ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНого РАЗВиТиЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

10

РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ и ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

***проект***

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

«**РАЗДОЛЬНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**»

**КОРЕНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ТОМ I**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Ростов-на-Дону

2022г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНого РАЗВиТиЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

10

РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ и ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

***проект***

Муниципальный контракт

№ 2022.ОК-058 от 12.04.2022г.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

«**РАЗДОЛЬНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**»

**КОРЕНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ТОМ I**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Директор Т.Г. Морозова

Начальник отдела планировки территорий М.В. Канурная

Ростов-на-Дону

2022г.

Оглавление

[ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3](#_Toc43391421)

[1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РАЗДОЛЬНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ», 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](#_Toc43391422)

[2 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ 15](#_Toc43391423)

**СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ УТВЕРЖДЕНИЮ**

| № | Наименование документа | Гриф | Масштаб |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. Текстовые материалы | | | |
| 1. | Положение о территориальном планировании.  ТОМ I | Несекретно | - |
| 2. Карты | | | |
| 1. | Карта планируемого размещения объектов местного значения Раздольненского сельского поселения Кореновского района Краснодарского края. | Несекретно | 1:25 000 |
| 1.1 | Карта планируемого размещения объектов местного значения Раздольненского сельского поселения Кореновского района в части населенных пунктов: х.Верхний, ст Раздольная. | Несекретно | 1:5 000 |
| 2. | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав Раздольненского сельского поселения Кореновского района Краснодарского края. | Несекретно | 1:25 000 |
| 3. | Карта функциональных зон Раздольненского сельского поселения Кореновского района Краснодарского края. | Несекретно | 1:25 000 |
| 3.1. | Карта функциональных зон Раздольненского сельского поселения Кореновского района в части населенных пунктов: х.Верхний, ст Раздольная. | Несекретно | 1:5 000 |

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Раздольненское сельское поселение» разработан в соответствии с ст. 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, приказом Минэкономразвития 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. N 793».

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Раздольненское сельское поселение» разработан в соответствии со схемой территориального планирования Краснодарского края, утвержденной постановлением Главы Администрации (губернатора) Краснодарского края от 10.05.2011 № 438 (в редакции постановления Правительства Ростовской области от 18.05.2020 № 274), схемой территориального планирования Кореновского района, утвержденной решением Совета муниципального образования Кореновского района от 25.06.2010 № 43 (в редакции решения Совета муниципального образования Кореновского района от 20.08.2019 № 577).

Площадь Раздольненского сельского поселения – 8288,44 га. (согласно сведениям государственного кадастра недвижимости).

При подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план поселения, учитывались концептуальные основы Генерального плана принятые решением Совета Раздольненского сельского поселения от 25.07.2011 № 98.

Основными целями проекта внесения изменений в Генеральный план Раздольненского сельского поселения является внесение изменений в утвержденный генеральный план в части корректировки и установления параметров функциональных зон, а также внесения сведений о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения установленных генеральным планом, а также схемой территориального планирования Кореновского района, схемой территориального планирования Краснодарского края, схемой территориального планирования Российской Федерации.

Проект внесения изменений в Генеральный план Раздольненского сельского поселения осуществляется с целью приведения документов территориального планирования в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации.

Координатное описание границ населенных пунктов муниципального образования «Раздольненское сельское поселение» выполнено с учетом сведений государственного кадастра недвижимости на момент выполнения работы по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план поселения.

# СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РАЗДОЛЬНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ», 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

## Планируемые для размещения объекты местного значения муниципального образования «Раздольненское сельское поселение» вне границ населенных пунктов

| № п\п | Наименование | Краткая характеристика объекта | Местоположение | Зоны с особыми условиями использования территорий | Статус объекта | Вид функциональной зоны | Номер объекта на карте |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | ~~4~~ | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Объекты в иных областях в связи с решением вопросов местного значения поселения | | | | | | | |
| 1 | Кладбище традиционного захоронения | Площадь  1,90 га | Краснодарский край, р-н Кореновский, с/о Раздольненский, южная часть ст-цы Раздольной | 50м | планируемый к размещению | Зона кладбищ | 1 |
| 2 | Кладбище | Площадь  1.70 га | Краснодарский край, р-н Кореновский, х. Верхний, ул. Степная | 50м | планируемый к размещению | Зона кладбищ | 2 |

## Планируемые для размещения объекты местного значения в части   ст. Раздольная

| № п\п | Наименование | Краткая характеристика объекта | Местоположение | Зоны с особыми условиями использования территорий | Статус объекта | Вид функциональной зоны | Номер объекта на карте |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | ~~4~~ | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Объекты в иных областях в связи с решением вопросов местного значения поселения | | | | | | | |
| 1 | Кладбище традиционного захоронения | Площадь  0,12 га | Краснодарский край, р-н Кореновский, с/о Раздольненский, южная часть ст-цы Раздольной | 50м | планируемый к размещению | Зона кладбищ | 3 |
| **Объекты водоснабжения** | | | | | | | |
| 1 | Строительство водозабора |  | Ул. Колхозная | планируемый к размещению | Граница первого пояса ЗСО – не менее 30м | Зона инженерной инфраструктуры | 4 |
| 2 | Строительство водопроводной сети | протяженность порядка 3 км | Ул. Колхозная, Дунайская, Амбарная, Степная, Чапаева | планируемый к размещению | - | Зона транспортной инфраструктуры | 5 |

# ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

На основе анализа основных направлений развития поселения, современной системы использования территории, формирующих структурно-планировочную организацию поселения, в проекте определено функциональное назначение территории.

В генеральном плане предлагается изменение состава и положения зон функционального использования, что предполагает более качественное преобразование городской среды и, как следствие, повышение стоимости земельных участков.

Границы функциональных зон определены с учетом границ поселения, границ населенных пунктов, естественных границ природных объектов, основных транспортных магистралей и границ земельных участков.

Функциональные зоны служат основой для определения территориальных зон в документе градостроительного зонирования и разработки градостроительных регламентов.

На территории Раздольненского сельского поселения проектом предусмотрено выделение следующих функциональных зон:

1. Жилые зоны.

Зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям, для преимущественного размещения жилищного фонда и объектов культурно-бытового обслуживания.

* 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами (этажность от 1 до 3) предусматривается размещение: объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

* 1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей,включая мансардный).

В границах зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (этажность от (1 - 4 эт.) 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.

1. Общественно-деловые зоны.
   1. Многофункциональная общественно-деловая зона.

В границах данной зоны предусматривается размещение 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.

* 1. Зона специализированной общественной застройки.

В границах данной зоны предусматривается размещение дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, объектов, реализующих программы профессионального и высшего образования, научных организаций, объектов культуры и искусства, объектов здравоохранения, объектов социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий и сооружений.

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры и иные.
   1. Производственная зона.

В границах данной зоны предусматривается размещение промышленных и производственных предприятий, требующие установления санитарно-защитных зон шириной более   
50 м.

* 1. Коммунально-складская зона.

В границах данной зоны предусматривается размещение коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и сопутствующих объектов коммерческого назначения, объектов оптовой торговли.

* 1. Зона инженерной инфраструктуры.

В границах данной зоны предусматривается размещение сооружений и коммуникаций инженерного оборудования, связи.

* 1. Зона транспортной инфраструктуры.

В границах данной зоны предусматривается размещение 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.

1. Зона сельскохозяйственного использования.

В границах данной зоны предусматривается размещение земельных участков, занятых пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства.

* 1. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий.

В границах данной зоны предусматривается размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, складов твердых минеральных удобрений, складов жидких средств химизации и пестицидов, предприятий послеуборочной обработки зерна и семян различных культур и трав, предприятия по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, по изготовлению строительных конструкций, изделий и деталей из местных материалов, машиноиспытательных станций, машинотехнологических станций, инновационных центров, ветеринарных учреждений, теплиц, тепличных комбинатов для выращивания овощей и рассады, парников, промысловых цехов, материальных складов, транспортных, энергетических и других объектов, связанных с проектируемыми предприятиями, а также коммуникаций, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов производственной зоны.

* 1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Зона предназначена под пашни,сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями.

1. Зоны рекреационного назначения.

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

* 1. Зона озелененных территорий общего пользования.

В границах данной зоны предусматривается размещение лесопарков, парков, садов, скверов, бульваров, городских лесов.

* 1. Зона рекреационного назначения.

В границах данной зоны предусматривается размещение туристических и спортивных баз, палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, территории городских лесов.

1. Зона специального назначения.
   1. Зона кладбищ.

В границах данной зоны предусматривается размещение объектов ритуального назначения, зданий и сооружений похоронного назначения.

* 1. Зона озелененных территорий специального назначения.

Зона 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. Предназначена для сокращения неблагоприятного воздействия промышленности, транспорта и иных объектов на окружающую среду.

* 1. Зона складирования и захоронения отходов.

В границах данной зоны предусматривается деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов.

1. Зона акваторий.

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

1. Зона отдыха.

В границах данной зоны предусматривается размещение зон детских оздоровительных учреждений, зона оздоровительно-спортивных лагерей, зона пляжей, территорий для занятий физической культурой, пешими и верховыми прогулками, пикников, охотой, рыбалки и иной деятельности.

*Зоны различного функционального назначения могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, скверами, бульварами, водо-емами.*

## Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения на территории муниципального образования «Раздольненское сельское поселение» вне границ населенных пунктов

| № п\п | Вид функциональной  зоны | Площадь зоны, га | Сведения о планируемых объектах федерального значения,  объектах регионального значения, объектах местного значения | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Краткая  характеристика объекта | | | Местоположение | Статус  объекта | | | Номер  объекта на карте |
| 1 | Производственная зона | 2,56 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | | | | | |
| 2 | Коммунально-складская зона | 1,36 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | | | | | |
| 3 | Зона транспортной инфраструктуры | 24,19 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | | | | | |
| 4 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 139,53 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | | | | | |
| 5 | Зона сельскохозяйственных угодий | 7116,63 | **Объекты регионального значения** | | | | | | | | |
| ВЛ-110 кВ «Ново-Лабинская – Кореновская | | Протяженность участка ВЛ в границах поселения порядка 12км | Вдоль северной и восточной границы сельского поселения | | | планируемый к размещению | 6 | |
| 6 | Зона рекреационного назначения | 17,06 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | | | | | |
| 7 | Зона кладбищ | 3,70 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | | | | | |
| 8 | Зона акваторий | 114,07 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | | | | | |

## Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения в границах населенных пунктов

| № п\п | Вид функциональной  зоны | Площадь зоны, га | Сведения о планируемых объектах федерального значения,  объектах регионального значения, объектах местного значения | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Краткая  характеристика объекта | Местоположение | Статус  объекта | Номер  объекта на карте |
| 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 486,91 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей,включая мансардный) | 0,10 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 3 | Многофункциональная общественно-деловая зона | 4,8 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 4 | Зона специализированной общественной застройки | 4,89 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 5 | Производственная зона | 4,36 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 6 | Коммунально-складская зона | 6,1 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 7 | Зона инженерной инфраструктуры | 2,59 | **Объекты местного значения** | | | | |
| Строительство водозабора | - | Ул. Колхозная, | планируемый | 4 |
| 8 | Зона транспортной инфраструктуры | 109,92 | **Объекты местного значения** | | | | |
| Строительство водопроводной сети | протяженность порядка 3 км | Ул. Колхозная, Дунайская, Амбарная, Степная, Чапаева | планируемый | 5 |
| 9 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 27,55 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 10 | Зона сельскохозяйственных угодий | 71,19 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 113 | Зона озелененных территорий общего пользования | 1,77 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 12 | Зона рекреационного назначения | 66,47 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |
| 13 | Зона кладбищ | 3,27 | **Объекты местного значения** | | | | |
| Кладбище традиционного захоронения | Площадь  0,12 га | Краснодарский край, р-н Кореновский, с/о Раздольненский, южная часть ст-цы Раздольной | планируемый | 3 |
| 14 | Зона акваторий | 98,67 | Планируемые для размещения объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения отсутствуют | | | | |