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 | Станция юных техников | - | Ул.Широкая, 62 «а» | П | Жилые зоны | - |
| 2 | Станция юных натуралистов | - | Ул.Широкая, 62 «а» | П | Жилые зоны | - |
| 3 | Средняя общеобразовательная школа | 550 мест | Ул.Чкалова | П | Общественно-деловые зоны | - |
| 4 | Средняя общеобразовательная школа | 550 мест | Ул.Менделеева | П | Общественно-деловые зоны | - |
| 5 | Детский сад | 120 мест | Ул. Братьев Ногаевых, 48 «а» | П | Общественно-деловые зоны | - |

* + 1. Объекты здравоохранения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-Реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | Подстанция скороймедицинской помощи ГБУЗ | Рассчитано на 20 тыс. вызовов в год | "Республиканская клиническаябольница скорой медицинскойпомощи"ул. Коминтерна | П | Общественно-деловые зоны | - |
| 2 | ГБУЗ «Правобережная центральная районная клиническая больница»  | - | ул. Коминтерна, 12 | Р | Общественно-деловые зоны | - |

* + 1. Объекты культуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Характеристика объекта | Местоположение объекта | Статус(П- проект, Р-Реконструкция) | Функциональная зона | Характеристика зоны с особыми условиямииспользования |
| 1 | Детская художественная школа | - | Территория запланированная для межшкольного комбината | П | Жилые зоны | - |
| 2 | Детская музыкальная школа | - | Территория запланированная для межшкольного комбината | П | Жилые зоны | - |
| 3 | Культурно-патриотический Центр профилактики терроризма «Беслан.Школа №1» | - | Ул.Героев, 99(ранее Коминтерна) | П | Общественно-деловые зоны | - |
| 4 | Дом культуры «Дворец молодежи» (ДК БМК) | - | Ул. Чкалова | П | Общественно-деловые зоны | - |
| 5 | Мемориальный комплекс «Город Ангелов»  | - | ул. Коминтерна, 99 | П | Общественно-деловые зоны | - |
| 6 | Дом детского творчества  | - | Ул. Плиева, 16 | П | Общественно-деловые зоны | - |

* + 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 | Стадион «Пищевик» | 2000 посадочных мест | ул. Окружная | Р | Общественно-деловые зоны | - |

* + 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 | Автодорога | - | ул. Ленина(от ул. Нартовская доул. Энгельса) | Р | - | - |
| 2 | Автодорога | - | пер.Кооперативная (от ул. З.Джибиловадо ул. Фриева) и ул. Широкая(от ул.Фриева до детсада) | Р | - | - |
| 3 | Автодорога | - | Архонская - БМК - Хумалаг -"Кавказ" (ул. Пищевиков) | Р | - | - |
| 4 | Автодорога | - | ул. Героев (от ул. Марковадо ул. Батагова) | Р | - | - |
| 5 | Автодорога | - | пер. Фрунзе(от ул.Победы доул.Ардонская) | р | - | - |
| 6 | Автодорога | - | от ул. Героев доул. Коминтерна | Р | - | - |
| 7 | Автодорога | - | ул. Окружная(от ул. Нартовскаядо ул. Ватаева) | Р | - | - |
| 8 | Автодорога | - | ул. Окружная(от ул. Пищевиковдо ул. Нартовская | Р | - | - |
| 9 | Автодорога | - | ул. Черняховского(от ул. Дзарахоховадо ул. 4-ая Заводская)и ул. Менделеева(от ул. 4-ая Заводскаядо ФАД Р-217) | Р | - | - |
| 10 | Автодорога | - |  Проездул. Сигова до ул. Фриева | Р | - | - |
| 11 | Автодорога | - | ул. Сигова(от кладбища до автодорогиА-163) | Р | - | - |
| 12 | Автодорога | - | ул. К.Маркса (от ул. Энгельсадо ул.Фриева) | Р | - | - |
| 13 | Автодорога | - | Пер.Терский (от ул. Окружная до ул. Коминтерна) | Р | - | - |
| 14 | Автодорога | - | Пер. Б.Кудухова (от ул.Окружная до ул. Коминтерна) | Р | - | - |
| 15 | Автодорога | - | Пер.Пионерский(от ул.Фриева до ул.Героев) |  |  |  |
| 16 | Улично-дорожная сеть дляобеспечения транспортногосообщения садоводческоготоварищества "Нива" | - | - | П | - | - |
| 17 | Улично-дорожная сеть дляобеспечения транспортногосообщения с новымимикрорайонами г. Беслана | - | - | П | - | - |

* + 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 | Очистныесооружения канализации | - | - | Р | - | - |
| 2 | Сетиводоснабжения  | Общаяпротяженность100920 м | - | Р | - | - |
| 3 | Сети водоотведения(хозяйственно-бытовоеводоотведение) | Общаяпротяженность79,46 км | - | Р | - | - |
| 4 | Ливневая канализация | Замена 11,86 км | - | Р | - | - |

* + 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 | - | - | - | - | - | - |

* + 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 | - | - | - | - | - | - |

* + 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 | Благоустройство парка | - | Ул.Окружная | П | Зона озелененныхтерриторийобщегопользования(лесопарки, парки,сады, скверы,бульвары,городские леса) | - |
| 2 | Берегоукрепительныесооружения на берегу р. Терекпо защите г. Беслана | 1339м | Правобережный район | Р | - | - |

# 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 г. Беслан 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 г. Беслан выделены функциональные зоны, для которых определены границы и площади соответствующего функционального назначения:

* Жилая зона;
* Общественно-деловая зона;
* Зона смешанной и общественно-деловой застройки;
* Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
* Производственная зона;
* Зона сельскохозяйственного использования;
* Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
* Зона рекреационного назначения;
* Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады);
* Зона кладбищ;
* Зона озелененных территорий специального назначения;
* Зона акваторий;

**Жилая зона** 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, так же объектами многоквартирной жилой застройки. 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.

*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 г. Беслан.*

**Общественно-деловая зона** 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 общественно-деловой зоны и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан.*

**Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры** предназначена для размещения промышленных и производственных предприятий 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.

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 населенного пункта должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан.*

**Зона сельскохозяйственного использования** предназначена для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В состав зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования, 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.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны сельскохозяйственного использования и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан.*

**Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан** предназначена для использования территории в целях ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан.*

**Зона рекреационного назначения** предназначена для охраны и эксплуатации элементов природной среды, для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В границах данной зоны предусматривается размещение туристических и спортивных баз, организация пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, территории городских лесов.

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.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны рекреационного назначения и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан.*

**Зона кладбищ** предназначена для размещения кладбищ, объектов похоронного дела, и иных объектов, связанных с функционированием кладбища. Зона выделена с учетом необходимости размещения на территории города Беслан 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 размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны кладбищ и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан.*

**Зона озелененных территорий специального назначения** выделена для обеспечения правовых условий формирования, сохранения и развития зеленых насаждений санитарно-защитных зон, защитно-мелиоративных зон, противопожарных и других зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

*Предельные размеры земельных участков, предельная этажность, значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории зоны озелененных территорий специального назначения и прочие параметры принимаются согласно Правилам землепользования и застройки г. Беслан.*

**Зона акваторий** устанавливается в целях выделения водного пространства в пределах естественных, искусственных или условных границ, в пределах которых устанавливается особый режим использования соответствующей зоны.