

ООО «ПРЕЗИДЕНТ»

Договор № 1404 от 14 мая 2014 г.

Заказчик: Администрация Холмского сельского поселения Абинского района

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ХОЛМСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
АБИНСКОГО РАЙОНА**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

*г.Кропоткин
2014 год*

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРЕЗИДЕНТ»
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«Объединение инженеров-проектировщиков»
Номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-037-26102009

Договор № 1404 от 14 мая 2014 г.

Заказчик: Администрация Холмского сельского поселения Абинского района

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ХОЛМСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
АБИНСКОГО РАЙОНА**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Директор

О.В. Савин

Кропоткин
2014 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Положение о территориальном планировании

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Генеральный план (основной чертеж) Холмского сельского поселения	1:25 000	ГП-1
2	Схема функционального зонирования территории	1:25 000	ГП-2
3	Схема административно-территориальных границ	1:50 000	ГП-3
4	Схема планируемых границ зон с особыми условиями (ограничениями) использования территории	1:25 000	ГП-4

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Пояснительная записка

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Фрагмент генерального плана поселения. Станица Холмская	1:10 000	МО-12
2	Фрагмент генерального плана поселения. Схема функционального зонирования территории станицы Холмской	1:10 000	МО-13
3	Фрагменты генерального плана Холмского сельского поселения.	1:10 000	МО-18
4	Фрагменты генерального плана Холмского сельского поселения.	1:10 000	МО-19

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	7
СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	9
ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	11
ГП-1 Генеральный план (основной чертеж) Холмского сельского поселения; ГП-2 Схема функционального зонирования территории; ГП-3 Схема административно-территориальных границ; ГП-4 Схема планируемых границ зон с особыми условиями (ограничениями) использования территории; МО-12 Фрагмент генерального плана поселения. Станица Холмская. МО-13 Фрагмент генерального плана поселения. Схема функционального зонирования территории станицы Холмской; МО-18 Фрагменты генерального плана Холмского сельского поселения (хутор Краснооктябрьский, хутор Первомайский); МО-19 Фрагменты генерального плана Холмского сельского поселения (п.Синегорск, п.Новый, п.Сосновая Роща).	

ВВЕДЕНИЕ

Данный проект разработан по заказу Администрации Холмского сельского поселения Абинского района согласно договору № 1404 от 14 мая 2014 года в соответствии с техническим заданием на проектирование.

Цель проекта: внесение изменений в утвержденный генеральный план Холмского сельского поселения в части изменения границ населенных пунктов ст.Холмской, п.Новый, п.Синегорск и п.Сосновая Роща, изменения некоторых функциональных зон в станице Холмской в связи с несоответствием существующему положению и данным кадастра; размещение проектируемых зон производственного и коммунально-складского назначения в связи с необходимостью организации инвестиционных площадок.

Задачи проекта: внести изменения в утвержденный генеральный план в соответствии с обозначенной целью проекта, не причиняя ущерб ранее утвержденным архитектурно-планировочным решениям генерального плана для дальнейшего качественного развития территорий поселения.

Внесение изменений производилось в «Генеральный план Холмского сельского поселения Абинского района Краснодарского края», выполненный ООО «Проектный институт территориального планирования» в 2010 г. и утвержденный в Решением Совета Холмского сельского поселения № 175-с от 28.04.2011г.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Данный проект выполнен в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации.
- Градостроительным кодексом Краснодарского края.
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными ЗС Краснодарского края от 24 июня 2009 года №1381-П.

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения №3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»

- Методическими рекомендациями по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (Приказ Министерства регионального развития РФ от 26 мая 2011 г. № 244);

- Федеральным законом от 11.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральным законом от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Настоящее Положение о территориальном планировании Холмского сельского поселения Абинского района Краснодарского края (далее – Положение) подготовлено в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве текстовой части материалов внесения изменений в генеральный план Холмского сельского поселения, содержащей:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов регионального и местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения и местного значения.

Внесение изменений в Генеральный план Холмского сельского поселения производилось с учетом данных единого кадастра землепользования на период разработки данного проекта (май 2014г.) и существующей ситуации.

Согласно техническому заданию на проектирование внесение изменений производилось в графическую часть материалов Генерального плана Холмского сельского поселения, а именно, в следующие чертежи:

- Генеральный план (основной чертеж) Холмского сельского поселения;
- Схема функционального зонирования территории;
- Схема административно-территориальных границ;
- Схема планируемых границ зон с особыми условиями (ограничениями) использования территории;
- Фрагмент генерального плана поселения. Станица Холмская.
- Фрагмент генерального плана поселения. Схема функционального зонирования территории станицы Холмской;
- Фрагменты генерального плана Холмского сельского поселения (хутор Краснооктябрьский, хутор Первомайский);
- Фрагменты генерального плана Холмского сельского поселения (п.Синегорск, п.Новый, п.Сосновая Роща).

В связи с некорректностью установленных границ таких населенных пунктов, как п.Новый, п.Синегорск и п.Сосновая Роща, а также отсутствием данных о границах ст.Холмской в кадастре, данным проектом предусмотрена корректировка границ этих населенных пунктов в соответствии с современными сведениями кадастра о земельных участках. Установленные границы х.Хабль,

х.Краснооктябрьский, х.Первомайский, х.Воробьев, х.Эрастов, х.Кравченко соответствуют перспективам развития этих населенных пунктов, поэтому в данном проекте они отображены без корректировок как существующие. Граница п.Новосадовый не внесена в государственный кадастр, поэтому принято решение оставить в этой части генеральный план без изменения, отобразить границу поселка как планируемую. Таким образом, откорректирован чертеж ГП-3 "Схема административно-территориальных границ", конкретные изменения представлены ниже в таблице. А также внесены соответствующие изменения в вышеуказанные чертежи.

СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Основной целью данного проекта является размещение зон производственного и коммунально-складского назначения для организации инвестиционных площадок. Проектом определено 3 участка общей площадью 56 га:

- в 1,5 км северо-восточнее ст.Холмской (10,15 га),
- в 1 км северо-западнее х.Краснооктябрьский (24,4 га),
- в 1,2 км юго-восточнее х.Первомайский (21,45 га).

Территории СВ ст.Холмской и СЗ х.Краснооктябрьский на схеме функционального зонирования определены как «зоны размещения объектов агропромышленного комплекса, коммунально-складского назначения и производства не выше II класса опасности»; территория ЮВ х.Первомайский - как «зона размещения объектов агропромышленного комплекса, коммунально-складского назначения и производства I класса опасности».

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения №3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» санитарно-защитная зона объектов II класса опасности составляет 500 метров, объектов I класса - 1000 метров. Данные требования распространяются на размещение, проектирование, строительство и эксплуатацию вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Таким образом, на определенных инвестиционных площадках ст.Холмской и х.Краснооктябрьский возможно размещение объектов II, III, IV и V классов опасности, х.Первомайский - объектов I, II, III, IV и V классов опасности согласно классификации, приведенной в СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10.

В частности, в проектируемой зоне юго-восточнее х.Первомайский предлагается размещение межмуниципального мусоросортировочного комплекса (объект регионального значения).

В целях развития туристско-рекреационной отрасли экономики сельского поселения данным проектом внесения изменений в генеральный план

предусмотрена зона размещения объектов курортного и туристско-рекреационного назначения в 2,5 км юго-восточнее станицы Холмской. Территория для планируемого размещения многофункционального туристско-рекреационного центра круглогодичного функционирования занимает площадь 30,3 га и отведена на существующих землях сельскохозяйственного назначения.

Дабы привести генеральный план в соответствие с современным использованием территории станицы Холмской и данными государственного кадастра данным проектом произведено внесение изменений в функциональные зоны кварталов в северо-западной и юго-западной частях населенного пункта.

В северо-западной части станицы вдоль автодороги федерального значения вместо санитарно-защитной зоны определена зона размещения объектов агропромышленного комплекса, коммунально-складского назначения и производства не выше III класса опасности площадью 2,7 га. В границах данной функциональной зоны размещаются и планируются к размещению коммунально-складские и коммерческие предприятия местного значения.

В юго-западной части станицы Холмской на территории между ул. Лесной и р.Хабль функциональное зонирование и улично-дорожная сеть приведены в соответствие с существующим положением.

В центре поселка Сосновая Роща по пер.Озерному в настоящее время выделены территории для личных подсобных хозяйств. В целях приведения в соответствие с существующим положением данным проектом определены зоны низкоплотной усадебной жилой застройки (плотность населения 15-25 чел/га) общей площадью 4,2 га.

ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

№пп	Функциональная зона	Местоположение	Параметры
1	Зона размещения объектов агропромышленного комплекса, коммунально-складского назначения и производства не выше II класса опасности	В 1,5 км северо-восточнее ст.Холмской	Площадь - 10,15 га СЗЗ - 500 м Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий II класса не менее 50 процентов площади с организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.
2	Зона размещения объектов агропромышленного комплекса, коммунально-складского назначения и производства не выше II класса опасности	В 1 км северо-западнее х.Краснооктябрьский	Площадь - 24,4 га СЗЗ - 500 м Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий II класса не менее 50 процентов площади с организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.
3	Зона размещения объектов агропромышленного комплекса, коммунально-складского назначения и производства I класса опасности	В 1,2 км юго-восточнее х.Первомайский	Площадь - 21,45 га СЗЗ - 1000 м Озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий I класса не менее 40 процентов площади с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.
4	Зона размещения объектов курортного и туристско-рекреационного назначения	В 2,5 км юго-восточнее ст.Холмской	Площадь - 30,3 га Обеспеченность площадью - 110-130 м ² /место
5	Зона размещения	В северо-западной	Площадь - 2,7 га

	объектов агропромышленного комплекса, коммунально-складского назначения и производства не выше III класса опасности	части ст.Холмской вдоль автодороги федерального значения	СЗЗ - 300 м
6	Жилая зона - зона низкоплотной усадебной жилой застройки	Пос.Сосновая Роща, пер.Озерный	Площадь - 4,2 га Плотность населения 15-25 чел/га Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа)