



ООО «ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

**РУСПРОЕКТ**

**Заказчик: Администрация муниципального образования Тимашевский район  
Краснодарского края**

**Проект внесения изменений в генеральный план  
Незаймановского сельского поселения Тимашевского  
района Краснодарского края**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
Незаймановского сельского поселения Тимашевского  
района Краснодарского края**

**ЧАСТЬ I**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**2022 год**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
«РУСПРОЕКТ»**

**Заказчик: Администрация муниципального образования Тимашевский район  
Краснодарского края**

**Проект внесения изменений в генеральный план  
Незаймановского сельского поселения Тимашевского  
района Краснодарского края**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
Незаймановского сельского поселения Тимашевского  
района Краснодарского края**

**ЧАСТЬ I**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Генеральный директор

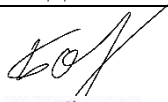

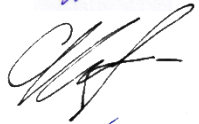

Е.В. Губанова

ГАП

С.М. Царахов

**2022 год**

## ИСПОЛНИТЕЛИ

Должность	Фамилия, инициалы	Подпись
ГАП	С.М. Царахов	
Архитектор	Ю.В. Сокур	
Ведущий инженер	С.В. Казаков	
Н. контроль	И.В. Кудинова	

## **СОСТАВ ПРОЕКТА**

**Генерального плана  
Незаймановского сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края**

### **Утверждаемые материалы:**

Часть I. Положение о территориальном планировании

### **Обосновывающие материалы:**

Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<b>5</b>
<b>2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ</b>	<b>9</b>
2.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, УСТАНОВЛЕНИЕ КОТОРЫХ ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	10
<b>3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>12</b>
3.1. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	14
3.2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	14
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОНАХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ</b>	<b>17</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	19
4.2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	19
4.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, УСТАНОВЛЕНИЕ КОТОРЫХ ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ	20
<b>5. СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ (ЧАСТЫ)</b>	<b>21</b>

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Незаймановское сельское поселение расположено на северо-восточной окраине Тимашевского района. По территории поселения с северо-запада на восток протекает река Незайманка.

Сельское поселение граничит:

- с севера- с Брюховецким районом;
- с востока- с Кореновским районом;
- с юга- с Кореновским районом;
- с запада- с Новокорсунским сельским поселением.

Площадь поселения составляет 12963,17 га.

Федеральный округ: Южный

Население – 2558 человек (на 01.01.2021)

Административный центр — хутор Незаймановский.

Проект Генерального плана сельского поселения Незаймановского Тимашевского района Краснодарского края (далее Генеральный план) выполнен в двух частях: Часть 1 «Положение о территориальном планировании» (далее - Положение); Часть 2 «Материалы по обоснованию проекта генерального плана».

Проект Генерального плана выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного, Земельного, Лесного, Водного кодексов Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, иными нормативно-правовыми документами, необходимые для подготовки документации по территориальному планированию.

## **Основание для разработки проекта:**

1. Муниципальный контракт №08183000199220002510001 от «10» августа 2022 г.
2. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
3. Постановление администрации муниципального образования Тимашевского района от 28.04.2022 № 630 «О подготовке проекта о внесении изменений в генеральный план Незаймановского сельского поселения Тимашевского района»

## **Цели Генерального плана:**

актуализация Генерального плана Незаймановского сельского поселения Тимашевского района и приведение в соответствие с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

## **Задачи Генерального плана:**

Внесение изменений в генеральный план Незаймановского сельского поселения Тимашевского района предусматривает проведение работ в части:

1. Приведения в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (действующая редакция);
2. Приведения в соответствие со схемой территориального планирования муниципального образования района (с учетом вносимых изменений) в части отображения объектов местного значения муниципального района;
3. Приведения в соответствие со Схемой территориального планирования Краснодарского края (с учетом внесенных в нее изменений) в части отображения объектов регионального значения;
4. Приведения в соответствие со Схемой территориального планирования Российской Федерации (с учетом внесенных в нее изменений) в части отображения объектов федерального значения;
5. Приведения в соответствие с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от

09.03.2016) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», с законом Краснодарского края от 17.08.2000 № 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края;

6. Отображения границ населенных пунктов согласно сведениям государственного кадастра недвижимости с изменением границ населенных пунктов;

7. Отображения границ горных отводов в соответствии с данными уполномоченных органов по пользованию недрами Российской Федерации Краснодарского края и иных зон с особыми условиями использования территории;

8. Отображения зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с действующим законодательством, в том числе:

- отображение границ, установленных (утвержденных) санитарно-защитных зон предприятий;

- отображение установленных (утвержденных) зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения;

- отображение установленных (утвержденных) границ зон охраны объектов культурного наследия;

- отображение установленных (утвержденных) границ зон подтопления и затопления территорий;

- отображение установленных (утвержденных) границ зон пунктов государственной геодезической сети.

9. При подготовке проекта учесть наличие на территории поселения земель особо ценных продуктивных угодий;

10. Отображения в текстовом и картографическом материале:

охранных зон инженерных коммуникаций;

охранных зон искусственных сооружений;

инвестиционно значимых объектов;

магистральных газо- и нефте- проводов;

объектов федерального значения;

11. Изменение границ населенных пунктов, в целях исключения пересечения границ с земельными участками и включению в границы населённых пунктов существующих и планируемых территорий кладбищ.

Исключения из границ населенных пунктов территории, ранее включенных из земель сельскохозяйственного назначения.

12. Приведения в соответствие с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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»;

13. Предусмотреть проведение синхронизации с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций в сфере электро-, газо-, теплоснабжения;

14. Изменения и установления параметров функциональных зон в границах земельных участков с кадастровыми номерами:

- земельные участки для размещения кладбищ: площадью 4000 кв.м, кадастровый номер 23:31:0601003:109, по адресу: Тимашевский район, Незаймановское сельское поселение, в границах ТОО "Красная Звезда", секция 1, контур 27, участок 1; площадью 588 кв.м, кадастровый номер 23:31:0601005:1829, по адресу: Тимашевский район, Незаймановское сельское поселение, в границах ТОО "Красная Звезда", секция 12, контур 3303, участок 1 и площадью 3630 кв.м, кадастровый номер 23:31:0601003:119, по адресу: Тимашевский район, Незаймановское сельское поселение, х.Незаймановский, секция 3, контур 13, участок 1, внести изменения в части границ поселения: земельные участки с кадастровыми номерами: 23:31:0601003:109, 23:31:0601003:119 и 23:31:0601005:1829 включить в земли населенных пунктов и установить функциональную зону - зона кладбищ;

- граница населенного пункта пересекает земельные участки с кадастровыми номерами 23:31:0601005:7, 23:31:0601001:389, 23:31:0601001:77, 23:31:0601003:79, 23:31:0601003:135/2, 23:31:0000000:2361, 23:31:0601004:282, 23:31:0601004:278,

23:31:0601004:275, 23:31:0000000:266; 23:31:0000000:2361, 23:31:0601004:282, 23:31:0601004:278, 23:31:0601004:275, 23:31:0000000:266 необходимо изменить границу вывести полностью земельные участки за границу населенного пункта.

15. На картах, входящих в соответствии с пунктами 2 - 4 части 3 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ, отобразить:

- актуализированные сведения о планируемых для размещения объектов местного значения Незаймановского сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края;
- актуализированные границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), входящих в состав Незаймановского сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края;
- актуализированные границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

В материалах Генерального плана муниципального образования установлены следующие сроки его реализации:

исходный год - 2022г.,

I этап– 2022-2032 гг. (первоочередные плановые мероприятия 3-10 лет);

II этап– до 2042 г. (расчетный срок Генерального плана, 20 лет).

При подготовке Генерального плана муниципального образования было учтено действующее законодательство о градостроительной деятельности, а также положения РНГПК Краснодарского края.

Подготовка Генерального плана выполнена в соответствии с требованиями, предусмотренными статьями 9, 18, 23 и 24 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Генеральный план выполнен применительно ко всей территории муниципального образования.

В Генеральном плане не применяются положения статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части пункта 4 части 8, в связи с тем, что на территории МО особые экономические зоны отсутствуют.

Генеральный план подготовлен с учетом требований части 5 и 6 статьи 9 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а именно на основании планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджета Краснодарского края, местного бюджета, решений органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее также - информационная система территориального планирования).

При подготовке текстовой части материалов по обоснованию и положения о территориальном планировании Генерального плана были учтены основные положения методических рекомендаций Министерства регионального развития Российской Федерации, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 апреля 2013 г. № 169, применительно к проекту Генерального плана.

При подготовке материалов по обоснованию Генерального плана в виде карт, указанных в части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и карт, указанных в части 8 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, были учтены положения приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 09 января 2018 г. № 10, в части применения приложения к приказу «Требования к



описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Состав и содержание Положений о территориальном планировании соответствует требованиям части 4 статьи 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.



## 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ


Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, 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 представлены в таблице 2.1.

Обоснование размещения объектов местного значения выполнено в текстовой части:  
Часть II «Материалов по обоснованию генерального плана».

**Таблица 2.1.**

Перечень планируемых объектов местного значения, мест размещения планируемых  
объектов местного значения, обоснованных для включения в Положение о территориальном  
планировании

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание	Функциональная зона по генеральному плану МО	Наличие зон с особыми условиями использования территории
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>ОБЪЕКТЫ ЭЛЕКТРО-, ТЕПЛО-, ГАЗО- И ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАСЕЛЕНИЯ, ВОДООТВЕДЕНИЕ</b>				
	Водозабор	2		-	-
<b>2</b>	<b>АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ</b>				
<b>3</b>	<b>ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА, ОБРАЗОВАНИЯ, ЗДРАВООХРАНЕНИЯ</b>				
3.1	<b>ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА</b>				
3.2	<b>ОБЪЕКТЫ ОБРАЗОВАНИЯ</b>				
	УЧРЕЖДЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ				
	-	-	-		
	ДЕТСКИЕ ДОШКОЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ				
	-	-	-		
3.3	<b>ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ</b>				
<b>4</b>	<b>ОБЪЕКТЫ В ИНЫХ ОБЛАСТЯХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПОЛНОМОЧИЙ В СВЯЗИ С РЕШЕНИЕМ ВОПРОСОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ</b>				
4.1	<b>АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ</b>				
	-	-	-		
4.2	<b>УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА</b>				
	Дом культуры	1			
	<b>ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ</b>				

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание	Функциональная зона по генеральному плану МО	Наличие зон с особыми условиями использования территории
1	2	3	4	5	6
	<b>ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ</b>				
	Непроизводственные объекты коммунально-бытового обслуживания и предоставления персональных услуг (парикмахерская)	1			
	<b>ОБЪЕКТЫ ЕДИНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЫ ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ И ЛИКВИДАЦИИ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ</b>				
4.3	<b>ПРЕДПРИЯТИЯ ТОРГОВЛИ, ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ, БЫТОВОГО И КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>				
	-	-	-		

## 2.1. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, установление которых требуется в связи с размещением объектов местного значения

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к зонам с особыми условиями использования территорий относятся: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В Генеральном плане учитываются следующие основные охранные и защитные (специальные) зоны, которые устанавливают ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

**Таблица 2.1.1.**

**Зоны с особыми условиями использования территорий МО**

Вид зон	Нормативно-правовое основание установления зоны
Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
Охранные зоны объектов системы газоснабжения	Федеральный закон от 31.03.1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»; Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»

<b>Вид зон</b>	<b>Нормативно-правовое основание установления зоны</b>
Охранные зоны магистральных трубопроводом	Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9
Охранные зоны канализационных систем и сооружений	МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации
Придорожные полосы автомобильных дорог	Федеральный закон 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Приказ Минтранса РФ от 13.01.2010 N 4 "Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения"
Охранные зоны государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов	Федеральный закон от 14.03.1995г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»
Охранные зоны воинских захоронений	Закон РФ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»
Водоохранные зоны рек, ручьев	Водный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации
Водоохранные зоны озер, водохранилищ	
Прибрежная защитная полоса	
Охранная зона объекта культурного наследия	Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
Зона охраняемого природного ландшафта	
Зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
Зоны затопления, подтопления	Водный кодекс Российской Федерации

### 3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Согласно пункту 5 статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, функциональные зоны - это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон.

Параметры функциональных зон включены в Положение, а границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения отображены на листе 3 Части 1 Положения «Карте функциональных зон».

Целями зонирования являются:

- обеспечение градостроительными средствами благоприятных условий проживания населения,
- ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду,
- рациональное использование ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений,
- формирование содержательной основы для градостроительного зонирования.

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

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства. В состав жилых зон включаются зона застройки индивидуальными жилыми домами и зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий.

Структура и типология общественных центров обслуживания, объектов в общественно-деловой зоне и видов обслуживания зависит от их размещения в структуре муниципального образования. Это может быть как многофункциональная общественно-деловая зона, так и зона специализированной общественной застройки.

Производственные зоны выделены с целью развития существующих и планируемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связанных непосредственно с обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Реконструкция производственных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным

параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов железнодорожного, внутреннего водного и внешнего автомобильного транспорта, связанных с ними объектов обустройства и обслуживания и их санитарно-защитных зон.

Зона сельскохозяйственного использования выделена для сохранения сельскохозяйственных угодий на землях населенных пунктов и на территориях муниципального образования для обеспечения условий ведения личных подсобных хозяйств, крестьянско-фермерских хозяйств (КФХ), а также земель занятых объектами сельскохозяйственного назначения для выращивания, производства и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, выделенных в целях создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей развитие соответствующих видов сельскохозяйственной деятельности и объектов, обеспечивающих эту деятельность инфраструктур.

Рекреационная зона, специально выделяемая территория в пригородной местности и в городе, предназначенная для организации мест отдыха населения включающие всебя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты.

Рекреационные зоны охраняются законодательными актами, согласно которым любая хозяйственная деятельность в них, кроме направленной непосредственно на обеспечение отдыха, запрещается. Рекреационные зоны прежде всего предназначены для отдыха. Это – уголки живой природы, как естественные, так и искусственно созданные.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Одним из видов земель особо охраняемых территорий являются земли рекреационного назначения

Земли рекреационного назначения. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.











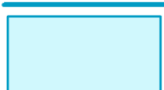
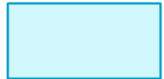
На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса). Территории, используемые для рекреации и создаваемые для всего населения муниципального образования: ориентирована на потребности как постоянного населения муниципального образования, так и временного населения – туристов.

Зоны специального назначения предназначены для размещения сооружений и комплексов источников водоснабжения, водоотведения, территорий занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, режимными объектами, свалками бытовых и производственных отходов, городскими котельными и инженерно-распределительными установками, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

### 3.1. Состав функциональных зон

Генеральным планом муниципального образования определены следующие зоны:

Код объекта	Значение	Условные обозначения	
		существующий	планируемый
Функциональные зоны			
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
701010102	Зона застройки многоквартирными жилыми домами		
701010301	Многофункциональная общественно-деловая зона		
701010302	Зона специализированной общественной застройки		
701010501	Зона сельскохозяйственных угодий		
701010503	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий		
701010601	Зона озелененных территорий общего пользования		
701010701	Зона кладбищ		
701010404	Зона инженерной инфраструктуры		
701010405	Зона транспортной инфраструктуры		
Поверхностные водные объекты			
706020200	Водоток (река, ручей, канал)		
706020300	Водоем (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)		

### 3.2. Параметры функциональных зон

Основными параметрами функциональных зон, на территории МО, приняты показатели, с учетом, установленных в пункте 9.8 Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденных приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244.

Учет установленных в Генеральном плане границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и границ функциональных зон осуществляется в соответствии с законодательством применительно к составу документации по планировке территории в различных случаях, при проведении публичных слушаний, в иных случаях.

Границы функциональных зон установлены на карте Генерального плана – "Карта функциональных зон" (Часть 1).

В соответствии с законодательством Российской Федерации правовой статус установленных в Генеральном плане границ функциональных зон определяется следующими положениями:

1) установление границ функциональных зон не создает правовых последствий для правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости;

2) в отношении границ функциональных зон не применяется требование первого абзаца пункта 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (требование, согласно которому каждый земельный участок должен принадлежать только одной зоне). Пересечение границами функциональных зон границ земельных участков не является требованием о приведении границ функциональных зон в соответствие с границами земельных участков;

3) факт наличия расхождений между границами функциональных зон и границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, не является требованием о приведении в соответствие указанных границ друг другу.

Границы, характеристики и параметры функциональных зон подлежат учету при:

1) определении градостроительных регламентов, подготавливаемых как предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки – изменений, целесообразность которых следует из Генерального плана;

2) подготовке местных нормативов градостроительного проектирования на основании и с учетом расчетных показателей Генерального плана;

3) подготовке Муниципальных программ социально-экономического развития, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры, подготовке иных актов и документов, регулирующих развитие МО;

4) подготовке документации по планировке территории.

Особенности учета границ функциональных зон при подготовке по инициативе Администрации МО предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки:

1. Решение о необходимости учета границ функциональных зон путем приведения в соответствии с ними границ территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки, принимает Комиссия по землепользованию и застройке.

2. При наличии соответствующего решения Комиссии по землепользованию и застройке действия по учету границ функциональных зон осуществляются путем подготовки предложений в форме проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

3. Учет границ функциональных зон может осуществляться путем:

– изменений границ территориальных зон, определенных в картах Правил землепользования и застройки;

– изменений границ территориальных зон при одновременном изменении (дополнении) состава градостроительных регламентов и их значений.

Особенности учета границ функциональных зон при подготовке по инициативе Администрации МО документации по планировке территории.

1. Факт наличия несоответствия между функциональным зонированием Генерального плана и ранее утвержденной документацией по планировке территории не является требованием о приведении указанной документации в соответствие с функциональным зонированием, в том числе в отношении границ функциональных зон.

2. Ранее утвержденная документация по планировке территории действует в части, не противоречащей Правилам землепользования и застройки. Вновь подготавливаемая и утверждаемая документация по планировке территории не может противоречить Правилам землепользования и застройки.

3. Решения о приведении ранее утвержденной документации по планировке территории принимаются Администрацией МО.

4. Учет функционального зонирования (в том числе учет границ функциональных зон) в ранее утвержденной документации по планировке территории может производиться



путем первоначального изменения Правил землепользования и застройки с последующим внесением изменений в документацию по планировке территории.

#### 4. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОНАХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Генеральный план выполнен с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, документах территориального планирования субъектов Российской Федерации, документах территориального планирования муниципальных образований.

Учету подлежали положения о территориальном планировании, содержащиеся в документах территориального планирования Российской Федерации, документах территориального планирования субъектов Российской Федерации, документах территориального планирования муниципальных образований, в том числе имеющих общую границу с планируемой территорией, которые утверждены в установленном порядке на период подготовки проекта Генерального плана.

Перечень документов территориального планирования Российской Федерации, документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, документов территориального планирования муниципальных образований, в том числе имеющих общую границу с планируемой территорией, которые утверждены в установленном порядке на период подготовки Генерального плана, и которые были учтены при подготовке Генерального плана приведен в таблице 4.1.

**Таблица 4.1.**

Перечень документов территориального планирования,  
подлежащих учету при подготовке Генерального плана

№ п/п	Наименование документов территориального планирования	Реквизиты утверждения	Источник информации
1.	Документы территориального планирования Российской Федерации		
1.1.	Схема территориального планирования Российской Федерации в области трубопроводного транспорта	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24.12.2015 №2659-р	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
1.2.	Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного), автомобильных дорог федерального значения	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 14.10.2015 №2054-р	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
1.3	Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 №2607-р	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
1.4.	Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 №247-р	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
1.5.	Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики	Распоряжение Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 №1634-р	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
1.6	Схема территориального	Распоряжение	ФГИС ТП

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документов территориального планирования</b>	<b>Реквизиты утверждения</b>	<b>Источник информации</b>
	планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства	Правительства Российской Федерации от 10.12.2015 №615сс	<a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
2.	Документы территориального планирования субъекта Российской Федерации		
2.1.	Схема территориального планирования Краснодарского края	Постановление № 274 от 18.05.2020	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
3.	Документы территориального планирования муниципальных районов, имеющих общую границу с планируемой территорией		
3.1	Схема территориального планирования МО Тимашевский район	Решение Совета МО Тимашевский район № 287 от 12.12.2012	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
3.2	Внесение изменений в схему территориального планирования муниципального образования Кореновский район	Решение Совета муниципального образования Кореновский район «Об утверждении внесения изменений в схему территориального планирования муниципального образования Кореновский район, утвержденную решением Совета муниципального образования Кореновский район от 25 июня 2010 года № 43 «Об утверждении схемы территориального планирования муниципального образования Кореновский район» № 577 от 02.10.2019	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
3.3	Схема территориального планирования Брюховецкого района (в редакции от 17.12.2009 года № 440)	Решение Совета муниципального образования Брюховецкий район № 232 от 28.06.2007	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>
4.	Документы территориального планирования, имеющих общую границу с планируемой территорией		
4.1	Генеральный план Новокорсунского сельского поселения Тимашевского района (редакция от 21.09.2016 № 103)	Решение Совета №107 от 26.12.2011	ФГИС ТП <a href="https://fgistp.economy.gov.ru/">https://fgistp.economy.gov.ru/</a>

#### 4.1. Сведения о видах, назначении и наименованиях объектов федерального значения, планируемых для размещения на территории муниципального образования

Утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях, планируемых для размещения на территории муниципального образования Незаймановского сельского поселения Тимашевского района объектов федерального значения приведены в таблице 4.1.1.

**Таблица 4.1.1.**

Реестр планируемых для размещения объектов федерального значения

№ п/п	Наименование мероприятия, объекта, планируемого для размещения	Планируемое место размещения объекта, краткие характеристики	Функциональная зона
1.	<i>Схема территориального планирования Российской Федерации в области трубопроводного транспорта</i>		
1.1.	Магистральный газопровод	На территории Незаймановского сельского поселения	-
2.	<i>Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного), автомобильных дорог федерального значения</i>		
2.1.	Высокоскоростная железнодорожная магистраль «Москва – Ростов-на-Дону – Адлер»	На территории Незаймановского сельского поселения	-
3.	<i>Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения</i>		
3.1.	Размещение объектов, иных территорий и (или) зон федерального значения не предусмотрено	Не устанавливается	
4.	<i>Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования</i>		
4.1.	Размещение объектов, иных территорий и (или) зон федерального значения не предусмотрено	Не устанавливается	
5.	<i>Схема территориального планирования Российской Федерации в энергетике</i>		
5.1.	Размещение объектов, иных территорий и (или) зон федерального значения не предусмотрено	Не устанавливается	

#### 4.2. Сведения о видах, назначении и наименованиях объектов регионального значения, планируемых для размещения на территории муниципального образования

Утвержденные документами территориального планирования Краснодарского края сведения о видах, назначении и наименованиях, планируемых для размещения на территории муниципального образования Незаймановского сельского поселения Тимашевского района объектов регионального значения приведены в таблице 4.2.1.

**Таблица 4.2.1.**

**Реестр планируемых для размещения объектов регионального значения**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование мероприятия, объекта, планируемого для размещения</b>	<b>Планируемое место размещения объекта, краткие характеристики</b>	<b>Функционал ьная зона/категор ия земель</b>
1.	<b><i>Особо охраняемые природные территории</i></b>		
1.1.	Размещение объектов, иных территорий и (или) зон регионального значения не предусмотрено	Не устанавливается	-
2.	<b><i>Объекты культурного наследия</i></b>		
2.1.	Размещение объектов, иных территорий и (или) зон регионального значения не предусмотрено	Не устанавливается	-
3.	<b><i>Объекты капитального строительства</i></b>		
3.1.	Автомобильная дорога (с территории Брюховецкого района)	На территории Незаймановского сельского поселения	-
3.2	Газопровод регионального значения	На территории Незаймановского сельского поселения	-

#### **4.3. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, установление которых требуется в связи с размещением объектов регионального значения**

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к зонам с особыми условиями использования территорий относятся: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В Генеральном плане учитываются основные охранные и защитные (специальные) зоны, которые устанавливают ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Зоны с особыми условиями использования территорий МО отражены в таблице 2.1.1.

## **5. СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ (ЧАСТЫ)**

Лист 1. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения, М 1:10 000.

Лист 2. Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), М 1: 10 000.

Лист 3. Карта функциональных зон, М 1: 10 000;

Лист 4 Фрагменты карты функциональных зон х. Незаймановский, входящий в состав поселения, М 1:5 000;

Лист 5 Фрагменты карты функциональных зон х. Стринский, х. Можарийский , входящие в состав поселения, М 1:5 000.