**ООО «С-Проект»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

***Кокошинского сельсовета***

***Чулымского района Новосибирской области***

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**г. Екатеринбург**

**2023 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Состав проектных материалов 3](#_Toc138080004)

[Введение 4](#_Toc138080005)

[1 Предложения по установлению границ населенных пунктов 6](#_Toc138080006)

[2 Функциональное зонирование 6](#_Toc138080007)

[3 Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения 15](#_Toc138080008)

[3.1 Объекты в области физической культуры и массового спорта 15](#_Toc138080009)

[3.2 Прочие объекты обслуживания 15](#_Toc138080010)

[3.3 Объекты в области водоснабжения 16](#_Toc138080011)

[3.4 Объекты в области обеспечения пожарной безопасности 16](#_Toc138080012)

Состав проектных материалов

| **№** | **Наименование документа** |
| --- | --- |
| **Положение о территориальном планировании** | |
|  | *Текстовые материалы* |
| 1 | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского 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 Кокошинского 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 Кокошинского сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта функциональных зон поселения.  М 1: 25 000. |
| 5 | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения. М 1:25 000. |
| 6 | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта функциональных зон населенных пунктов.  М 1: 5 000. |
| **Обосновывающие материалы** | |
|  | *Текстовые материалы* |
| 1 | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Обосновывающие материалы. Том 2 |
|  | *Графические материалы* |
| *2* | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта современного использования территории муниципального образования.  М 1: 25 000. |
| 3 | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Карта современного использования территории населенных пунктов.  М 1: 5 000. |
| 4 | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского сельсовета Чулымского района Новосибирской области. Основной чертеж.  М 1: 25 000. |
| 5 | Внесение изменений в генеральный план Кокошинского 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 «Генеральный план муниципального образования Кокошинский сельсовет Чулымского района Новосибирской области» (далее – Проект) разработан в соответствии с муниципальным контрактом № 08516000023230000170001 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 Кокошинского сельсовета в границах, определенных Законом Новосибирской области от 02 июня 2004 года N 200-ОЗ. Сведения о границе Кокошинского сельсовета внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Работы осуществлялись в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Чулымский район Новосибирской области и муниципального образования Кокошинский сельсовет Чулымского района Новосибирской области.

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

Основной целью генерального плана муниципального образования Кокошинский сельсовет, 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 муниципального образования Кокошинский сельсовет 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

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 является утверждение или изменение генерального плана, отображающего границы населенных пунктов.

Сведения о границах населенных пунктов с. Кокошино, п. Красновка, п. Суворинский внесены в ЕГРН.

В графическом виде границы населенных пунктов Кокошинского сельсовета отображены на карте: «Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения».

Таблица 1.1. Площади населенных пунктов Кокошинского сельсовета

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование населенного пункта** | **Площадь населенного пункта в существующих границах, га** | **Площадь населенного пункта в проектируемых границах, га** |
| с. Кокошино | 358,94 | 351,16 |
| п. Красновка | 84,37 | 79,32 |
| п. Суворинский | 43,56 | 43,15 |
| п. Чувашкино | 24,87 | 23,55 |
| нп. 3192 км | 14,55 | 14,52 |

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).

# 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 2.1 – 2.2.

Таблица 2.1. Перечень и характеристика функциональных зон, выделенных на территории Кокошинского 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 |

Таблица 2.2. Площади функциональных зон, выделенных на территории Кокошинского сельсовета

| **№** | **Наименование функциональной зоны** | **Исходный год** | | **Расчетный срок** | | **Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, га\*** | **%** | **Площадь, га\*** | **%** |
|  | **Общая площадь земель в границах муниципального образования** | **37329,12** | **100** | **37329,12** | **100** |  |
| **1** | **Территории вне границ населенных пунктов, в том числе:** | **36802,83** | **98,59** | **36817,42** | **98,63** |  |
| 1.1 | Зона кладбищ | 1,28 | 0,00 | 1,28 | 0,00 | - |
| 1.2 | Зона транспортной инфраструктуры | 464,64 | 1,24 | 464,64 | 1,24 | - |
| 1.3 | Зона сельскохозяйственных угодий | 24832,14 | 66,52 | 24832,14 | 66,52 | Пункт редуцирования газа (ПРГ) |
| 1.4 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 1,36 | 0,00 | 1,36 | 0,00 | - |
| 1.5 | Зона лесов | 11428,03 | 30,61 | 11442,62 | 30,65 | - |
| 1.6 | Зона складирования и захоронения отходов | 0,26 | 0,00 | 0,26 | 0,00 | - |
| 1.7 | Производственная зона | 75,12 | 0,20 | 75,12 | 0,20 | - |
| **2** | **Территории в границах населенных пунктов, в том числе:** | **526,29** | **1,41** | **511,70** | **1,37** |  |
| ***2.1.*** | ***с. Кокошино*** | **358,94** | **100** | **351,16** | **100** |  |
| 2.1.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 233,33 | 65,01 | 233,33 | 66,45 | Реконструкция дошкольной образовательной организации. Предприятия бытового обслуживания. Объект торговли |
| 2.1.2 | Многофункциональная общественно-деловая зона | 1,03 | 0,29 | 1,03 | 0,29 | - |
| 2.1.3 | Зона специализированной общественной застройки | 7,53 | 2,10 | 7,53 | 2,14 | Плоскостное спортивное сооружение. Реконструкция общеобразовательной организации (размещение спорт.зала). |
| 2.1.4 | Зона инженерной инфраструктуры | 0,40 | 0,11 | 0,40 | 0,11 | - |
| 2.1.5 | Зона транспортной инфраструктуры | 51,63 | 14,38 | 51,63 | 14,70 | - |
| 2.1.6 | Производственная зона | 38,28 | 10,66 | 38,28 | 10,90 | Производство деревянных отделочных материалов и мебельное производство (предприятие по обработке древесины, производству изделий из дерева) |
| 2.1.7 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 18,96 | 5,28 | 18,96 | 5,40 | - |
| 2.1.8 | Зона лесов | 7,78 | 2,17 | - | - | - |
| ***2.2.*** | ***п. Суворинский*** | **43,56** | **100** | **43,15** | **100** |  |
| 2.2.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 41,17 | 94,51 | 41,17 | 95,41 | Объект культурно-досугового (клубного) типа (строительство нового КДЦ) |
| 2.2.2 | Зона инженерной инфраструктуры | 0,21 | 0,48 | 0,21 | 0,49 | - |
| 2.2.3 | Зона кладбищ | 1,77 | 4,06 | 1,77 | 4,10 | - |
| 2.2.4 | Зона лесов | 0,41 | 0,94 | - | - | - |
| ***2.3.*** | ***п. Красновка*** | **84,37** | **100** | **79,32** | **100** |  |
| 2.3.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 72,75 | 86,23 | 72,75 | 91,72 | - |
| 2.3.2 | Многофункциональная общественно-деловая зона | 0,56 | 0,66 | 0,56 | 0,71 | - |
| 2.3.3 | Производственная зона | 2,21 | 2,62 | 2,21 | 2,79 | Водозаборная скважина. Водонапорная башня |
| 2.3.4 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 3,80 | 4,50 | 3,80 | 4,79 | - |
| 2.3.5 | Зона лесов | 5,05 | 5,99 | - | - | - |
| ***2.4*** | ***п. Чувашкино*** | **24,87** | **100** | **23,55** | **100** | **-** |
| 2.4.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 15,23 | 61,24 | 15,23 | 64,67 | - |
| 2.4.2 | Производственная зона | 4,15 | 16,69 | 4,15 | 17,62 | - |
| 2.4.3 | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | 4,17 | 16,77 | 4,17 | 17,71 | - |
| 2.3.10 | Зона лесов | 1,32 | 5,31 | - | - | - |
| ***2.4*** | ***нп. 3192 км*** | **14,55** | **100** | **14,52** | **100** | **-** |
| 2.4.1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 11,56 | 79,45 | 11,56 | 79,61 | - |
| 2.4.2 | Зона транспортной инфраструктуры | 2,96 | 20,34 | 2,96 | 20,39 | - |
| 2.4.3 | Зона лесов | 0,03 | 0,21 | - | - | - |

\* – Расчет площади функциональных зон выполнен картометрическим методом.

## 

# Сведения о планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения

| **№ п.п.** | **Наименование и назначение 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 физической культуры и массового спорта | | | | | | | |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | Планируемый к размещению | Площадь, кв.м | 1267,5 | с. Кокошино  Зона специализированной общественной застройки | Не устанавливаются | I очередь |
| Прочие объекты обслуживания | | | | | | | |
|  | Объект торговли | Планируемый к размещению | Торговая площадь, кв.м | 121,4 | с. Кокошино  Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Не устанавливаются | I очередь |
|  | Предприятие бытового обслуживания | Планируемый к размещению | Рабочее место | 5 | с. Кокошино  Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Не устанавливаются | I очередь |
| Объекты в области водоснабжения | | | | | | | |
|  | Водозабор (увеличение производительности при необходмости) | Планируемый к реконструкции | Производительность, м3/сут | 118,7 (уточняется на следующих этапах проектирования) | с. Кокошино | Зона санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 | I очередь |
|  | Водозабор | Планируемый к размещению | Производительность, м3/сут | 20,6 (уточняется на следующих этапах проектирования) | п. Красновка  Производственная зона | Зона санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 | I очередь |
|  | Водонапорная башня | Планируемый к размещению | Объем бака, м3 | 15(уточняется на следующих этапах проектирования) | п. Красновка  Производственная зона | Зона санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 | I очередь |
| Объекты в области обеспечения пожарной безопасности | | | | | | | |
|  | Пожарный резервуар | Планируемый к размещению | Количество х объем, м3 | 1\*27 | п. Красновка |  | I очередь |