



***Внесения изменений в генеральный план муниципального  
образования - Кирпильское сельское поселение Усть-  
Лабинского района Краснодарского края***

***ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ***

**Индивидуальный предприниматель Колосков С.А.**

---

**Заказчик: Администрация муниципального образования –  
Усть-Лабинского района Краснодарского края**

***Внесения изменений в генеральный план  
муниципального образования - Кирпильское сельское  
поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края***

***ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ***

Директор

С. А. Колосков

Главный архитектор проекта

А. В. Муравьев

**Рязань 2022 год**

## **Оглавление**

1. Состав проектных материалов.....	<b>1</b>
2. Введение .....	<b>2</b>
3. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.....	<b>3</b>
4. 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>5</b>

**1. Состав проектных материалов.**

№ листа	Наименование схем	
I	Обработка и анализ исходной информации	
II	Графические материалы	
ГП-1	Карта планируемого размещения объектов местного значения городского поселения	Лист 1
ГП-2	Карта функциональных зон городского поселения	Лист 2
ГП-3	Карта границ населенных пунктов, входящих в состав городского поселения	Лист 3

## **2. Введение**

Основанием для разработки внесения изменений в генеральный план муниципального образования - Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края, является:

1. Постановление администрации муниципального образования Усть-Лабинский район от 01.04.2021 № 274 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Кирпильского сельского поселения Усть-Лабинского района, утвержденный решением Совета Кирпильского сельского поселения Усть-Лабинского района от 04 апреля 2011 года № 9 протокол № 21»

Проект генерального плана муниципального образования - Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края, являются нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Генеральный план – основной вид градостроительной документации о планировании развития территории, отражающий градостроительную стратегию и условия формирования среды жизнедеятельности.

При разработке, проекта изменений в генеральный план муниципального образования – Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края, были использованы следующие материалы:

- Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

1.1. Градостроительный кодекс РФ;

1.2. Земельный кодекс РФ;

1.3. Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 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"

1.4. Приказ Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов и другие нормативные правовые акты в соответствии с действующим законодательством».

- Исходная информации для разработки Генерального плана:

1.1. Кадастровые планы территорий (КПТ) Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края (сведения Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастровых планов территорий (в электронном виде в XML-формате) на территорию объекта работ);

1.2. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры Кирпильского сельского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края на период 2016-2029 годы;

1.3. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования Некрасовское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского Края на период 20 лет (до 2032 г.) с выделением первой очереди строительства 10 лет (с 2013 г. до 2022 г.) и на перспективу до 2041 года;

Генеральный план муниципального образования - Кирпильского сельского поселения Усть-Лабинского района Краснодарского края, выполнен на единой концептуальной и технологической основе с применением компьютерной геоинформационной системы (ГИС) - программный пакет ArcGIS 10.4.1, и цифровых компьютерных изображений.

Геоинформационная система «Генеральный план» имеет многоцелевое назначение, наиболее важным из которых является возможность ее использования в управлении развитием территорий, оптимизации градостроительной, земельной и инвестиционной политики, улучшении транспортного обслуживания и экологической ситуации, развитии инженерной инфраструктуры.

**3. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов**

Все объекты капитального строительства условно можно разделить на: линейные, точечные и зональные:

- линейные (транспортные, инженерные коммуникации, линии связи);
- точечные, требующие относительно небольших по размеру, компактных площадок;
- зональные (площадного характера), представляющие собой совокупность близко расположенных объектов, создаваемые для освоения полезных ископаемых (например, строительного сырья), либо для длительного отдыха и туризма регионального значения.

Объекты точечного характера в основном представлены объектами производственной сферы и также социальной инфраструктуры. Их размещение целесообразно в местах, определенных сложившейся функциональной и планировочной структурой поселения. Размещение линейных объектов обуславливается их ролью в технологической цепочке соответствующей системы коммуникаций. При прокладке инженерных коммуникаций по возможности, следует рассматривать их совмещенную трассировку в виде коридоров коммуникаций.

Наиболее важными принципами обоснования развития и выбора зон, размещения объектов капитального строительства местного значения, являются:













- увязка задач размещения объектов капитального строительства местного значения, с районными и местными аспектами развития территории;
- учет ограничений зон с особыми условиями использования территории.












Формирование перечня объектов капитального строительства производилось с учетом:

- действующих целевых областных и районных программ, а также программ муниципального образования - Кирпильское сельское поселение;
- предложений Схемы территориального планирования Усть-Лабинского муниципального района;
- наличия обоснований целесообразности строительства объектов в составе инвестиционных проектов.

Генеральным планом поселения предусматривается строительство и реконструкция следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства и объекты инженерной инфраструктуры, планируемые

№ п/п	Наименование объекта	Обозначение объекта на карте	Краткая характеристика	Место положение	Санитарно-защитные зоны СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (размер санитарно-защитной зоны – м)	Вид функциональной зоны
1.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
2.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
3.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
4.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
5.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
6.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
7.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
8.	Трансформаторная подстанция (ТП)		Электрическая подстанция	сп. Кирпильское	10	
9.	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)		Объекты теплоснабжения	сп. Кирпильское по ул. Чапаева		
10.	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)		Объекты теплоснабжения	сп. Кирпильское		
11.	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)		Объекты теплоснабжения	сп. Кирпильское по ул. Советская		
12.	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)		Объекты теплоснабжения	сп. Кирпильское		

13.	Артезианская скважина		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское	20	
14.	Артезианская скважина		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское	20	
15.	Артезианская скважина		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское	20	
16.	Артезианская скважина		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское	20	
17.	Артезианская скважина		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское	20	
18.	Артезианская скважина		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское	20	
19.	Артезианская скважина		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское	20	
20.	Водозабор		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское		
21.	Водозабор		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское		
22.	Водозабор		Объекты водоснабжения	сп. Кирпильское		
23.	Кладбище		Места погребения	сп. Кирпильское	50	

#### **4. 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**

Функциональное зонирование является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные требования использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории.

Разработанное в генеральном плане муниципального образования - Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края функциональное зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает планировочную специфику поселения, сложившиеся особенности использования земель. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного, Земельного и Водного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.



При разработке зонирования был принят принцип экологического приоритета принимаемых решений:

- развитие системы поселковых зеленых насаждений и рекреационных территорий;
- разработка мероприятий по снижению негативного экологического воздействия источников загрязнения окружающей среды.

Проектное функциональное зонирование территории муниципального образования - Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края предусматривает:

- преемственность в функциональном назначении зон по отношению к сложившемуся использованию территории и ранее разработанным проектам, если это не противоречит нормативным требованиям экологической безопасности, эффективному и рациональному использованию сельских территорий;
- развитие общественно-деловых, общественно-жилых, рекреационных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры;
- резервирование территорий для перспективного градостроительного развития сельского поселения, выходящего за расчетный срок;
- проведение ряда изменений в зонировании сельских территорий: увеличение в балансе территории поселения площади жилых зон, зон специального назначения и пр.

К основным функциональным зонам, в Генеральном плане муниципального образования - Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края, относятся:

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2021 г.
	<b>Территория</b>		
1.1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	1020,80
	Общественно-деловые зоны	га	0,61
	Многофункциональная общественно-деловая зона	га	15,91
	Зона специализированной общественной застройки	га	13,09
	Производственная зона	га	8,68
	Коммунально-складская зона	га	4,77
	Зона инженерной инфраструктуры	га	13,89
	Зона транспортной инфраструктуры	га	78,05
	Зоны сельскохозяйственного использования	га	12252,86
	Зона сельскохозяйственных угодий	га	39,09
	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	га	200,69
	Зоны рекреационного назначения	га	147,78
	Зона кладбищ	га	7,78
	Зона акваторий	га	300

1.2.	Общая площадь земель поселения составляет	га	14104
	в том числе под населенными пунктами	га	1971,59

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий зон комфортного жилья, включающих застройку преимущественно отдельно стоящими жилыми домами, усадебного (коттеджного) типа, малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными земельными участками из расчета проживания в каждом доме одной семьи, а также объекты сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, и создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.
2. Общественно-деловые зоны - общественно-деловая зона многофункциональной застройки - это зона, предназначенная для формирования системы общественных центров, включающих центры деловой, финансовой и общественной активности в центральных частях города, центрах планировочных районов, микрорайонов.
3. Многофункциональная общественно-деловая зона - многофункциональная общественно-деловая зона установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.
4. Зона специализированной общественной застройки - для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, организаций дополнительного образования, профессионального и высшего образования, специальных учебно-воспитательных учреждений для обучающихся с девиантным (общественно опасным) поведением, научных организаций, объектов культуры и искусства, объектов здравоохранения, объектов социального назначения, объектов физической культуры и массового спорта, культовых зданий и сооружений, специализированной общественной застройки иных видов.
5. Производственная зона - эта зона, в которой осуществляются преимущественно главные производственные процессы.
6. Коммунально-складская зона - предназначены для размещения групп предприятий и отдельных объектов, обеспечивающих потребности городского хозяйства и населения в складах, коммунальных и бытовых услугах, а также связанных с ними обслуживающих и вспомогательных учреждений.
7. Зона инженерной инфраструктуры - предназначена для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны данных объектов, сооружений и коммуникаций.
8. Зона транспортной инфраструктуры - предназначена для размещения объектов и сооружений автомобильного, железнодорожного, воздушного, водного и трубопроводного транспорта, а так же транспортной инфраструктуры иных видов и улично-дорожной сети.
9. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий - размещаются объекты сельскохозяйственного назначения: здания, строения, сооружения, используемые для

производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции.

10. Зоны сельскохозяйственного использования - для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами).
11. Зоны рекреационного назначения - В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.
12. Зона кладбищ - данная зона предназначена для размещения зданий и сооружений с целью проведения скорбных и траурных обрядов, культовых зданий и сооружений.
13. Зона акваторий - участок водной поверхности (реки, каналы, озера, пруды и т.п.), ограниченный естественными, искусственными или условными границами.

**Сведения о планируемых для размещения в зонах объектах федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.**

На территории Кирпильское сельское поселение Усть-Лабинского района Краснодарского края не запланировано размещения новых объектов капитального строительства федерального, регионального значения.