**ООО «С-Проект»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

***Кабинетного сельсовета***

***Чулымского района Новосибирской области***

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ

ПЛАНИРОВАНИИ

**г. Екатеринбург**

**2023 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Состав проектных материалов 3](#_Toc136525831)

[Введение 4](#_Toc136525832)

[1 Предложения по установлению границ населенных пунктов и функциональное зонирование территории 6](#_Toc136525833)

[1.1 Предложения по установлению границ населенных пунктов 6](#_Toc136525834)

[1.2 Функциональное зонирование 7](#_Toc136525835)

[2 Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения поселения 15](#_Toc136525836)

[2.1 Объекты в области транспортной инфраструктуры 15](#_Toc136525837)

[2.2 Объекты в области водоснабжения 15](#_Toc136525838)

[2.3 Объекты физической культуры и массового спорта 16](#_Toc136525839)

[2.4 Прочие объекты обслуживания 16](#_Toc136525840)

Состав проектных материалов

| **№** | **Наименование документа** |
| --- | --- |
| **Положение о территориальном планировании** | |
|  | *Текстовые материалы* |
| 1 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Положение о территориальном планировании. Том 1 |
| 2 | Сведения о границах населенных пунктов |
|  | *Графические материалы* |
| 3 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения.  М 1: 25 000. |
| 4 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта функциональных зон поселения.  М 1: 25 000. |
| 5 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. М 1:25 000. |
| 6 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта функциональных зон населенных пунктов. М 1:5 000. |
| **Обосновывающие материалы** | |
|  | *Текстовые материалы* |
| 1 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Обосновывающие материалы. Том 2 |
| 2 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Приложения. Том 3 |
|  | *Графические материалы* |
| 3 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта современного использования территории муниципального образования. М 1: 25 000. |
| 4 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта современного использования территории населенных пунктов. М 1: 5 000. |
| 5 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Основной чертеж. М 1: 25 000. |
| 6 | Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта зон с особыми условиями использования территории. Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. М 1: 25 000. |
| **Электронные материалы** | |
| 1 | Текстовые материалы в формате Word.  Графические материалы в формате Jpg и MapInfo. |

Введение

Проект «Внесение изменений в генеральный план Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области» (далее – Проект) разработан в соответствии с муниципальным контрактом № 08516000023230000160001 от 06.03.2023 г., заключенным между Администрацией Чулымского района Новосибирской области и ООО «С-Проект».

Подготовка проекта генерального плана осуществлена применительно ко всей территории Кабинетного сельсовета в границах, определенных Законом Новосибирской области от 02 июня 2004 года N 200-ОЗ. Сведения о границе Кабинетного сельсовета внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Работы осуществлялись в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Местных нормативов градостроительного проектирования Чулымского района Новосибирской области и Кабинетного сельсовета Чулымского района Новосибирской области.

В проекте учтены положения схемы территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Новосибирской области, схемы территориального планирования Чулымского района Новосибирской области, ведомственные и статистические материалы, стратегии, программы социально-экономического развития федерального, регионального и муниципального уровней.

Основной целью генерального плана Кабинетного сельсовета, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, является обеспечение устойчивого развития территории на основе территориального планирования и функционального зонирования.

Устойчивое развитие территорий предполагает обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Для достижения поставленной цели в рамках генерального плана решались следующие задачи:

* выявление проблем градостроительного развития территории, обеспечение их решения на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также принятых градостроительных решений;
* определение основных направлений и параметров пространственного развития сельсовета, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов власти;
* создание электронной основы проекта генерального плана сельсовета с учетом новейших компьютерных технологий и программного обеспечения, а также требований к формированию ресурсов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

Генеральный план является основополагающим документом для разработки Правил землепользования и застройки, проектов планировки и застройки населенных пунктов, осуществления перспективных и первоочередных программ развития инженерной инфраструктуры, сохранения, развития и охраны территорий природного комплекса, а также развития жилых, производственных, общественно-деловых и других территорий.

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе MapInfo, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

Проект генерального плана Кабинетного сельсовета разработан на следующие проектные периоды:

исходный год – 2023 г.,

I этап (первая очередь) – 2028 г.;

II этап (расчетный срок) – 2043 г.

# Предложения по установлению границ населенных пунктов и функциональное зонирование территории

## Предложения по установлению границ населенных пунктов

Определение местоположения границ населенных пунктов осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Согласно ст.84 Земельного кодекса Российской Федерации, установлением или изменением границ населенных пунктов осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Сведения о границах населенных пунктов с. Кабинетное, п. Кузнецкий, п. Секты, п. Тихомировский, п. Илюшино внесены в ЕГРН.

В графическом виде границы населенных пунктов Кабинетного сельсовета отображены на карте: «Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения».

Таблица 1.1.1. Расчетные площади населенных пунктов Кабинетного сельсовета

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование населенного пункта** | **Площадь населенного пункта в существующих границах, га** | **Площадь населенного пункта в проектируемых границах, га** |
| с. Кабинетное | 362,21 | 353,53 |
| п. Кузнецкий | 61,56 | 60,06 |
| п. Секты | 40,48 | 40,48 |
| п. Тихомировский | 53,93 | 52,90 |
| п. Илюшино | 67,44 | 66,71 |
| нп. 3221 км Большедорожное | 0,42 | 0,42 |

В границах населенных пунктов имеются спорные земельные участки, принадлежащие по сведениям ЕГРН к землям населенных пунктов, а по сведениям лесного реестра – к землям лесного фонда. По сведениям, содержащимся в ЕГРН, в границы населенных пунктов также включены земли иных категорий (земли транспорта).

Т.к. права собственности на такие участки возникли до 1 января 2016 года (см. Том 3 приложение 1), в границах таких участков отсутствуют ООПТ и ОКН (см. Том 3 приложение 2), проектом предлагается исключить сведения об этих участках из государственного лесного реестра и считать их землями населенных пунктов в соответствии со ст.14 Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ.

Перечень спорных участков, предлагаемых к исключению из государственного лесного реестра, приведен в Томе 2 Обосновывающие материалы (таблица 2.2.2).

Настоящим проектом предлагается изменение границ населенных пунктов с целью:

- исключения из границ населенного пункта земель иных категорий;

- исключения из границ населенного пункта земель лесного фонда.

Перечень участков, предлагаемых к включению и исключению из границ населенных пунктов Кабинетного сельсовета приведен в Томе 2 Обосновывающие материалы (таблица 2.2.3).

## Функциональное зонирование

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования территории на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

Настоящим проектом территория сельсовета подразделена на функциональные зоны, выделяемые по преимущественному признаку использования земли и объектов недвижимости. На карте функционального зонирования показаны виды зон по функциональному назначению с отображением параметров их планируемого развития на перспективу.

Функциональные зоны выделены с учетом современных требований к функциональному зонированию, а также в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 9 января 2018 года № 10. Перечень, характеристика и параметры зон приведены в таблицах 1.2.1 – 1.2.2.

Таблица 1.2.1. Перечень и характеристика функциональных зон, выделенных на территории Кабинетного сельсовета

| **№** | **Наименование зоны** | **Назначение зоны** | **Характеристики зоны** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Показатель** |
| 1 | Жилые зоны (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) | Для застройки жилыми домами. Допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных, промышленных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду | максимальный коэффициент застройки зоны | 0,4 |
| коэффициент застройки земельного участка | 1) При застройке индивидуальными жилыми домами– 0,7; 2) При застройке блокированными жилыми домами– 0,7; 3) При застройке малоэтажными жилыми домами – 0,64. |
| максимальная этажность застройки зоны | 4, включая мансардный |
| плотность населения (тыс. чел./га) | 0,05 |
| 2 | Общественно-деловые зоны (Многофункциональная общественно-деловая зона) | Для размещения преимущественно административными, финансовыми, деловыми, культурно-бытовыми, торговыми, медицинскими, учебными, спортивными и иными общественными зданиями и сооружениями | максимальный коэффициент застройки зоны | 1,0 |
| коэффициент застройки земельного участка | 1) не более 0,8 – для объектов делового и общественного управления; 2) не более 0,5 – для объектов спортивного назначения, культурного, социального, медицинского обслуживания, коммерческого назначения; 3) не более 0,2 – для объектов дошкольного образования; 4) не более 0,4 – для объектов общеобразовательного назначения. |
| максимальная этажность застройки зоны | 4 |
| 3 | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | Для размещения объектов производственных предприятий, объектов инженерной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, недропользования | максимальный коэффициент застройки зоны | Не подлежит установлению |
| максимальная этажность застройки зоны | Не подлежит установлению. Параметры строительства определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами в каждом конкретном случае |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| 4 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | Территории, занятые природными и искусственно созданными садово-парковыми комплексами и объектами. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения | максимальный коэффициент застройки зоны | не подлежит установлению |
| 5 | Зона кладбищ | Территории специального назначения, связанные с захоронениями | максимальный коэффициент застройки зоны | не подлежит установлению |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| 6 | Зона складирования и захоронения отходов | Территории, занятые объектами складирования и захоронения отходов | максимальный коэффициент застройки зоны | Не подлежит установлению. Параметры строительства определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами в каждом конкретном случае |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| 7 | Зона сельскохозяйственных угодий | Территории, занятые сельскохозяйственными угодьями (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, залежи) | Ограничения использования зоны | В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации |
| 8 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | Территории, предназначенные для производственной деятельности сельскохозяйственных предприятий. Предназначена в том числе для размещения производственных зданий, строений, сооружений, связанных с сельскохозяйственным производством и требующих организации санитарно-защитных зон | Ограничения использования зоны | В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| 9 | Зона лесов | Территории, занятые лесной растительностью, в том числе земли лесного фонда | Ограничения использования зоны | В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации |
| 10 | Зона отдыха | Для размещения детских оздоровительных учреждений, оздоровительно-спортивных лагерей, пляжей, объектов санаторно-курортного лечения, дач, иных объектов отдыха и туризма, объектов особо охраняемых природных территорий | Ограничения использования зоны | Положение о режиме особой охраны территории данного памятника природы утверждены Постановлениями администрации Новосибирской области от 02.11.2007 № 151 -па «Об утверждении границ и Положения о режиме особой охраны территории памятника природы регионального значения «Гуськовский рям» Новосибирской области» |

Таблица 1.2.2. Параметры функциональных зон, выделенных на территории Кабинетного сельсовета

| **№** | **Наименование функциональной зоны/ территории** | **Исходный год**  **2023г.** | | **Расчетный срок**  **2043г.** | | **Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, га\*** | **%** | **Площадь, га\*** | **%** |
|  | **Общая площадь территории в установленных границах** | **66740,77** | **100,00** | **66740,77** | **100,00** |  |
| 1 | Территории вне границ населенных пунктов, в т.ч.: | 66154,73 | 99,12 | 66166,67 | 99,14 | - |
| 1.1 | Производственная зона | 219,35 | 0,33 | 219,35 | 0,33 | - |
| 1.2 | Зона инженерной инфраструктуры | 1,58 | 0,00 | 1,58 | 0,002 | - |
| 1.3 | Зона транспортной инфраструктуры | 316,74 | 0,47 | 316,74 | 0,47 | - |
| 1.4 | Зона сельскохозяйственных угодий | 51166,58 | 76,66 | 51166,58 | 76,66 | Пункт редуцирования газа (ПРГ) |
| 1.5 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 152,16 | 0,23 | 152,16 | 0,23 | - |
| 1.6 | Зона отдыха | 758,87 | 1,14 | 758,87 | 1,14 | - |
| 1.7 | Зона лесов | 13537,72 | 20,28 | 13549,66 | 20,30 | - |
| 1.8 | Зона кладбищ | 0,91 | 0,00 | 0,91 | 0,001 | - |
| 1.9 | Зона складирования и захоронения отходов | 0,82 | 0,00 | 0,82 | 0,001 | - |
| 2 | Территории в границах населенных пунктов, в т.ч.: | 586,04 | 0,88 | 574,10 | 0,86 |  |
| **2.1** | **с. Кабинетное** | **362,21** | **100,00** | **353,53** | **100,00** |  |
| 2.1.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 265,87 | 73,40 | 265,87 | 75,20 | Реконструкция общеобразовательной организации (открытие дополнительных групп ДОУ). Объект культурно-досугового (клубного) типа (строительство нового КДЦ на 230 мест)  Плоскостное спортивное сооружение.  Предприятие бытового обслуживания |
| 2.1.2 | Многофункциональная общественно-деловая зона | 0,76 | 0,21 | 0,76 | 0,21 | - |
| 2.1.3 | Производственная зона | 29,82 | 8,23 | 29,82 | 8,43 | Предприятие по обработке древесины, производству изделий из дерева (переработка и выпуск домокомплектов).  Станция технического обслуживания |
| 2.1.4 | Зона инженерной инфраструктуры | 0,85 | 0,23 | 0,85 | 0,24 | Водопроводные очистные сооружения (строительство локальной установки очистки воды) |
| 2.1.5 | Зона транспортной инфраструктуры | 34,69 | 9,58 | 34,69 | 9,81 | - |
| 2.1.6 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 20,52 | 5,67 | 20,52 | 5,80 | - |
| 2.1.7 | Зона кладбищ | 1,02 | 0,28 | 1,02 | 0,29 | - |
| 2.1.8 | Зона лесов | 8,68 | 2,40 | - | - | - |
| **2.2** | **п. Кузнецкий** | **61,56** | **100,00** | **60,06** | **100,00** |  |
| 2.2.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 39,86 | 64,75 | 39,86 | 66,37 | Реконструкция общеобразовательной организации (открытие дополнительных групп ДОУ). Объект культурно-досугового (клубного) типа (строительство нового КДЦ на 50 мест) |
| 2.2.2 | Производственная зона | 9,58 | 15,56 | 9,58 | 15,95 | Пункт редуцирования газа (ПРГ) |
| 2.2.3 | Зона инженерной инфраструктуры | 0,99 | 1,61 | 0,99 | 1,65 | Водозабор.  Водонапорная башня.  Водопроводные очистные сооружения (строительство локальной установки очистки воды). |
| 2.2.4 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 9,24 | 15,01 | 9,24 | 15,38 | - |
| 2.2.5 | Зона кладбищ | 0,39 | 0,63 | 0,39 | 0,65 | - |
| 2.2.6 | Зона лесов | 1,50 | 2,44 | - | - | - |
| **2.3** | **п. Секты** | **40,48** | **100,00** | **40,48** | **100,00** |  |
| 2.3.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 36,36 | 89,82 | 36,36 | 89,82 | Пункт редуцирования газа (ПРГ) |
| 2.3.2 | Зона инженерной инфраструктуры | 0,21 | 0,52 | 0,21 | 0,52 | - |
| 2.3.3 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 3,91 | 9,66 | 3,91 | 9,66 | - |
| **2.4** | **п. Тихомировский** | **53,93** | **100,00** | **52,90** | **100,00** |  |
| 2.4.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 52,90 | 98,09 | 52,90 | 100,00 | Пункт редуцирования газа (ПРГ) |
| 2.4.2 | Зона лесов | 1,03 | 1,91 | - | - | - |
| **2.5** | **п. Илюшино** | **67,44** | **100,00** | **66,71** | **100,00** |  |
| 2.5.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 51,25 | 75,99 | 51,25 | 76,83 | Пункт редуцирования газа (ПРГ) |
| 2.5.2 | Производственная зона | 10,3 | 15,27 | 10,30 | 15,44 | - |
| 2.5.3 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 4,81 | 7,13 | 4,81 | 7,21 | - |
| 2.5.4 | Зона кладбищ | 0,35 | 0,52 | 0,35 | 0,52 | - |
| 2.5.5 | Зона лесов | 0,73 | 1,08 | - | - | - |
| **2.6** | **нп. 3221 км Большедорожное** | **0,42** | **100,00** | **0,42** | **100,00** |  |
| 2.6.1 | Зона транспортной инфраструктуры | 0,42 | 100,00 | 0,42 | 100,00 | - |

\* – Расчет площади функциональных зон выполнен картометрическим методом.

## 

# Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения поселения

| **№ п.п.** | **Вид, наименование объекта** | **Статус объекта** | **Характеристика объекта** | | **Местоположение объекта, функциональная зона** | **Зоны с особыми условиями использования территорий** | **Срок выполнения мероприятий** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Количественный показатель** |
| Объекты в области транспортной инфраструктуры | | | | | | | |
|  | Станция технического обслуживания | Планируемый к размещению | 1 пост | | с. Кабинетное  Производственная зона | СЗЗ – 50 м | I очередь |
| Объекты в области водоснабжения | | | | | | | |
|  | Водозабор | Планируемый к размещению | Производительность, м3/сут | н/д | п. Кузнецкий  Зона инженерной инфраструктуры | ЗСО устанавливается расчетами | I очередь |
|  | Водонапорная башня | Планируемый к размещению | Производительность, м3/сут | н/д | п. Кузнецкий  Зона инженерной инфраструктуры | ЗСО устанавливается расчетами | I очередь |
|  | Водопровод | Планируемый к размещению | Протяженность, км | 3 | п. Кузнецкий | Не устанавливаются | I очередь |
|  | Локальная установка очистки воды | Планируемый к размещению | Производительность, м3/сут | н/д | п. Кузнецкий  Зона инженерной инфраструктуры | ЗСО устанавливается расчетами | I очередь |
|  | Локальная установка очистки воды | Планируемый к размещению | Производительность, м3/сут | н/д | с. Кабинетное  Зона инженерной инфраструктуры | ЗСО устанавливается расчетами | I очередь |
| Объекты физической культуры и массового спорта | | | | | | | |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | Планируемый к размещению | Площадь, кв.м | 1112,5 | с. Кабинетное  Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Не устанавливаются | I очередь |
| Прочие объекты обслуживания | | | | | | | |
|  | Предприятие бытового обслуживания | Планируемый к размещению | Рабочее место | 8 | с. Кабинетное  Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Не устанавливаются | I очередь |