

Утверждено решением  
Красногвардейского районного  
совета Республики Крым  
от 19.02.2025 г. №262-2025

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РОВНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ  
КРЫМ**

ТОМ 1  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
**ГЕОМИР**»

Заказчик: Администрация Красногвардейского  
района Республики Крым

Муниципальный контракт  
№01752000004220000220001  
от 14 марта 2022 года

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РОВНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ  
ПОСЕЛЕНИЕ КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

**ТОМ 1  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Генеральный директор  
ООО «НИПИ ГЕОМИР»

\_\_\_\_\_ Темнов А.В.

**2025 г.**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.....</b>	<b>6</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

### **Этапы реализации генерального плана:**

исходный срок – 2022 год;  
1 очередь – 2032 год;  
расчетный срок – 2042 год.

**1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Таблица 1**

**Сведения о планируемых для размещения на территории Ровновского сельского поселения объектах местного значения поселения**

№ п/п	Код объекта <sup>1</sup>	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение	Планируемые мероприятия по объекту	Характеристика зон с особыми условиями использования территории	Функциональная зона (для объектов, не являющихся линейными объектами)
1	602010302	Спортивное сооружение	Обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта	Спортивная площадка	Площадь 0,2 га, единовременная пропускная способность 50 чел.	с. Новоникольское	Планируемый к размещению	Установление зоны не требуется	Многофункциональная общественно-деловая зона

<sup>1</sup> Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793».

## **2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования земельных ресурсов на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

Генеральным планом Ровновского сельского поселения установлены следующие функциональные зоны:

**зона застройки индивидуальными жилыми домами** предназначена для размещения индивидуальных жилых домов – отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

**зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)** выделена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, пригодных для проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

**многофункциональная общественно-деловая зона** предназначена для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

**зона специализированной общественной застройки** предназначена для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

**производственная зона** предназначена для размещения промышленных объектов III – V класса опасности с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

**зона инженерной инфраструктуры** предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

**зона транспортной инфраструктуры** предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

**зоны сельскохозяйственного использования** - территории, используемые для содержания и выгула сельскохозяйственных животных или выращивания сельскохозяйственных культур;

**зона сельскохозяйственных угодий** - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране;

**производственная зона сельскохозяйственных предприятий** - территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих размер санитарно-защитных зон, не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в пункте 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция), предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, транспортировки (перевозки), хранения сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

**зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)** представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки;

**зона кладбищ** – территория, занятая кладбищами;

**зона озелененных территорий специального назначения** предназначена для сокращения неблагоприятного воздействия промышленности, транспорта и иных объектов на окружающую среду;

**иные зоны** – устанавливаются для территорий, занятых особо охраняемыми природными территориями и объектами культурного наследия, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Параметры функциональных зон с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального, регионального и местного значения (за исключением линейных объектов) приведены в таблице 2.

Без установления функциональных зон (для линейных объектов) планируются следующие мероприятия:

1. строительство водоводов и ВНС для подключения к Красногвардейскому водозабору населенных пунктов: пгт. Красногвардейское, пгт. Октябрьское, с. Амурское, с. Новоивановка, с. Новоалексеевка, с. Цветково, с. Ленинское, с. Звездное, с. Марьяновка, с. Полтавка, с. Комаровка, с. Пятихатка, с. Заречное, с. Менделеево, с. Некрасово, с. Янтарное, с. Удачное, с. Красный Партизан (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 11.1.154);
2. строительство межпоселкового газопровода (ГРС Азовское - ГРП Ровное) (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 14.188);
3. строительство межпоселкового газопровода (ГРС Азовское - ГРП Молочное) (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 14.187);
4. строительство межпоселкового газопровода (ГРС Азовское - ГРП Новоникольское) (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 14.187);
5. строительство межпоселкового газопровода от с. Новоникольское до с. Ровное Красногвардейского района
6. строительство внутрипоселкового газопровода в с. Ровное Красногвардейского района
7. строительство межпоселкового газопровода от с. Ровное до с. Новоекатериновка Красногвардейского района

8. строительство межпоселкового газопровода от газопровода Ровное - Новоекатериновка до с. Зерновое Красногвардейского района
9. строительство межпоселкового газопровода от с. Ровное до с. Докучаево Красногвардейского района
10. строительство межпоселкового газопровода от с. Новоникольское до с. Молочное Красногвардейского района
11. строительство внутрипоселкового газопровода в с. Молочное Красногвардейского района
12. строительство межпоселкового газопровода от с. Новопокровка до сел Мироновка, Новоникольское Красногвардейского района
13. строительство внутрипоселкового газопровода в с. Новоникольское Красногвардейского района;
14. врезка на участке заявителя (нулевая врезка) с. Некрасово, ул. Виноградная 59;
15. врезка на участке заявителя (нулевая врезка) с. Некрасово, ул. Советская 42;
16. врезка на участке заявителя (нулевая врезка) с. Некрасово, ул. Школьная, д 1;
17. строительство сетей водоотведения с. Новоникольское Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
18. строительство сетей водоотведения с. Молочное Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
19. строительство сетей водоотведения с. Некрасово Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
20. строительство сетей водоотведения с. Ровное Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
21. строительство напорного коллектора от КНС с. Новоникольское до КОС с. Новоникольское Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
22. строительство напорного коллектора от КНС с. Ровное до КОС с. Ровное Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
23. строительство напорного коллектора от КНС с. Молочное до КОС с. Новоникольское Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
24. строительство сетей водоотведения от Государственного Бюджетного учреждения Республики Крым «Красногвардейский психоневрологический интернат» на 250 койко-мест с объектами инфраструктуры, необходимыми для его функционирования в соответствии с законодательством Российской Федерации, по адресу: Российская Федерация, Красногвардейский район, с. Некрасово;
25. реконструкция сетей водоснабжения с. Ровное Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
26. реконструкция сетей водоснабжения с. Молочное Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
27. реконструкция сетей водоснабжения с. Некрасово Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
28. реконструкция сетей водоснабжения с. Новоникольское Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
29. строительство сетей водоснабжения для обеспечения доступа к услугам водоснабжения перспективных территорий с. Молочное Ровновского сельского поселения Красногвардейского муниципального района Республики Крым;

30. строительство сетей водоснабжения для обеспечения доступа к услугам водоснабжения перспективных территорий с. Некрасово Ровновского сельского поселения Красногвардейского муниципального района Республики Крым;
31. строительство сетей водоснабжения для обеспечения доступа к услугам водоснабжения перспективных территорий с. Новоникольское Ровновского сельского поселения Красногвардейского района Республики Крым;
32. строительство участка водовода Красногвардейский от ответвления в сторону с. Полтавка до магистральной ВНС для подключения с. Удачное, с. Красный Партизан, с. Янтарное, с. Некрасово, с. Марьяновка, пгт Красногвардейское Красногвардейского муниципального района Республики Крым;
33. строительство участка водовода Красногвардейский от магистральной ВНС до ответвления к с. Некрасово Красногвардейского муниципального района Республики Крым;
34. строительство участка водовода Красногвардейский от ответвления к с. Некрасово до ВНС с. Некрасово для подключения с. Некрасово Красногвардейского муниципального района Республики Крым;
35. строительство участка водовода Красногвардейский от ответвления к с. Некрасово до ответвления с. Марьяновка для подключения с. Марьяновка, пгт Красногвардейское Красногвардейского муниципального района Республики Крым;
36. строительство сетей водоснабжения к Государственному Бюджетному учреждению Республики Крым «Красногвардейский психоневрологический интернат» на 250 койко-мест с объектами инфраструктуры, необходимыми для его функционирования в соответствии с законодательством Российской Федерации, по адресу: Российская Федерация, Красногвардейский район, с. Некрасово.

Таблица 2

**Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов, в границах Ровновского сельского поселения**

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 3 этажа, включая мансардный. Коэффициент застройки – 0,2. Коэффициент плотности застройки – 0,4. Площадь зоны – 316,64 га.	-
701010102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 4 этажа. Коэффициент застройки – 0,3. Коэффициент плотности застройки – 0,6. Площадь зоны – 9,37 га.	Планируемые к размещению объекты регионального значения: 1. ПРГ с. Ровное (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 14.188).
701010301	Многофункциональная общественно-деловая зона	Максимальная этажность зданий – 5 этажей. Коэффициент застройки – 1,0. Коэффициент плотности застройки – 3,0. Максимальная высота зданий – 16 м. Площадь зоны – 8,59 га.	Планируемые к размещению объекты регионального значения: 1. ПРГ с. Молочное (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 14.187); 2. ПРГ с Новоникольское (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 14.197). Планируемые к размещению объекты местного значения поселения: 3. спортивная площадка в с. Новоникольское.
701010302	Зона специализированной общественной застройки	Максимальная этажность зданий – 5 этажей. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Максимальная высота зданий – 16 м. Площадь зоны – 15,13 га.	Планируемые к размещению объекты регионального значения: 1. врачебная амбулатория в с. Ровное (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 4.12.23).
701010401	Производственная зона	Максимальная этажность зданий – не установлена. Минимальная этажность – 5 этажей. Максимальная высота – 16 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Площадь зоны – 3,17 га.	-
701010404	Зона инженерной	Площадь зоны – 2,23 га.	Планируемые к размещению объекты регионального значения:

Генеральный план муниципального образования Ровновское сельское поселение  
Том 1. Положение о территориальном планировании

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
	инфраструктуры		<p>1. антенно-мачтовое сооружение в с. Новоникольское (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 20.41).</p> <p>Планируемые к реконструкции объекты регионального значения:</p> <p>2. установка второго трансформатора на ПС 35 кВ РРС-28 в соответствии с предписанием РТН (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 15.104).</p> <p>Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района:</p> <p>3. определение лимита водозабора и строительство нового водозабора в с. Ровное;</p> <p>4. определение лимита водозабора и строительство нового водозабора в с. Молочное;</p> <p>5. оборудование скважин системами доочистки и обеззараживания питьевой воды в с. Ровное (артезианская скважина №1509);</p> <p>6. оборудование скважин системами доочистки и обеззараживания питьевой воды в с. Молочное.</p> <p>Планируемые к реконструкции объекты местного значения муниципального района:</p> <p>7. водонапорная башня (25/60/8 м3) в с. Ровное;</p> <p>8. водонапорная башня в с. Молочное;</p> <p>9. водонапорная башня (50/20 м3) в с. Некрасово;</p> <p>10. водозаборная скважина (замена насосов) в с. Ровное;</p> <p>11. водозаборная скважина с. Некрасово.</p>
701010405	Зона транспортной инфраструктуры	Площадь зоны – 104,96 га.	-
701010500	Зоны сельскохозяйственного использования	Площадь зоны – 10329,59 га.	<p>Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района:</p> <p>1. КОС с. Новоникольское;</p> <p>2. КНС с. Некрасово;</p> <p>3. КНС с. Молочное;</p> <p>4. определение лимита водозабора и строительство нового водозабора в с. Новоникольское;</p> <p>5. оборудование скважин системами доочистки и обеззараживания питьевой воды в с. Новоникольское;</p> <p>6. магистральная ВНС для подключения населенных пунктов с. Красный Партизан, с. Янтарное, с. Удачное, с. Некрасово, с. Марьяновка, пгт Красногвардейское к водоводу "Красногвардейский";</p>

Генеральный план муниципального образования Ровновское сельское поселение  
Том 1. Положение о территориальном планировании

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			7. ВНС с. Некрасово для присоединения с. Некрасово к водоводу "Красногвардейский"; 8. КНС с напорным трубопроводом Красногвардейского психоневрологического интерната в с. Некрасово Красногвардейского района – строительство. Планируемые к реконструкции объекты местного значения муниципального района: 9. водонапорная башня в с. Новоникольское.
701010501	Зона сельскохозяйственных угодий	Площадь зоны – 115,62 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. КНС с. Ровное; 2. КНС с. Новоникольское; 3. оборудование скважин системами доочистки и обеззараживания питьевой воды в с. Ровное (артезианская скважина №1511).
701010503	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Максимальный класс опасности по санитарной классификации – III. Максимальная этажность зданий – 3 этажа. Максимальная высота – 10 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Площадь зоны – 125,85 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. очистные сооружения (КОС) с. Ровное.
701010601	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	Коэффициент площади озеленения – 0,6. Площадь зоны – 25,27 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. спортивный зал и спортивная площадка с. Ровное.
701010701	Зона кладбищ	Максимальная этажность зданий – 1 этаж. Максимальная высота – 10 м. Площадь зоны – 11,24 га.	-
701010703	Зона озелененных территорий специального назначения	Площадь зоны – 0,26 га.	-
701011000	Иные зоны	Площадь зоны – 0,23 га.	-