

**ООО «ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»**

РУС**ПРОЕКТ**

**Заказчик: Администрация муниципального образования Мостовский район**

**Изменения в ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**Бесленеевского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края**

**ЧАСТЬ Ι**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**2023 год**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**

**«РУСПРОЕКТ»**

**Заказчик: Администрация муниципального образования Мостовский район**

**Изменения в ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**Бесленеевского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края**

**ЧАСТЬ Ι**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор  ГАП | Е.В. Губанова  С.М. Царахов |

**2023 год**

# ИСПОЛНИТЕЛИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Должность** | **Фамилия, инициалы** | **Подпись** |
| ГАП  Ведущий архитектор | С.М. Царахов А.И. Моторина | Филатова  \\Olga-project\проекты пск рп\ПОДПИСИ\Сокур Ю.В.png  \\olga-project\ПРОЕКТЫ ПСК РП\ПОДПИСИ\Крыгина.jpg |
| Архитектор | В.С. Петрова |
| Архитектор | Е.К. Филатова |
| Архитектор | Ю.В. Сокур |
| Архитектор | П.Ю. Крыгина |
| Ведущий инженер | С.В. Казаков |
| Н. контроль | И.В. Кудинова |

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. **Текстовые материалы**

|  |  |
| --- | --- |
| **№** | **Наименование материалов** |
| **1** | **2** |
| 1 | Часть I. Положение о территориальном планировании |
| 2 | Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана |
| 3 | Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана. (Перечень земельных участков (ЗУ), имеющих пересечение с границами Государственного лесного фонда.) |

1. **Графические материалы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование картографического материала** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** |
| **1** | ***Положение о территориальном планировании*** | |
| **1.1** | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | М 1:20 000 |
| **1.2** | Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов) | М 1:20 000 |
| **1.3** | Карта функциональных зон | М 1:20 000 |
| **2** | ***Материалы по обоснованию*** | |
| **2.1** | Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения поселения, городского округа | М 1:20 000 |
| **2.2** | Карта территорий объектов культурного наследия | М 1:20 000 |
| **2.3** | Карта зон с особыми условиями использования территорий | М 1:20 000 |
| **2.4** | Карта территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | М 1:20 000 |
| **2.5** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - ст. Бесленеевская: электроснабжение | М 1:10 000 |
| **2.6** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - ст. Бесленеевская: газоснабжение и теплоснабжение | М 1:10 000 |
| **2.7** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - ст. Бесленеевская: водоснабжение и водоотведение | М 1:10 000 |
| **2.8** | Карта границ лесничеств | М 1:20 000 |
| **2.9** | Фрагмент карты планируемого размещения объектов местного значения поселения | М 1:10 000 |
| **2.10** | Фрагмент карты границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов): ст. Бесленеевская | М 1:10 000 |
| **2.11** | Фрагмент карты функциональных зон ст. Бесленеевская | М 1:10 000 |

# СОДЕРЖАНИЕ

* 1. [**СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ**](#_bookmark0)[**ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ**](#_bookmark0)[**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ**](#_bookmark0)[**ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**](#_bookmark0)[**ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В**](#_bookmark0)[**СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ** **6**](#_bookmark0)
  2. [**ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О**](#_bookmark1)[**ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО**](#_bookmark1)[**ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО**](#_bookmark1)[**ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.** **8**](#_bookmark1)

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

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

**Таблица 2.1.**

Перечень планируемых объектов местного значения, мест размещения планируемых объектов местного значения, обоснованных для включения в Положение о территориальном планировании

| **№ п/п** | **Наименование** | **Краткая**  **характеристика** | **Значение объекта** | **Местоположение** | **Статус объекта** | **Вид функциональной зоны** | **Зоны с особыми условиями использования территорий** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** |
| **1** | **Объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение** | | | | | | |
| 1.1 | **Водоснабжение** | | | | | | |
| 1.1.1 | Строительство и реконструкция сетей водоснабжения | 37,0 км | местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.2 | **Водоотведение** | | | | | | |
| 1.2.1 | Прокладка новых сетей водоотведения | 0.6 тыс. м3/сут | местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не установлена  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Охранная зона – 10 м |
| 1.2.2 | строительство КНС №№ 3,4,5,6,7 | Производительность, м3/сут  КНС-1 – 100,0;  КНС-2 – 65,0;  КНС-3 – 155,0.  КНС-4-200,  КНС-5-315,0  КНС-6-600,0  КНС-7-650,0 | Местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не установлена  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Санитарно-защитная зона - 15 м |
| 1.2.3 | строительство очистных сооружений | 750 м3/сут | Местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не установлена  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Санитарно-защитная зона - 15 м |
| 1.2.4 | Локальные очистные сооружения сточных вод | Производительность- м3/сут  750,0 | местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 100 м |
| 1.4 | **Теплоснабжение** | | | | | | |
| 1.4.1 | Строительство (новое): Котельная 3 (1п (ДДУ)) Бесленеевское СП ст. Бесленеевская | для трубопроводов ОВ (в двухтрубном исполнении) - диам. 32 мм. длина 30 м. | Местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| **2** | **Автомобильные дороги местного значения** | | | | | | |
| 2.1 | Центр придорожного обслуживания, в составе: объекты придорожного сервиса (АЗС, СТО), питания | 1шт. | местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Не требуется установление охранной зоны |
| **3** | **объекты В области физической культуры и массового спорта** | | | | | | |
| 3.1 | Спортивный комплекс (Физкультурно-спортивный комплекс, спортзалы, спортплощадки) | Устанавливается проектом | местное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | 701010302  Зона специализированной общественной застройки | Не требуется установление охранной зоны |
| 4 | **ОБЪЕКТЫ ЕДИНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ И ЛИКВИДАЦИИ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ** | | | | | | |
| 4.1 | Минерализованная полоса | Разрыв между зонами застройки и землями лесного фонда | Местное | Ст. Бесленеевская | Проект | Не устанавливается для линейных объектов | Не требуется установление охранной зоны |

Перечень планируемых объектов регионального значения, мест размещения планируемых объектов регионального значения, обоснованных для включения в Положение о территориальном планировании

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Кол-во | Основная характеристика объекта | Местоположение | Примечание | Функциональная зона по генеральному плану МО | Наличие зон с особыми условиями использования территории |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Автомобильные дороги регионального значения | | | | | | |
| 1.1.1 | пгт.Мостовской - ст-ца Баговская - п.Узловой | 38, 935 км | Согласно проектной документации | пгт.Мостовской - ст-ца Баговская - п.Узловой | Реконструкця | Зона транспортной инфраструктуры | Установление полосы отвода, придорожной полосы. |
| 1.1.2 | Пожарное депо на 2 автомобиля | 1шт. | региональное | ст. Бесленеевская | Планируемый к размещению | Не установлена  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Не требуется установление охранной зоны |

1. **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.**

* 1. **Параметры функциональных зон сельского поселения.**

Основными параметрами функциональных зон, на территории МО, приняты показатели, с учетом, установленных в пункте 9.8 Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244.

Учет установленных в Генеральном плане границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ функциональных зон осуществляется в соответствии с законодательством применительно к составу документации по планировке территории в различных случаях, при проведении публичных слушаний, в иных случаях.

Границы функциональных зон установлены на карте Генерального плана – "Карта функциональных зон" (Часть 1).

В соответствии с законодательством Российской Федерации правовой статус установленных в Генеральном плане границ функциональных зон определяется следующими положениями:

1. установление границ функциональных зон не создает правовых последствий для правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости;

Границы, характеристики и параметры функциональных зон подлежат учету при:

1. определении градостроительных регламентов, подготавливаемых как предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки – изменений, целесообразность которых следует из Генерального плана;
2. подготовке местных нормативов градостроительного проектирования на основании и с учетом расчетных показателей Генерального плана;
3. подготовке Муниципальных программ социально-экономического развития, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры, подготовке иных актов и документов, регулирующих развитие МО;
4. подготовке документации по планировке территории.

Особенности учета границ функциональных зон при подготовке по инициативе Администрации МО предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки:

1. Решение о необходимости учета границ функциональных зон путем приведения в соответствии с ними границ территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки, принимает Комиссия по землепользованию и застройке.
2. При наличии соответствующего решения Комиссии по землепользованию и застройке действия по учету границ функциональных зон осуществляются путем

подготовки предложений в форме проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Учет границ функциональных зон может осуществляться путем:
   * изменений границ территориальных зон, определенных в картах Правил землепользования и застройки;
   * изменений границ территориальных зон при одновременном изменении (дополнении) состава градостростроительных регламентов и их значений.

Особенности учета границ функциональных зон при подготовке по инициативе Администрации МО документации по планировке территории.

1. Факт наличия несоответствия между функциональным зонированием Генерального плана и ранее утвержденной документацией по планировке территории не является требованием о приведении указанной документации в соответствие с функциональным зонированием, в том числе в отношении границ функциональных зон.
2. Ранее утвержденная документация по планировке территории действует в части, не противоречащей Правилам землепользования и застройки. Вновь подготавливаемая и утверждаемая документация по планировке территории не может противоречить Правилам землепользования и застройки.
3. Решения о приведении ранее утвержденной документации по планировке территории принимаются Администрацией МО.
4. Учет функционального зонирования (в том числе учет границ функциональных зон) в ранее утвержденной документации по планировке территории может производиться путем первоначального изменения Правил землепользования и застройки с последующим внесением изменений в документацию по планировке территории.

**Таблица 2.1.1.**

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование функциональной зоны** | **Параметры функциональной зоны** | | | | **Сведения о планируемых для размещения объектах федерального, регионального и местного значения** |
| **Площадь зоны сущ.**  **Га** | **Площадь зоны планир. Га** | **Макс. кол. этажей** | **Макс. коэффиц. застройки** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| ***Жилые зоны*** | | | | | | |
| 1 | 701010101 Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 303,8654 | - | - | - | Спортивный комплекс (Физкультурно-спортивный комплекс, спортзалы, спортплощадки) |
| ***Общественно-деловые зоны*** | | | | | | |
| 2 | 701010301  Многофункциональная общественно-деловая зона | 4,1513853 | - | - | - | Торгово-развлекательный центр, в составе: рыночный комплекс, объекты питания, мини гостиница;  Общественный центр повседневного обслуживания населения. |
|  | 701010302 Зона транспортной  инфраструктуры | 26,25 | - | - | - | - |
| ***Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур*** | | | | | | |
|  | 701010401 Производственная зона | 591,685434 | 751,192604 | - | - | - |
|  | 701010403 Зона инженерной  инфраструктуры | 0,31337164 | - | - | - | - |
|  | 701010404 Зона транспортной инфраструктуры | 26,25 | - | - | - | **–** |
| ***Зоны сельскохозяйственного использования*** | | | | | | |
|  | 701010500 Зоны | 5686,11 | - | - | - | - |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | сельскохозяйственного использования |  |  |  |  |  |
|  | 701010503 Производственная  зона сельскохозяйственных предприятий | 68,34 | - | - | - | - |
| ***Зоны рекреационного значения*** | | | | | | |
|  | 701010601 Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 81,82 | - | - | - | **–** |
|  | 701010602 Зона отдыха | 7,82 | - | - | - | **–** |
|  | 701010606  Иные рекреационные зоны | 20,8 | - | - | - |  |
| ***Зоны специального значения*** | | | | | | |
|  | 701010701 Зона кладбищ | 2,26 | - | - | - | – |
|  | 701010703 Зона озелененных территорий специального назначения | 10,68 | - | - | - | – |
| ***Зона режимных территорий*** | | | | | | |
|  | 701010800 Зона режимных территорий | 0 | - | - | - | – |