

**ООО «ПОЕКТРНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»**

РУС**ПРОЕКТ**

**Заказчик: Администрация муниципального образования Мостовский район**

**Изменения в**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**Унароковского 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**

**Унароковского 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 |
| 3 | Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана. (Перечень земельных участков (ЗУ), имеющих пересечение с границами Государственного лесного фонда.) |

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** | Карта границ лесничеств | М 1:20 000 |
| **2.6** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - с.Унароково, х. Славянский: электроснабжение | М 1:5 000,  М 1:10 000 |
| **2.7** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - с.Унароково, х. Славянский: газоснабжение и теплоснабжение | М 1:5 000,  М 1:10 000 |
| **2.8** | Схема развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - с.Унароково, х. Славянский: водоснабжение и водоотведение | М 1:5 000,  М 1:10 000 |
| **2.9** | Фрагмент карты планируемого размещения объектов местного значения с.Унароково, х. Славянский | М 1:5 000,  М 1:10 000 |
| **2.10** | Фрагмент карты функциональных зон с.Унароково, х. Славянский | М 1:5 000,  М 1:10 000 |

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 1.1.**

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 существующих сетей водоснабжения | Протяженность сетей 1,95 км\*  \*уточняется на этапе проведения инженерно-геологических, геодезических исследований, разработки проектно – сметной документации. | местное | с. Унароково | Планируемый к реконструкции | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.1.2 | реконструкция существующих сетей водоснабжения | Протяженность сетей 1,8 км\*  \*уточняется на этапе проведения инженерно-геологических, геодезических исследований, разработки проектно – сметной документации. | местное | х.Славянский | Планируемый к реконструкции | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.2 | **Водоотведение** | | | | | | |
| 1.2.1 | Строительство сетей водоотведения | 47,12 км | местное | с. Унароково, х.Славянский | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 10 м |
| 1.2.2 | Строительство ЛОС с производительностью 250 м3/сутки в х. Славянский | 1 | местное | х.Славянский | Планируемый к размещению | 701010404  Зона инженерной инфраструктуры  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Санитарно-защитная зона - 100 м |
| 1.2.3 | Строительство ЛОС с производительностью 800 м3/сутки в с. Унароково | 1 | местное | с. Унароково | Планируемый к размещению | 701010404  Зона инженерной инфраструктуры  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Санитарно-защитная зона - 100 м |
| 1.2.4 | Строительство КНС | 6 | местное | с. Унароково, х.Славянский | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Санитарно-защитная зона - 15 м |
| 1.3 | **Газоснабжение** | | | | | | |
| 1.3.1 | Прокладка высокого давления газопровода в с. Унароково | 6 км | местное | с. Унароково | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Охранная зона – 2 м |
| 1.3.2 | Строительство ШРП в с. Унароково | 3 | местное | с. Унароково | Планируемый к размещению | 701010404  Зона инженерной инфраструктуры  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Охранная зона – 10 м |
| 1.4 | **Теплоснабжение** | | | | | | |
| 1.4.1 | Котельная №32 Унароковское сельское поселение с. Унароково, ул. Советская, 37 | Полная перекладка существующей тепловой сети котельной №32.  Объемы реконструируемой тепловой сети:  Ду50 – 48м;  Ду70 – 64м;  Ду80 – 326м;  Ду100 – 301м. | местное | с. Унароково, ул. Советская, 37  ЗУ 23:20:1101001:98 | Планируемый к реконструкции | 701010404  Зона инженерной инфраструктуры | Санитарно-защитная зона - 100 м |
| **2** | **Автомобильные дороги местного значения** | | | | | | |
| 2.1 | Строительство и реконструкция автомобильных дорог местного значения | 53,65 км | местное | с. Унароково, х.Славянский | Планируемый к размещению | Не устанавливается для линейных объектов | Не требуется |
| **3** | **объекты В области образования и науки** | | | | | | |
| 3.1 | Строительство детского сада | 130 мест | местное | с. Унароково;  ЗУ 23:20:1104001:144  (точное местоположение будет уточнятся на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Планируемый к размещению | 701010101 Зона застройки индивидуальными жилыми домами  (точное местоположение будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования проектом планировки территории) | Не требуется установление охранной зоны |
| 3.2 | Строительство детского сада | 60 мест | местное | х. Славянский;  ЗУ 23:20:1102001:130 | Планируемый к размещению | 701010302 Зона специализированной общественной застройки | Не требуется установление охранной зоны |
| 4 | **В ОБЛАСТИ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА** | | | | | | |
| 4.1 | строительство помещений для физкультурно-оздоровительных занятий | общая площадь 280 м2 | местное | с. Унароково;  ЗУ 23:20:1101001:890 | Планируемый к размещению | 701010302  Зона специализированной общественной застройки | Не требуется установление охранной зоны |
| 5 | **В ОБЛАСТИ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ** | | | | | | |
| 5.1 | Реконструкция врачебной амбулатории с увеличением мощности на 10 пос/смену |  |  | с. Унароково;  ЗУ 23:20:1101001:825 | Планируемый к реконструкции | 701010302 Зона специализированной общественной застройки | Не требуется установление охранной зоны |

# 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 | 701010101 Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 505,25 | 37,78 | 1-3 | 0,2 | **Объекты местного значения:**  3.1. Строительство детского сада (с. Унароково); |
| ***Общественно-деловые зоны*** | | | | | | |
| 2 | 701010301 Многофункциональная общественно-деловая зона | 4,38 | 1,03 | 1-3 | 1,0 | **–** |
|  | 701010302 Зона специализированной общественной застройки | 8,11 | – | 1-3 | 0,8 | **Объекты местного значения:**  3.2. Строительство детского сада (х. Славянский);  4.1. Строительство помещений для физкультурно-оздоровительных занятий;  5.1. Реконструкция врачебной амбулатории с увеличением мощности на 10 пос/смену (с 50 до 60 пос/смену). |
|  | ***Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур*** | | | | | |
|  | 701010402 Коммунально-складская зона | 2,42 | – | 1-2 | 0,8 | **-** |
|  | 701010403 Зона инженерной инфраструктуры | 0,98 | 0,5 | 1-2 | – | **Объекты местного значения:**  1.2.2. Строительство ЛОС с производительностью 250 м3/сутки в х. Славянский;  1.2.3. Строительство ЛОС с производительностью 800 м3/сутки в с. Унароково;  1.3.2. Строительство ШРП в с. Унароково;  1.4.1. Котельная №32 Унароковское сельское поселение с. Унароково, ул. Советская, 37. |
|  | 701010404 Зона транспортной инфраструктуры | 91,65 | – | 1-2 | – | **–** |
|  | ***Зоны сельскохозяйственного использования*** | | | | | |
|  | 701010500 Зоны сельскохозяйственного использования | 12999,75 | – | – | – | **–** |
|  | 701010503 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 212,1 | – | 1-2 | – | **Инвестиционные проекты в сфере агропромышленного комплекса:**  1.151. Реконструкция молочно-товарной фермы |
|  | ***Зоны рекреационного значения*** | | | | | |
|  | 701010601 Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 2,89 | – | 1-2 | – | **–** |
|  | 701010602 Зона отдыха | – | 4,6 | 1-3 | – | **–** |
|  | 701010605 Зона лесов | 583,35 | – | – | – |  |
|  | ***Зоны специального значения*** | | | | | |
|  | 701010701 Зона кладбищ | 5,5 | 2,75 | – | – | – |
|  | 701010702 Зона складирования и захоронения отходов | 1,2 | – | – | – |  |
|  | 701010703 Зона озелененных территорий специального назначения | 76,09 | – | – | – | – |