**Общество с ограниченной ответственностью «Картфонд»**

**Контракт:**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **«Утверждаю»****Генеральный директор** **ООО «Картфонд»****Д.Н. Панин****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****подпись** |
|  |  |

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВОПЕТРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Том 1. Положение о территориальном планировании**

**Ставрополь, 2019**

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор  | Д.Н. Панин |
| Руководитель проекта | А.А. Черкасов |
| Архитектор проекта | И.О. Полевич |
| Картограф | Т.З. Шахбазян |
| Старший аналитик | В.С. Проскурин |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[СОДЕРЖАНИЕ 3](#_Toc38911603)

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc38911604)

[1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 6](#_Toc38911605)

[1.1 Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения 6](#_Toc38911606)

[1.1.1 Объекты образования 6](#_Toc38911607)

[1.1.2 Объекты культуры 6](#_Toc38911608)

[1.1.3 Объекты физической культуры и массового спорта 6](#_Toc38911609)

[1.1.4 Объекты в области экономики 7](#_Toc38911610)

[1.1.5 Объекты в области туризма 7](#_Toc38911611)

[1.2. Объекты транспортной инфраструктуры 7](#_Toc38911612)

[1.3 Объекты инженерной инфраструктуры 7](#_Toc38911613)

[1.3.1 Объекты водоснабжения и водоотведения 8](#_Toc38911614)

[1.3.2 Объекты электроснабжения 8](#_Toc38911615)

[1.3.3 Объекты газоснабжения 8](#_Toc38911616)

[1.4 Объекты благоустройства 8](#_Toc38911617)

[1.5 Объекты специального назначения 8](#_Toc38911618)

[1.6 Объекты инженерной подготовки территории 8](#_Toc38911619)

[2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ 9](#_Toc38911620)

[2.1 Жилого назначения 9](#_Toc38911621)

[2.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами 9](#_Toc38911622)

[2.1.2 Малоэтажной жилой застройки 9](#_Toc38911623)

[2.2 Общественно-делового назначения 10](#_Toc38911624)

[2.3 Производственная зона 10](#_Toc38911625)

[2.4 Рекреационные зоны 11](#_Toc38911626)

[2.5 Зона сельскохозяйственного использования 11](#_Toc38911627)

[2.6 Зона специального назначения 11](#_Toc38911628)

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект генерального плана Новопетровского сельского поселения (далее по тексту также – проект генерального плана, проект, генеральный план) выполнен согласно контракту № 0917 от 17.09.2019 года заключенного Обществом с ограниченной ответственностью «ЮМК-КАДАСТР», с компанией ООО «Картфонд». В проекте генерального плана Новопетровского сельского поселения приняты следующие проектные периоды:

* исходный год подготовки генерального плана – 2019 год;
* первая очередь реализации генерального плана – до 2029 года;
* расчетный срок реализации генерального плана – до 2039 года.

Проект генерального плана разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации. В основу разработки положены документы стратегического и территориального планирования федерального, краевого и местного уровней.

Расчет потребности в объектах местного значения сельского поселения выполнен с учетом предельных значений расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального образования и предельных значений максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения Новопетровского сельского поселения, в том числе с учетом параметров, установленных в региональных нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края.

При подготовке проекта генерального плана Новопетровского сельского поселения учтены и определены:

* социально-экономические, демографические и иные показатели развития муниципального образования;
* решения проблем градостроительного развития, выявленные на территории муниципального образования;
* основные направления и параметры пространственного развития муниципального образования, обеспечивающие создание инструмента управления развитием территории, на основе баланса интересов федеральных, краевых и местных органов публичной власти.
* прогноз размещения инвестиционных объектов, относящихся к приоритетным направлениям развития экономики муниципального образования.

Проект генерального плана выполнен на основе топографических съемок М 1:5000 и натурного обследования территории, с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе ГИС «MapInfo Professional 15». Содержит графические материалы в векторном виде с семантическим описанием.

Цель работы:

* создание условий для устойчивого развития территории Новопетровского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для планировки территории муниципального образования;
* создание электронной версии генерального плана на основе современных информационных технологий и программного обеспечения с учетом требований к формированию ресурсов информационных систем обеспечения градостроительной деятельности и обеспечения взаимодействия с Федеральной геоинформационной системой территориального планирования Российской Федерации;
* реализация плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного Распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 1336-р, за счет обеспечения взаимной согласованности решений градостроительной документации;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные задачи работы:

* анализ документов стратегического планирования Новопетровского сельского поселения, Павловского района и Краснодарского края;
* разработка предложений по размещению объектов местного значения;
* разработка предложений об изменении границ функциональных зон на территории муниципального образования;
* разработка предложений по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры на территории муниципального образования;
* актуализация границ зон с особыми условиями использования территории муниципального образования;
* учет предложений физических и юридических лиц по вопросам изменений функционального зонирования муниципального образования.

#

# 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1.1 Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения

1.1.1 Объекты образования

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Расширение СОШ | 550 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Строительство ДОШ | 40 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Учебно-производственный комплекс | 30 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |

1.1.2 Объекты культуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Реконструкция Дома Культуры с библиотекой с пристроенным зрительным залом и интернет- библиотекой | 450 мест,17,0 тыс.ед.хранения 50 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | Р | Нет |
|  | Школа искусств | 40 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |

1.1.3 Объекты физической культуры и массового спорта

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Строительство спортивного комплекса с плавательным бассейном | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Стадион с комплексом спортивных площадок | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |

1.1.4 Объекты в области экономики

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Размещение объектов продовольственных и непродовольственных товаров | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | нет |
|  | Кафе  | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Магазин кулинарии | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Предприятия бытового об­служивания | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Гостиница | 20 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Рынок | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Баня-сауна | 20 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Прачечная с химчисткой | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Строительство торгово-развлекательного комплекса | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |

1.1.5 Объекты в области туризма

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | База отдыха | 30 мест | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |

1.2. Объекты транспортной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Реконструкция дорог общего пользования муниципального значения | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | Р | Нет |
|  | Строительство АЗС | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |
|  | Строительство дорог общего пользования муниципального значения в перспективной застройке | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Нет |

1.3 Объекты инженерной инфраструктуры

1.3.1 Объекты водоснабжения и водоотведения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Реконструкция системы водоснабжения | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | Р | Определяется проектом |
|  | Реконструкция участков водопроводных сетей | Определяется проектом | Новопетровское сельское поселение | Первая очередь | Р | Определяется проектом |
|  | Очистные сооружения дождевой канализации | Определяется проектом | Новопетровское сельское поселение | Первая очередь | П | Определяется проектом |

1.3.2 Объекты электроснабжения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Строительство ВЛ 35 кВ | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Определяется проектом |
|  | Строительство ПС 35/10/0,4 | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Определяется проектом |
|  | Реконструкция сетей электроснабжения | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Определяется проектом |

1.3.3 Объекты газоснабжения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Строительство сетей газоснабжения | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Определяется проектом |

1.4 Объекты благоустройства

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Озеленение территории | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | нет |
|  | Организация парковой зоны | Определяется проектом | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | нет |

1.5 Объекты специального назначения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Пожарное депо | 2 машины | ст-ца Новопетровская | Первая очередь | П | Определяется проектом |
|  | Расширение площади кладбища | 1,3 га | ст-ца Новопетровская  | Первая очередь | П | Определяется проектом |

1.6 Объекты инженерной подготовки территории

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Характеристики** | **Местоположение** | **Срок реализации** | **Статус объекта** | **ЗОУИТ** |
|  | Расчистка и регулирование русла реки Веселой, балок - Терещенко, Михайлюкова и Петровская | Определяется проектом | Новопетровское сельское поселение | Первая очередь | П | Определяется проектом |

#

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

Общая площадь территории Новопетровского сельского поселения составляет 6866,98 га. На территории муниципального образования настоящим проектом Генерального плана выделяются следующие функциональные зоны:

* жилого назначения;
* общественно-делового назначения;
* производственные зоны;
* сельскохозяйственного использования;
* рекреационные зоны;
* специального назначения.

Распределение общей площади территории муниципального образования по функциональным зонам представлено ниже.

2.1 Жилого назначения

Общая площадь жилых зон Новопетровского сельского поселения составляет – 253,99 га, от общей площади территории муниципального образования. Зона жилого назначения включает в себя зону застройки индивидуальными жилыми домами и зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный). В перспективе настоящим проектом Генерального плана предполагается увеличение зоны жилой застройки за счет индивидуального жилищного строительства, в том числе и для льготных категорий населения и составит 303,51 га.

2.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общая площадь зоны в рамках реализации Генерального плана составит – 250,56 га от общей площади зоны жилого назначения. Перспективное расширение функциональной зоны планируется до 300,08 га.

2.1.2 Малоэтажной жилой застройки

Общая площадь зоны в настоящее время составляет – 3,43 га от общей площади зоны жилого назначения. Перспективное расширение функциональной зоны не предусматривается.

На территории жилой зоны Новопетровского сельского поселения не планируется создание объектов регионального и федерального значения.

При реализации малоэтажного жилищного строительства настоящего проекта Генерального плана Новопетровского сельского поселения предполагается создание всех необходимых элементов социальной и инженерной инфраструктуры для обеспечения нужд населения в планируемой зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Перечень объектов местного значения, размещаемых в пределах жилых зон населенных пунктов Новопетровского сельского поселения представлен в разделе 1 настоящего тома.

2.2 Общественно-делового назначения

Согласно статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав общественно-деловых зон могут включаться:

1. зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
2. зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
3. зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
4. общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Общая площадь зоны составляет 6,15 га от общей площади территории сельского поселения. Планируется расширение данной зоны до 21,61 га, за счет строительства новых объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения. Строительство объектов регионального значение не предусмотрено. Перечень объектов местного значения указан в разделе 1 Настоящего тома.

2.3 Производственная зона

Производственная зона на территории Новопетровского сельского поселения составляет 0,29 га. Проектом генерального плана предусматривается расширение данной зоны на расчетный срок до 22,04 га.

2.4 Рекреационные зоны

Общая площадь зоны составляет 3,09 га территории Новопетровского сельского поселения. Настоящим проектом предусмотрено расширение данной функциональной зоны с целью развития туристического комплекса и увеличение туристического потока. На расчетный срок площадь рекреационных зон составит 21,82 га.

2.5 Зона сельскохозяйственного использования

Общая площадь зоны – 6292,92 га Новопетровского сельского поселения. Настоящим проектом предусмотрено сокращение данной зоны до 6174,33 га.

2.6 Зона специального назначения

Зона специального назначения занимает площадь 1,63 га от общей площади муниципального образования. Расширение данной зоны на расчетный срок предусмотрено и составит 2,94 га.