



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОЕКТНОЕ БЮРО «ГРУППА 7»**

Договор № 08/01 от 29 августа 2023 г.

**Внесение изменений в генеральный план
Темрюкского городского поселения
Темрюкского района Краснодарского края**

ЧАСТЬ I

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

(Текстовые и графические материалы)

2023 год



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОЕКТНОЕ БЮРО «ГРУППА 7»**

**Заказчик: Индивидуальный предприниматель
Зубихин Валерий Васильевич**

**Внесение изменений в генеральный план
Темрюкского городского поселения
Темрюкского района Краснодарского края**

ЧАСТЬ I

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

(Текстовые и графические материалы)

Генеральный директор

В.В. Жулев

ГАП

В.В. Жулев

2023 год

ИСПОЛНИТЕЛИ

Должность	Фамилия, инициалы
ГАП	Жулев В.В.
ГИП	Жулева А.В.
Экономист	Бурьян Ю.В.
Н. контроль	Жулев В.В.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Внесение изменений в генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края

Утверждаемые материалы:

Часть I. Положение о территориальном планировании

Обосновывающие материалы:

Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана

Приложение 1. Сведения о границах населенных пунктов

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	5
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	8
4. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	9
4.1. Состав функциональных зон	11
4.2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН	13
4.2.1. Жилого назначения	15
4.2.2. Общественно-делового назначения	15
4.2.3. Рекреационного назначения	17
4.2.4. Производственного назначения и зоны инженерной и транспортной инфр.	18
4.2.5. Специального назначения	18
4.2.6. Сельскохозяйственного использования	19
4.2.7. Зона режимных объектов	20
5. СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ (ЧАСТЬ I)	21

1. ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития населенных пунктов поселения, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края является правовым актом территориального планирования муниципального уровня и разработан в административных границах, установленных Законом Краснодарского края № 685-КЗ от 1 апреля 2004 г. «Об установлении границ муниципального образования Темрюкский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – городского поселения и сельских поселений – и установлении их границ».

Данный проект внесения изменений в генеральный план Темрюкского городского поселения выполнен по заказу Индивидуального предпринимателя Зубихина Валерия Васильевича, на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 11 июля 2023 года № 1515 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Изменения произведены в генеральный план, утверждённый Решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района № 127 от 23 ноября 2010 года (с изменениями внесенными ООО «Проектное бюро «Группа 7» в 2021 г.).

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Темрюкское городское поселение входит в состав муниципального образования Темрюкский район. Темрюкский район расположен на Таманском полуострове в юго-западной части Краснодарского края и граничит:

- на западе через Керченский пролив с Крымским полуостровом,
- на юго-востоке – с федеральным курортным регионом Анапа,
- на востоке – со Славянским районом Краснодарского края.
- с севера территория района омывается Азовским морем,
- с юга Черным морем.

Федеральный округ: Южный

Площадь Темрюкского городского поселения составляет 304,78 км².

Население – 41 920 человек.

Административный центр — г. Темрюк.

Населенные пункты, входящие в Темрюкское городское поселение - п. Октябрьский, х. Орехов Кут, п. Южный Склон.

Проект «Внесение изменений в генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского 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 кодекса РФ (ред. от 04.08.2023);
- Градостроительного кодекса Краснодарского края (ред. от 31.03.2023);
- Земельного кодекса РФ (ред. от 04.08.2023);
- Лесного кодекса РФ (ред. от 04.08.2023);
- Водного кодекса РФ (ред. от 04.08.2023);
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 78 от 16.04.2015 г. (ред. от 31.08.2023);
- Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, утвержденных решением XXXV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 26.07.2022 года № 287;
- Нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденных решением LXXI сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского район IV созыва от 26.09.2023 года № 466;
- Приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 г. № 10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения..."»
- Приказ Росреестра от 26.07.2022 N П/0292 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.09.2022 N 70233).

Основание для разработки проекта:

1. Постановление администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 11 июля 2023 года № 1515 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края».
2. Федеральный закон от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 02.11.2023).
3. Договор № 08/01 от 29 августа 2023 г.

Цели Генерального плана:

1. Определение назначения территорий городского поселения, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан.
2. Актуализация всех разделов генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района в целях приведения документа в соответствие с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.
3. Разработка графического описания месторасположения границ населенных пунктов в целях внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Задачи Генерального плана:

- определение основных направлений и параметров пространственного развития Темрюкского городского поселения Темрюкского района;
- отображение сведений о зонах размещения объектов федерального и регионального значения в соответствии с документами территориального планирования федерального и регионального уровней;
- определение зон размещения объектов местного значения в целях реализации полномочий Темрюкского городского поселения Темрюкского района;
- проведение комплексной оценки климатических, социально – экономических, планировочных, инфраструктурных, экологических и этнокультурных условий с учетом местоположения городского поселения в структуре муниципального района;
- разработка функционального зонирования территории городского поселения с установлением ограничений на их использование в градостроительной деятельности;
- выработка предложений по совершенствованию системы расселения, развитию сельских населенных пунктов во взаимосвязи с основными направлениями социально – экономической политики муниципального района, защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций, улучшению экологической обстановки с выделением территорий выполняющих средозащитные и санитарно- гигиенические функции;
- развитие объектов организации сбора и вывоза (переработки или утилизации) промышленных и бытовых отходов;
- разработка предложений по установлению границ населенных пунктов городского поселения, объектов особого регулирования, в том числе зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- определение параметров развития и модернизации инженерной, транспортной, социальной и производственной инфраструктур с учетом утвержденных ведомственных, региональных и муниципальных программ;
- определение территорий для индивидуального жилищного строительства, личных подсобных хозяйств, а также территорий под организацию мест отдыха и лечения населения;
- разработка предложений по размещению сельскохозяйственных и промышленных объектов и предприятий, в т. ч.; животноводческих, перерабатывающих, технопарков и т.д.;
- выработка предложений по формированию зон активного экономического развития с указанием перспектив их использования;
- определение первоочередных мероприятий по реализации схемы градостроительного планирования городского поселения;
- определение мер по улучшению экологической обстановки;
- определение мер по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и гражданской обороны;

В материалах Генерального плана Темрюкского городского поселения Темрюкского района установлены следующие сроки его реализации:

исходный год - 2023 г.,

I этап – 2023-2033 гг. (первоочередные плановые мероприятия 3-10 лет);

II этап – до 2043 г. (расчетный срок Генерального плана, 20 лет).

При подготовке Генерального плана было учтено действующее законодательство о градостроительной деятельности, а также положения Региональных нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Подготовка Генерального плана выполнена в соответствии с требованиями, предусмотренными статьями 9, 18, 23 и 24 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и статьи 25 Закона Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ «Градостроительный Кодекс Краснодарского края».

Генеральный план выполнен применительно ко всей территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

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 Темрюкского городского поселения 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 городского поселения 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.

3. 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 3.1.

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

Таблица 3.1.

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	Краткая характеристика объекта
1	2	3	4	5	6

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание	Функциональная зона по генеральному плану МО	Краткая характеристика объекта
1	2	3	4	5	6
1	ОБЪЕКТЫ В ОБЛАСТИ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ				
1.1	УЧРЕЖДЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ				
	Строительство школы в г. Темрюк	1	Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Темрюкского городского поселения Темрюкского района на 2017- 2030 годы	Зона общественно- деловая	1100 мест
1.2	ДЕТСКИЕ ДОШКОЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ				
	Строительство детского сада в г. Темрюк	1	Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Темрюкского городского поселения Темрюкского района на 2017- 2030 годы	Зона общественно- деловая	40 мест
	Резерв территории под строительство детского сада в г. Темрюк (Расчетный срок до 2030 года)		Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Темрюкского городского поселения Темрюкского района на 2017- 2030 годы	Зона общественно- деловая	
2	ОБЪЕКТЫ В ОБЛАСТИ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА				
2.1	УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА				
	Реконструкция существующего Дома культуры в г. Темрюк	1	Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Темрюкского городского поселения Темрюкского района на 2017- 2030 годы	Зона общественно- деловая	вместимость 500 мест

4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

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.

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.

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 и назначения 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 или в городе, предназначенная для организации мест отдыха населения и включающие в себя 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.

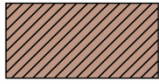
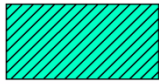
На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

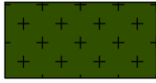
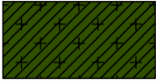
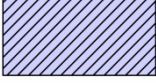
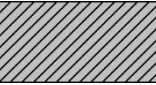
Зоны специального назначения предназначены для размещения сооружений и комплексов источников водоснабжения, водоотведения, территорий занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, режимными объектами, свалками бытовых и производственных отходов, городскими котельными и инженерно-распределительными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

4.1. Состав функциональных зон

Генеральным планом муниципального образования определены следующие функциональные зоны:

Код объекта	Значение	Условные обозначения	
		существующий	планируемый
Функциональные зоны			

Код объекта	Значение	Условные обозначения	
		существующий	планируемый
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
701010102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)		
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)		
701010502	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан		
701010301	Многофункциональная общественно-деловая зона		
701010302	Зона специализированной общественной застройки		
701010402	Коммунально-складская зона		
701010405	Зона транспортной инфраструктуры		
701010500	Зоны сельскохозяйственного использования		
701010501	Зона сельскохозяйственных угодий		
701010600	Зоны рекреационного назначения		
701010601	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)		

Код объекта	Значение	Условные обозначения	
		существующий	планируемый
701010604	Лесопарковая зона		
701010605	Зона лесов		
701010701	Зона кладбищ		
701010702	Зона складирования и захоронения отходов		
701010703	Зона озелененных территорий специального назначения		
701010800	Зоны режимных территорий		
Земли по категориям			
702010300	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
702010500	Земли лесного фонда		
702010600	Земли водного фонда		

4.2. Параметры функциональных зон

Основными параметрами функциональных зон, на территории Темрюкского городского поселения, 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.

4.2.1. Жилого назначения

В границах жилых зон выделены:

- зона низкоплотной жилой застройки (с плотностью населения 24-40 чел./ га). В границах подзоны предусматривается индивидуальная застройка усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,15 га до 0,09 га (размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки);

- зона среднеплотной жилой застройки (с плотностью населения 130-170 чел. / га) В границах подзоны предусматривается жилая застройка 2-х квартирными домами с приусадебными участками;

- зона плотной жилой застройки (с плотностью населения 170-200 чел./ га) предусматривает размещение 2-4-этажных секционных и точечных многоэтажных жилых домов;

- зона высокоплотной жилой застройки (с плотностью населения 200-260 чел./га) предусматривает застройку секционными и точечными многоэтажными жилыми домами 5 этажей и выше.

Генеральным планом отведено под развитие жилой зоны 422,72 га территории.

Объекты местного значения

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	Площадь участка 86,11 га	г. Темрюк	проект	-

Объекты регионального значения

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

4.2.2. Общественно-делового назначения

В границах общественно-деловых зон выделены:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе возможного размещения объектов торгового и развлекательного назначения, размещения объектов социального, общественно-делового и коммерческого назначения;

- зона многофункционального использования, в том числе возможного размещения объектов торгового и развлекательного и рекреационного назначения, объектов

транспортной инфраструктуры, придорожного обслуживания.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего и высшего профессионального образования, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности постоянного и временного населения.

В состав объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, предприятия индустрии развлечений при отсутствии ограничений на их размещение.

В общественно-деловой зоне формируется система взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, набережные, пешеходные зоны), составляющая ядро общегородского центра.

Генеральным планом определено 20,53 га для развития общественно-деловой зоны на расчетный период.

Объекты местного значения

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
ОБЪЕКТЫ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ					
УЧРЕЖДЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ					
1	Средняя общеобразовательная школа	1100 мест	г. Темрюк	строит.	1
ДЕТСКИЕ ДОШКОЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ					
2	Дошкольное образовательное учреждение	40 мест	г. Темрюк	строит.	1
3	Дошкольное образовательное учреждение	Резерв территории под строительство	г. Темрюк	-	1
ОБЪЕКТЫ В ОБЛАСТИ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА					
УЧРЕЖДЕНИЯ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА					
4	Дома культуры	500 мест	г. Темрюк	реконстр.	1

Объекты регионального значения

Таблица 4

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты федерального значения

Таблица 5

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

4.2.3. Рекреационного назначения

В границах рекреационных зон выделены:

- зона рекреационного назначения (в том числе озеленение общего пользования и спортивных объектов) занимает свободные от транспорта территории общего пользования, в том числе пешеходные зоны, площади, улицы, спортивные сооружения, скверы, бульвары, специально предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов массового посещения общественного, делового назначения. В зоне общественных пространств запрещено возведение ограждений, препятствующих свободному перемещению населения, строительство зданий и сооружений производственного, коммунально-складского, и жилого назначения, строительство и эксплуатация любых объектов, оказывающих негативное воздействие на состояние окружающей среды;

- зона природоохранного назначения, в границы которой входят следующие объекты: Гора Миска (является природным и историческим памятником, имеющим научное и познавательное значение), Гнилая гора природоохранный объект, площадью 100 га, северо-восточная часть Темрюкского городского поселения (территория водно-болотных угодий международного значения, охраняемая Рамсарской конвенцией);

- зона возможного размещения объектов рекреационного назначения, в том числе охотничьих и рыболовецких баз расположена непосредственно вблизи с Азовским морем. Зона входит в границу водно-болотных угодий международного значения (места стоянок перелетных птиц), в связи с этим на территории разрешено размещать только локальные рыболовецкие и охотничьи базы, которые предполагается эксплуатировать в сезон охоты (на разрешенные виды птиц) и рыбалки.

Генеральным планом определено 9,75 га для развития зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

Объекты местного значения

Таблица 6

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты регионального значения

Таблица 7

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты федерального значения

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

4.2.4. Производственного назначения и зоны инженерной и транспортной инфраструктур

В границах зоны выделены:

- зона производственных объектов и коммунально-складского назначения выделена в целях обеспечения жизнедеятельности населенных пунктов и размещения производственных, складских, коммунальных, транспортных объектов, сооружений инженерного обеспечения, в соответствии с требованиями технических регламентов.

- зона размещения лодочных станций и гаражей.

Внесением изменений в генеральный план предусмотрено отнесение некоторых земельных участков к данной зоне. Это связано с существующей градостроительной ситуацией и землепользованием. На данных земельных участках располагаются в основном объекты коммунального и складского назначения, а также производства и предприятия не выше 5 класса опасности.

Генеральным планом определено 46,20 га для развития зон производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Объекты местного значения

Таблица 9

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты регионального значения

Таблица 10

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты федерального значения

Таблица 11

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

4.2.5. Специального назначения

В границах зоны специального назначения выделены:

- зона кладбищ. В границах Темрюкского городского поселения расположено 2 действующих кладбища: в г. Темрюк. Кладбище, расположенное южнее озера Миска не имеют перспектив развития, и подлежит закрытию с организацией 50-метровой санитарно-защитной зоны. Кладбище, расположенное юго-западнее горы Гнилой, сохраняется с возможностью расширения. С целью обеспечения потребностей населения в территории кладбищ генеральным планом предусмотрена территория для традиционного захоронения в

восточной части г. Темрюк. На расчетный период генеральным планом предусмотрена территория для традиционного захоронения общей площадью 14,9 га

- зона специальных объектов;

- зона размещения объектов отходов потребления. В настоящее время свалка мусора находится в западной части Темрюкского городского поселения, 1,6 км от промзоны. Ввиду отсутствия пункта сортировки мусора и контроля по составу вывозимых отходов, существующая свалка экологически опасна и подлежит рекультивации, на ее месте планируется размещение площадки временного накопления и сортировки твердых бытовых отходов.

Генеральным планом определено 43,93 га для развития зон специального назначения.

Объекты местного значения

Таблица 12

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	Кладбище для традиционного захоронения	площадь 43,93 га	г. Темрюк	проект.	2

Объекты регионального значения

Таблица 13

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты федерального значения

Таблица 14

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

4.2.6. Сельскохозяйственного использования

Генеральным планом определено 1048,15 га земель сельскохозяйственного использования.

Объекты местного значения

Таблица 15

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты регионального значения

Таблица 16

№ п\п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты федерального значения

Таблица 17

№ п\п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

4.2.7. Зона режимных объектов

Генеральным планом определено 1092,17 га для размещения режимных объектов.

Объекты местного значения

Таблица 18

№ п\п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты регионального значения

Таблица 19

№ п\п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

Объекты федерального значения

Таблица 20

№ п\п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Населенный пункт	Статус объекта	Количество объектов
1	2	3	4	5	6
	-	-	-	-	-

5. СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ (ЧАСТЬ I)

Лист 1. Карта границ населенных пунктов, М 1: 25 000.

Лист 2. Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения, М 1:25 000.

Лист 3. Карта функциональных зон, М 1: 25 000.