|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Комитет**  **Республики Адыгея**  **по архитектуре и**  **градостроительству** |  |  | P:\Проектно-пр. департамент\06_СКК\6.1_Календарно-методический табель\Качество\logos1.jpg |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Ходзинского**  **сельского поселения**  **Кошехабльского**  **муниципального района**  **Республики адыгеЯ** |
|  |  |
| ТОМ І | ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ |

2023 год

**генеральный план Ходзинского сельского поселения Кошехабльского муниципального района республики адыгея**

ТОМ І. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

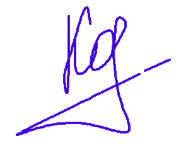
**Заказчик:** Комитет Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству

**Контракт:** № 0176200005523001637 от 24 октября 2023 года

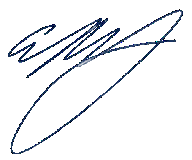
**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт «Земля и город»



Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.И. Комаров

Технический директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Белихов

Начальник проектного управления № 3\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю. Карлов

Старший инженер, и.о. заместителя начальника проектного управления № 3\_\_\_\_А.Н. Кирдаков

Инженер проектного управления № 3 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.С. Мочалова

Младший инженер проектного управления № 3\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Гладкова

В подготовке проекта генерального плана Ходзинского сельское поселение Кошехабльского муниципального района республики Адыгея (далее также — генеральный план / Проект) также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

**ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** |
| **УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ** | | |
| **Текстовая часть** | | |
| 1 | Том I. Положение о территориальном планировании | - |
| **Графическая часть** | | |
| 1 | Карта функциональных зон поселения | М 1:10000 |
| 2 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | М 1:10000 |
| 3 | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | М 1:10000 |
| **Приложение (обязательное)** | | |
| 1 | Описание границ населенных пунктов | - |
| **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА** | | |
| **Текстовая часть** | | |
| 1 | Том II. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме | - |
| **Графическая часть** | | |
| 1 | Карта современного использования территории | М 1:10000 |
| 2 | Карта результатов комплексной оценки территории | М 1:10000 |
| 3 | Карта зон с особыми условиями использования территорий.  Карта территорий объектов культурного наследия.  Карта границ лесничеств | М 1:10000 |
| 4 | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | М 1:10000 |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[РАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ГОРОДСКОГО ОКРУГА, 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 5](#_Toc152162217)

[РАЗДЕЛ 2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ 7](#_Toc152162218)

# 

# РАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ГОРОДСКОГО ОКРУГА, 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

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, 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 1.1.

Местоположение планируемых для размещения объектов местного значения поселения представлено на Карте планируемого размещения объектов местного значения поселения.

Номера планируемых для размещения объектов местного значения поселения, указанные в таблице 1.1, соответствуют номерам данных объектов на картах генерального плана.

Таблица 1.1

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **№ на карте** | **Наименование объекта** | **Статус \*** | **Местоположение** | **Наименование функциональной зоны** | **Основные характеристики** | **Назначение** | **Планируемый срок реализации** | **Характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов** |

| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения** | | | | | | | | |
| 1.1 | Вид объекта — объекты физической культуры и массового спорта | | | | | | | | |
| 1.1.1 | ФК.2.2 | Спортивное сооружение | С | аул Ходзь | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Площадь — 1100 м2 | Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта | До 2044 года | - |
| 1.1.2 | ФК.2.3 | Спортивное сооружение | С | аул Ходзь | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Площадь — 1100 м2 | Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта | До 2044 года | - |
| 1.1.3 | ФК.1.1 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса | С | аул Ходзь | Зона специализированной общественной застройки | Площадь — 836,3  м2 | Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта | До 2030 года | - |
| 1.1.4 | ФК.1.1 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа | С | аул Ходзь | Зона специализированной общественной застройки | Площадь — 2800  м2 | Обеспечение населения объектами в области физической культуры и массового спорта | До 2030 года | - |
| 1.2 | Вид объекта — Объекты культуры и искусства | | | | | | | | |
| 1.2.1 | КИ.2.2 | Сельский дом культуры | С | аул Ходзь | Многофункциональная общественно-деловая зона | - | Обеспечение населения объектами в области культуры и искусства | До 2030 года | - |

Примечание — \* С — строительство.

# РАЗДЕЛ 2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Параметры функциональных зон различного назначения и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов, приведены в таблицах 2.1 и 2.2.

Сведения о местоположении планируемых для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения представлены на Карте функциональных зон поселения.

Номера планируемых для размещения объектов, указанные в таблице 2.2, соответствуют номерам данных объектов на картах генерального плана.

Таблица 2.1

Параметры функциональных зон

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование функциональной зоны** | **Параметры функциональной зоны** | **Площадь, га** |

| **1** | **2** | **3** | **4** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 1. Коэффициент застройки — 0,2  2. Коэффициент плотности застройки — 0,4 | 367,068 |
|  | Зона специализированной общественной застройки | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 4,54554 |
|  | Иные зоны сельскохозяйственного назначения | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 7,63862 |
|  | Зона сельскохозяйственных угодий | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 5817,29 |
|  | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 100,812 |
|  | Зона лесов | Параметры функциональной зоны не устанавливаются. Использование земельных участков в границах зоны определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъекта или уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ | 510,072 |
|  | Зона кладбищ | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 8,5842 |
|  | Зона транспортной инфраструктуры | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 2,83183 |
|  | Многофункциональная общественно-деловая зона | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 1,19393 |
|  | Зона инженерной инфраструктуры | Параметры функциональных зон, относящихся к территориям нежилого назначения данного типа, определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта. В отношении территорий нежилого назначения требуется достаточно высокая степень детализации данных о размещаемом объекте. В связи с этим, в отношении территорий нежилого назначения, осуществляется ситуативное проектирование — с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту | 0,237943 |

Таблица 2.2

Сведения о планируемых для размещения в границах функциональных зон объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **№ на карте** | **Наименование планируемого для размещения объекта** | **Статус \*** | **Значение объекта** |

| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами | | | | |
| 1 | ФК.2.2 | Спортивное сооружение | С | Местное значение поселения |
| 2 | ФК.2.3 | Спортивное сооружение | С | Местное значение поселения |
| 3 | В.2.1 | Водопроводные очистные сооружения | С | Местное значение муниципального района |
| 4 | ОВ.3.2 | Канализационная насосная станция (КНС) | С | Местное значение муниципального района |
| Зона специализированной общественной застройки | | | | |
| 1 | ФК.2.1 | Спортивный зал | С | Региональное значение |
| 2 | ФК.1.1 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса | С | Местное значение поселения |
| 3 | ФК.1.1 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа | С | Местное значение поселения |
| Многофункциональная общественно-деловая зона | | | | |
| 1 | КИ.2.2 | Сельский дом культуры | С | Местное значение поселения |
| Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | | | | |
| 1 | СХ.1.1 | Тепличный комплекс | С | Региональное значение |
| Зона сельскохозяйственных угодий | | | | |
| 1 | В.1.1 | Водозабор (каптаж родников) | Р | Местное значение муниципального района |
| 2 | В.1.2 | Водозабор (каптаж родников) | Р | Местное значение муниципального района |
| 3 | В.1.3 | Водозабор (каптаж родников) | Р | Местное значение муниципального района |
| 4 | В.1.4 | Водозабор (каптаж родников) | Р | Местное значение муниципального района |
| 5 | ОВ.1.1 | Очистные сооружения (КОС) | С | Местное значение муниципального района |
| 6 | ОВ.3.1 | Канализационная насосная станция (КНС) | С | Местное значение муниципального района |
| 7 | ОВ.2.1 | Очистные сооружения дождевой канализации | С | Местное значение муниципального района |
| 8 | ОВ.2.2 | Очистные сооружения дождевой канализации | С | Местное значение муниципального района |
| Зона лесов | | | | |
| 1 | ОВ.2.3 | Очистные сооружения дождевой канализации | С | Местное значение муниципального района |

Примечание — \* С — строительство, Р — реконструкция.