

**ООО «ПОЕКТРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»**

РУС**ПРОЕКТ**

**Заказчик: Администрация муниципального образования Мостовский район**

**Изменения в**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**Краснокутского 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**

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

СОСТАВ ПРОЕКТА

I. Текстовые материалы

|  |  |
| --- | --- |
| **№** | **Наименование материалов** |
| **1** | **2** |
| 1 | Часть I. Положение о территориальном планировании |
| 2 | Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана |

II. 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 – х. Красный Кут, х. Северный, п. Восточный: электроснабжение | М 1:5 000 |
| **2.6** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - ст. Костромская, х.Ульяново: газоснабжение и теплоснабжение | М 1:5 000 |
| **2.7** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - х. Красный Кут, х. Северный, п. Восточный: водоснабжение и водоотведение | М 1:5 000 |
| **2.8** | Фрагмент карты планируемого размещения объектов местного значения х. Красный Кут, х. Северный, п. Восточный | М 1:5 000 |
| **2.9** | Фрагмент карты функциональных зон х. Красный Кут, х. Северный, п. Восточный | М 1:5 000 |

СОДЕРЖАНИЕ

[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 5](#_Toc145498184)

[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. 10](#_Toc145498185)

# 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 | Реконструкция водозабора п. Восточный | -реконструкция каптажа дебитом 43 м3/час;  -строительство установки водоподготовки;  -установка одного резервуара объемом 100 м3 из расчета хранения регулирующего запаса воды;  -установка двух резервуаров по 150 м3 из расчета хранения аварийного и 3-х часового пожарного запаса воды; | местное | п. Восточный | Планируемый к реконструкции | 701010404  Зона инженерной инфраструктуры | I пояс ЗСО -30 м |
| 1.1.2 | Реконструкция водозабора х. Красный Кут | - реконструкция каптажа дебитом 15 м3/час;  - демонтаж водонапорной башни Рожновского, устройство двух резервуаров по 75 м3 из расчета хранения регулирующего, аварийного и 3-х часового пожарного запаса воды;  - установка насосной станции производительностью 10 м3/час; | местное | х. Красный Кут | Планируемый к реконструкции | 701010404  Зона инженерной инфраструктуры | I пояс ЗСО -30 м |
| 1.1.3 | Строительство нового водозабора в х. Северный | бурение двух водозаборных скважин, дебитом по 10 м3/час, одна из которых резервная;  - устройство двух резервуаров по 100 м3 из расчета хранения регулирующего, аварийного и 3-х часового пожарного запаса воды;  - установка насосной станции производительностью 200 м3/сут; | местное | х. Северный | Планируемый к размещению | точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории | I пояс ЗСО -30 м |
| 1.1.4 | Прокладка 40,0км водоводов и сетей на территориях, не имеющих центрального водоснабжения и новых территорий;  Прокладка 13,6 км. противопожарного водопровода на территории п. Восточный | кольцевание сетей хозяйственно-питьевого водопровода, а так же перекладка стальных трубопроводов с высоким процентом износа;  прокладка противопожарного сухотрубного водопровода, строительство насосной станции противопожарного водоснабжения производительностью 45м3/час | местное | х. Красный Кут,  п. Восточный,  х. Северный | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.1.5 | Модернизация и реконструкция существующих сооружений и сетей, направленная на повышение энергоэффективности, снижение потерь, неучтенных расходов и аварийности, обеспечение санитарных и экологических норм и правил при эксплуатации системы водоснабжения | Уточняется проектом | местное | п. Восточный | Планируемый к реуонструкции | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.2 | **Водоотведение** | | | | | | |
| 1.2.1 | Строительство очистных сооружений | 500 м3/сут | местное | п. Восточный, в северной части поселка, на землях, свободных от застройки | Планируемый к размещению | точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории | Санитарно-защитная зона - 100 м |
| 1.2.2 | Строительство очистных сооружений | 120 м3/сут | местное | х. Красный Кут, в северной части хутора, на землях, свободных от застройки | Планируемый к размещению | точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории | Санитарно-защитная зона - 100 м |
| 1.2.3 | Строительство очистных сооружений | 150 м3/сут | местное | для х. Северный, в северо-западной части хутора, на землях, свободных от застройки | Планируемый к размещению | точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории | Санитарно-защитная зона - 100 м |
| 1.2.4 | Строительство новых КНС п. Восточный | Производительность, м3/сут  КНС-1 – 40,0;  КНС-2 – 40,0;  КНС-3 – 200,0;  КНС-4 –80,0; | местное | п. Восточный | Планируемый к размещению | точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории | Санитарно-защитная зона - 15 м |
| 1.2.5 | Строительство новых КНС х. Красный Кут | Производительность, м3/сут  КНС-1 – 15,0;  КНС-2 –30,0;  КНС-3 – 45,0;  КНС-4 –65,0;  КНС-5 –80,5; | местное | х. Красный Кут | Планируемый к размещению | точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории | Санитарно-защитная зона - 15 м |
| 1.2.6 | Строительство новых КНС х. Северный | Производительность, м3/сут  КНС-1 – 15,0;  КНС-2 –30,0;  КНС-3 – 50,0;  КНС-4 –60,0;  КНС-5 –70,0;  КНС-6 –110,0; | местное | х. Северный | Планируемый к размещению | точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории | Санитарно-защитная зона - 15 м |
| 1.2.7 | Прокладка напорных канализационных сетей самотечных сетей канализации для существующих и новых территорий п. Восточный | Диаметр трубопровода, мм – от 50 до 200;  протяженность 15,796 км | местное | п. Восточный | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.2.8 | Прокладка напорных канализационных сетей самотечных сетей канализации для существующих и новых территорий х. Красный Кут | Диаметр трубопровода, мм – от 50 до 160;  протяженность 8,654 км | местное | х. Красный Кут | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.2.9 | Прокладка напорных канализационных сетей самотечных сетей канализации для существующих и новых территорий х. Северный | Диаметр трубопровода, мм – от 50 до 160;  протяженность 9,169 км | местное | х. Северный | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.3 | **Газоснабжение** | | | | | | |
| 1.3.1 | Проектирование и строительство объекта «Подводящий газопровод высокого давления от хут. Северного Краснокутского сельского поселения до ст-цы Костромской Костромского сельского поселения с установкой ШГРП в населенных пунктах: хут. Красный Кут, пос. Восточный, хут. Ульянов, ст-ца Костромская Мостовского района» | Рабочее давление – 0,6 МПа; 740 домовладений, протяженность 8,4 км | местное | Между Краснокутским сельским поселением и Костромским сельским поселением | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона сетей газоснабжения– 2 м; Охранная зона ШГРП – 10 м |
| 1.3.2 | Строительство распределительного газопровода низкого давления хут. Красный Кут, пос. Восточного, х. Северный | Рабочее давление – 0,003 МПа, – 0,6 МПа подземный | местное | ((СОШ № 13)) Краснокутское СП п Восточный ул Ленина | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 2 м |
| 1.4 | **Теплоснабжение** | | | | | | |
| 1.4.1 | Реконструкция: Котельная 1 ((СОШ № 13)) Краснокутское СП п Восточный ул Ленина | Уточняется проектом | местное | п Восточный ул Ленина | Планируемый к размещению | 701010302  Зона специализированной общественной застройки | Санитарно-защитная зона - 100 м |
| **2** | **Автомобильные дороги местного значения** | | | | | | |
| 2.1 | Комплексное строительство автомобильных дорог, улиц и тротуаров | Протяженность 26, 18 км | местное | х. Красный Кут,  п. Восточный,  х. Северный | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Не требуется |
| 2.2 | Строительство автомобильных дорог местного значения | 3,3 км;  5,1 км | местное | от х. Красный Кут до производственных комплексов, до планируемого полигона МСК | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Придорожная полоса от 25 до 50 метров |
| **3** | **объекты В области образования и науки** | | | | | | |
| 3.1 | Строительство детского сада в с. х. Северный | 19 мест | местное | х. Северный  (точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Планируемый к размещению | х. Северный  (точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Не требуется установление охранной зоны |
| 4 | **В ОБЛАСТИ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА** | | | | | | |
| 4.1 | Строительство многофункциональной спортивно-игровой площадки в Краснокутское с/п пос. Восточный | Уточняется проектом | местное | пос. Восточный  ЗУ 23:20:0902001:1511 | Планируемый к размещению | 701010302  Зона специализированной общественной застройки | Не требуется установление охранной зоны |
| 4.1 | Строительство спортивного зала | Уточняется проектом | местное | пос. Восточный 23:20:0902001:1560 | Планируемый к размещению | 701010302  Зона специализированной общественной застройки | Не требуется установление охранной зоны |
| **5** | **прочие Объекты местного значения поселения, необходимые для обеспечения осуществления полномочий органами местного самоуправления поселения** | | | | | | |
| 5.1 | Строительство базы отдыха «Восточный» в пос. Восточный, Краснокутское сельское поселение | Уточняется проектом | местное | пос. Восточный  ЗУ 23:20:0903001:234,  23:20:0000000:708,  23:20:0903001:305,  23:20:0903001:306,  23:20:0903001:235,  23:20:0903001:233;  23:20:0903001:232;  23:20:0903001:93 | Планируемый к размещению | 701010602  Зона отдыха | Не требуется установление охранной зоны |
| 5.2 | Строительство базы отдыха «Приозерье» | База для загородного отдыха на 90 чел. с посуточным проживанием в эко-домиках по типу А-фрейм. На территории базы будут расположены: гостиница, бассейн, беседки, полноразмерное футбольное поле и волейбольная площадки, детская игровая зона. Номерной фонд 25 ед, площадь – 137 812 м2 | местное | пос. Восточный  ЗУ 23:20:0903001:633,  23:20:0903001:631,  23:20:0903001:306,  23:20:0903001:54,  23:20:0903001:288;  23:20:0903001:289 | Планируемый к размещению | 701010602  Зона отдыха | Не требуется установление охранной зоны |
| 5.3 | Строительство объектов санаторно-курортного назначения | Уточняется проектом | местное | пос. Восточный ЗУ  23:20:0903001:233, 23:20:0903001:232 | Планируемый к размещению | 701010602  Зона отдыха | Не требуется установление охранной зоны |
| 5.4 | Проектирование берегозащитных сооружений для защиты от затопления и подтопления | Уточняется проектом | местное | Берега рек Чохрак, б.Чохрак, м.Чохрак близ населенных пунктов х. Красный Кут,  п. Восточный,  х. Северный | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Не требуется установление охранной зоны |
| 5.5 | Размещение храма | Уточняется проектом | местное | ЗУ 23:20:0902001:1955, п.Восточный, ул.Базарная 8-а | Планируемый к размещению | 701010301  Многофункциональная общественно-деловая зона | Не требуется установление охранной зоны |
| 5.6 | Рекультивация (ликвидация) объекта ТБО | **-** | местное | ЗУ 23:20:0903001:208  на расстоянии 0,5 км северо-восточнее поселка Восточный | Планируемый к ликвидации | 701010500 Зона сельскохозяйственного использования | - |
| 5.7 | Создание нового кладбища | 0,23 га | местное | Близ х. Красный Кут | Планируемый к размещению | 701010701 Зона кладбищ | Санитарно-защитная зона - 50 м |
| 5.8 | Повышение качества обслуживания транспорта путем строительства современного комплекса придорожного обслуживания вдоль автодороги, на пересечении с автодорогой общего пользования «х. Красный Кут - х. Северный | Уточняется проектом | местное | х. Северный | Планируемый к размещению | 701010405 Зона транспортной инфраструктуры | Санитарно-защитная зона - 100 м |

# 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:

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 границфункциональных 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.

3. 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 границфункциональных 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*** | | | | | | |
| 1.1 | 701010101 Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 352,59 | – | 1-3 | 0,2 | – |
| ***Общественно-деловые зоны*** | | | | | | |
| 2.1 | 701010301 Многофункциональная общественно-деловая зона | 7,78 | 1,36 | 1-3 | 1,0 | **Объекты местного значения:**  5.5. Размещение храма |
| 2.2 | 701010302 Зона специализированной общественной застройки | 8,41 | – | 1-3 | 0,8 | **Объекты местного значения:**  1.4.1. Реконструкция: Котельная 1 ((СОШ № 13)) Краснокутское СП п Восточный ул Ленина;  4.1 Строительство многофункциональной спортивно-игровой площадки в Краснокутское с/п пос. Восточный;  4.2. Строительство спортивного зала |
| 3 | ***Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур*** | | | | | |
| 3.1 | 701010402 Коммунально-складская зона | 19,59 | – | 1-2 | 0,8 | **–** |
| 3.2 | 701010403 Зона инженерной инфраструктуры | 2,49 | – | 1-2 | – | **Объекты местного значения:**  1.1.1. Реконструкция водозабора п. Восточный;  1.1.2. Реконструкция водозабора х. Красный Кут |
| 3.3 | 701010404 Зона транспортной инфраструктуры | 69,98 | – | 1-2 | – | **Объекты местного значения:**  5.8. Повышение качества обслуживания транспорта путем строительства современного комплекса придорожного обслуживания вдоль автодороги, на пересечении с автодорогой общего пользования «х. Красный Кут - х. Северный |
| 4 | ***Зоны сельскохозяйственного использования*** | | | | | |
| 4.1 | 701010500 Зоны сельскохозяйственного использования | 8835,79 | – | – | – | **Объекты местного значения:**  5.6. Рекультивация (ликвидация) объекта ТБО |
| 4.2 | 701010503 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 182,68 | – | 1-2 | – | **–** |
| 5 | ***Зоны рекреационного значения*** | | | | | |
| 5.1 | 701010601 Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 5,5 | – | 1-2 | – | **–** |
| 5.2 | 701010602 Зона отдыха | 18,22 | 19,78 | 1-3 | – | **Объекты местного значения:**  5.1. Строительство базы отдыха «Восточный» в пос. Восточный, Краснокутское сельское поселение;  5.2. Строительство базы отдыха «Приозерье»;  5.3. Строительство объектов санаторно-курортного назначения |
| 6 | ***Зоны специального значения*** | | | | | |
| 6.1 | 701010701 Зона кладбищ | 3,55 | – | 1 | – | **Объекты местного значения:**  5.7. Создание нового кладбища |
| 6.2 | 701010702 Зона складирования и захоронения отходов | 25,52 | – | – | – | **Объекты регионального значения:**  13. Межмуниципальный полигон  (Строительство);  14. МСК (Строительство при необходимости) |
| 6.3 | 701010703 Зона озелененных территорий специального назначения | 97,68 | – | – | – | – |
| 7 | ***Иные зоны*** | | | | | |
| 7.1 | 701011000 Иные зоны (зона размещения сельской усадьбы) | 28,88 | – | 1-2 | – | – |