

КГБУ «ХАБКРАЙКАДАСТР»



**Краевое государственное бюджетное учреждение
«ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ»**

680022, г. Хабаровск, ул. Воронежская, д. 47а, тел/факс 8(4212)752333/8(4212)752330
E-mail: bti@khvbt.ru, ОКПО 15851301, ОГРН 1172724014792,
ИНН/КПП 2724221777/272401001

Ассоциация СРО «МСКИ» (Ассоциация СРО «Межрегиональный союз кадастровых
инженеров» ГР СРО КИ №007 от 06.09.2016), 620144, Россия,
Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Московская, д.195, оф.1126;
т.8(800)700 9628; e-mail: office@sromski.ru

**Заказчик: Министерство строительства Хабаровского края,
Министерство имущества Хабаровского края**

**«Внесение изменений в Генеральный план
Гурского сельского поселения
Комсомольского муниципального района
Хабаровского края»**

ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

**Раздел 2. Положение о территориальном планировании
Часть 1. Пояснительная записка**

ППП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1

Том 2.1

Директор

Тюркин А.В.

ХАБАРОВСК 2022

**«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГУРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КОМСОМОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ»
ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1.1	ПГП-27.7.8.1.2022-МО1.1	«Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края». Проект Генерального плана. Раздел 1. Материалы по обоснованию проекта. Часть 1. Исходные данные.	Текстовые материалы
Том 1.2	ПГП-27.7.8.1.2022-МО1.2	«Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края». Проект Генерального плана. Раздел 1. Материалы по обоснованию проекта. Часть 2. Пояснительная записка.	Текстовые и графические материалы (сводная карта)
Том 2.1	ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	«Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края». Проект Генерального плана. Раздел 2. Положение о территориальном планировании. Часть 1. Пояснительная записка.	Текстовые материалы (утверждаемая часть)
Том 2.2	ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.2	«Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края». Проект Генерального плана. Раздел 2. Положение о территориальном планировании. Часть 2. Сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения.	Текстовые материалы (утверждаемая часть)
Том 2.3	ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.3	«Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края». Проект Генерального плана. Раздел 2. Положение о территориальном планировании. Часть 3. Графические материалы.	Графические материалы (утверждаемая часть)

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						«Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края». Проект Генерального плана. Раздел 2. Положение о территориальном планировании. Часть 1. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Гришина В.Е.			12.2022			П	2	16
Арх.	Гришина В.Е.			12.2022			КГБУ «ХАБКРАЙКАДАСТР» 		
ГИП	Свидерская Д.С.			12.2022					

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ Том	Наименование	Стр.	гриф
Том 2.1 (Раздел 2 Часть 1)	«Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края». Проект Генерального плана. Положение о территориальном планировании. Пояснительная записка.	1	н/с
1.	Состав проекта	2	н/с
2.	Содержание Тома 2.1 (Раздел 2 Часть 1)	3	н/с
Разделы ПЗ:	Пояснительная записка.	4	н/с
1.	Положение о территориальном планировании. Общие положения	4	н/с
2.	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	10	н/с
3.	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.	11	н/с

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Заказчик – Министерство строительства Хабаровского края, Министерство имущества Хабаровского края.

Проект внесения изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края» разработан Краевым государственным бюджетным учреждением «Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости» (КГБУ «ХАБКРАЙКАДАСТР»).

Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края разработан ООО Проектно-строительной фирмой «РАПИД» в 2012 году и утвержден Решением Совета депутатов Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края от 05.10.2012 № 130.

Подготовка Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края выполнена на основании Закона Хабаровского края от 24.11.2021 №255 «О перераспределении отдельных полномочий по подготовке генеральных планов, правил землепользования и застройки между органами местного самоуправления городского поселения, муниципальных районов Хабаровского края и органами государственной власти Хабаровского края», Постановления Администрации Комсомольского муниципального района Хабаровского края от 17.01.2022 № 29 «О подготовке проекта Генерального плана и проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения», Государственной программы Хабаровского края «Развитие жилищного строительства в Хабаровском крае» (утв. постановлением Правительства Хабаровского края от 22.06.2012 № 205-пр) с приложением карт в соответствии с Приложением 1 к государственному заданию «Техническое задание на подготовку проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края» от 21.07.2022 № 5220.

Подготовка Проекта внесения изменений в Генеральный план и Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края выполнена в соответствии с частями 6,7 и 8 Градостроительного кодекса РФ, постановлением Правительства Хабаровского края от 18.04.2008 №105-пр (ред. от 22.12.2011) «Об утверждении состава положений о территориальном планировании и соответствующих карт документов территориального планирования муниципальных образований Хабаровского края» и исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов с учетом интересов граждан и их объединений и принятых нормативно-правовых, нормативных актов федерального, регионального и муниципальных уровней, требований градостроительных, строительных, санитарных, экологических, противопожарных норм и правил, действующих на момент разработки Проекта.

Подготовка Проекта внесения изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, программ социально-экономического развития Российской Федерации, Хабаровского края, планов и программ комплексного социально-экономического развития Комсомольского муниципального района, с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		4

средств федерального бюджета, бюджета Хабаровского края, местного бюджета, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Подготовка Проекта внесения изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, документах территориального планирования Хабаровского края, документах территориального планирования Комсомольского муниципального района. Внесение изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района не противоречит утвержденным документам территориального планирования Хабаровского края, Схеме территориального планирования Хабаровского края. При подготовке изменений в Генеральный план Гурского сельского поселения не включались положения о территориальном планировании, реализация которых приведет к невозможности обеспечения эксплуатации существующих или планируемых для размещения объектов федерального и регионального значения.

Цели проекта: -создание условий для устойчивого развития территорий поселения, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия, развитие социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, создания условий для планировки территорий муниципальных образований, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей и пользователей земельных участков и объектов капитального строительства, создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков (далее – ВРИ з/у) и объектов капитального строительства, а также приведение в соответствие территориальных зон ранее установленным ВРИ з/у на территории каждого поселения, приведение в соответствие с установленными режимами использования категорий земель на территории поселения, в том числе установление и обоснование границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, обоснование перевода из одной категории земель в другую, установление границ территориальных зон в соответствии с выполненным функциональным зонированием.

Настоящий проект разрабатывается на период до 2042 года.

В границах Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края находятся 2 населенных пункта: поселок Гурское – административный центр поселения и разъезд 105-й км.

В соответствии с Законами Хабаровского края:

-от 28.07.2004 г. № 208 – Гурское поселковое муниципальное образование наделено статусом городского поселения – Гурское городское поселение и установлены его границы. Гурское городское поселение входит в состав территории Комсомольского муниципального района Хабаровского края.

Позднее, в соответствии с Законом Хабаровского края № 208 от 28.07.2004 г. «О наделении поселковых, сельских муниципальных образований статусом городского, сельского поселения и об установлении их границ» Гурское муниципальное образование наделено статусом сельского поселения.

-от 25.02.2009 г. № 234 в перечень населенных пунктов, входящих в Гурское городское поселение, включены рп. Гурское и рзд. 105 км;

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

-от 28.03.2012 г. № 180 преобразован городской населенный пункт рабочий поселок Гурское путем изменения его статуса в сельский населенный пункт – поселок Гурское.

Площадь в границах черты Гурского сельского поселения составляет 1809,39 га. Границы Гурского сельского поселения в составе Комсомольского муниципального района утверждены Законом Хабаровского края от 28 июля 2004 г. № 208 «О наделении поселковых, сельских муниципальных образований статусом городского, сельского поселения и установлении их границ».

Генеральным планом границы населенных пунктов Гурского сельского поселения определены, но сведения не внесены в ЕГРН.

В границах Гурского сельского поселения отсутствуют участки недр местного значения, содержащие общераспространенные полезные ископаемые.

Криогенные процессы, определенные развитием вечной мерзлоты, проявляются на территории Комсомольского района. Многолетняя (вечная) мерзлота имеет островной характер, приурочена к северо-западу района.

В соответствии с «Перечнем районов Крайнего Севера и местностей, приравненных к районам Крайнего Севера...» (утв. Постановлением Совета Министров СССР от 03 января 1983 г. № 12) Комсомольский район Хабаровского края относится к местностям, приравненных к районам Крайнего Севера.

В Гурском сельском поселении отмечается неблагоприятная демографическая ситуация, так как наблюдается постоянное плавное снижение численности населения. Демографическая ситуация характеризуется процессами естественной (уменьшение числа родившихся при увеличении числа умерших) и миграционной убыли населения. В числе основных причин миграционного оттока: отсутствие работы, высокие цены на товары, низкий уровень заработной платы, отсутствие учреждений высшего образования, высокотехнологичной медицинской помощи, неблагоприятные материально-бытовые и климатические условия, и другие показатели, определяющие качество жизни населения. Демографический кризис проявил себя низким уровнем здоровья, высоким уровнем смертности, ухудшением репродуктивного здоровья и качественных характеристик воспроизводства населения, разрушением института семьи и утраты традиционных ценностей.

По результатам переписи 2010 г. и на 01.01.2022 г национальный состав поселения составляют русские, орочи, эвенки, удэгейцы.

Гурское сельское поселение не относится к местам компактного проживания коренных малочисленных народов Севера.

В границах Гурского сельского поселения территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ отсутствуют (особо охраняемые территории регионального значения, образованные для ведения традиционного природопользования и традиционного образа жизни коренных малочисленных народов Севера субъектами права традиционного природопользования).

Основным документом по стратегическому развитию Хабаровского края является «Стратегия социально-экономического развития Хабаровского края до 2030 года», согласно которой край условно делится на две крупные экономические зоны: Южную и Северную. Южная экономическая зона наиболее благоприятна для проживания, она обладает значительными экономическими преимуществами. Качественные изменения в экономике зоны планируется, прежде всего локализовать в пределах трех полюсов (центрах) развития, в том числе Среднеамурского полюса (включает г. Комсомольск-на-Амуре, Комсомольский, Амурский и Солнечный районы, образующие агломерацию «Комсомольск-на-Амуре – Амурск – Солнечный»).

Точки роста - Центральный Среднеамурский полюс (г. Комсомольск-на-Амуре, Комсомольский район, г. Амурск, рп. Солнечный и рп. Горный).

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		6

Инструменты роста - кластер машиностроения, центр инжиниринга и инновационных производств, детские технопарки, бизнес-инкубатор и технопарк, площадки ТОСЭР; золотодобывающий хаб; оловорудный кластер, туристический кластер, агропромышленный кластер.

Драйвера роста - наукоемкое и высокотехнологичное производство, машиностроение, химическая промышленность, лесопромышленный комплекс, агропромышленный комплекс, добывающая промышленность, строительная индустрия, научно-техническая и образовательная деятельность, туризм и рекреация, культура и спорт.

Гурское сельское поселение (согласно Схеме территориального планирования Хабаровского края, утв. Постановлением Правительства Хабаровского края от 10.07.2012 № 232-пр) отнесено к сложившимся местным центрам рыбохозяйственной деятельности, являющиеся узлами эксплуатации природного потенциала.

Гурское сельское поселение отнесено к местным центрам социального и культурно-бытового обслуживания. Система социального обслуживания поселения планируется по иерархическому принципу в системе расселения - полный набор учреждений повседневного обслуживания располагается на территории самого поселения (в п. Гурское), полный набор учреждений повседневного и периодического обслуживания и ряд специализированных учреждений эпизодического обслуживания располагается в центре межрайонного обслуживания (г. Комсомольск-на-Амуре), обслуживающие население муниципальных районов в пределах 4-6 часовой транспортной доступности.

На территории Гурского сельского поселения расположены и функционируют следующие предприятия: ФГУ «Амуррыбвод «Гурский рыбообразный завод», филиал «Уктурское лесничество» КГКУ «Комсомольское лесничество» Гурское участковое лесничество, железнодорожная станция Гурское, Высокогорненская дистанция пути Комсомольского отделения ДВЖД филиала ОАО РЖД, ООО «Жил ТЭК» п. Снежный, школа-детский сад, Дом культуры, библиотека, фельдшерско-акушерский пункт (ФАП), 5 магазинов, почтовое отделение связи (ОПС) Гурское 681090, пожарная часть. В 2014 г. был сдан в эксплуатацию «Административный центр» в котором расположено - почтовое отделение связи, ФАП, участковый пункт полиции, администрация сельского поселения.

На территории поселения отсутствуют аптеки, объекты отрасли социальной защиты края, предприятия социально-бытового обслуживания, учреждения дополнительного образования, предприятия сельского хозяйства и общественного питания.

Большая часть земель поселения не разграничена по формам собственности. Основной жилой фонд в п. Гурское – это двухквартирные деревянные коттеджи 1976-1979 гг. постройки. Износ этих домов составляет более 60%.

Техническое состояние коммунальной инфраструктуры Гурского сельского поселения характеризуется высоким уровнем износа, высокой аварийностью, низким коэффициентом полезного действия мощностей и большими потерями коммунальных ресурсов. Следствием этого является обострение проблем снабжения населения чистой питьевой водой и перерасход топливно-энергетических ресурсов. Проектные мероприятия разработаны с целью создания надежной и устойчивой коммунальной инфраструктуры поселения, резервов для перспективного развития и уменьшение экологической нагрузки, как на поверхностные водные источники, так и на подземные водоносные горизонты.

Системы централизованного газоснабжения в поселении отсутствуют. Горячее водоснабжение отсутствует. Отмечается слабое развитие инженерной инфраструктуры: отсутствие централизованного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения практически во всем жилом фонде.

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Необходимо создание надежной и устойчивой коммунальной инфраструктуры поселения, резервов для перспективного развития и уменьшение экологической нагрузки, как на поверхностные водные источники, так и на подземные водоносные горизонты.

Связи населения Гурского сельского поселения с соседними муниципальными районами, с краевым центром и выходы на внешние направления общей транспортной сети России и иностранных государств осуществляются железнодорожным и автомобильным транспортом, при этом основную долю перевозок выполняет автомобильный транспорт. Аэропорты, вертолетные площадки, объекты речного транспорта на территории Гурского сельского поселения отсутствуют.

По территории поселения проходят автомобильные дороги различного значения: автомобильная дорога общего пользования регионального значения 08К-33 «с. Селихино-пос. Снежный - пос. Уктур» и дороги общего пользования местного значения.

Территория Гурского сельского поселения полностью входит в особо охраняемую природную территорию (ООПТ) Государственный природный заказник краевого значения «Гурский». Границы ООПТ установлены на реке Гур со всеми протоками в том числе от «Река Гур - приток р. Амур, 128-километровый участок реки Гур от, устья реки Каури до впадения реки, Холоми». Ширина прибрежной полосы, установленная, по обоим берегам рек – 3 км.

Анализ существующих проблем Гурского сельского поселения в соответствующих разделах генерального плана позволил выявить основные, без решения которых невозможно обеспечить дальнейшее развитие поселения.

Комплексный анализ современного использования территории Гурского сельского поселения показал, что пространственный и ресурсный потенциал поселения достаточно разнообразен. Существует ряд факторов, способных, при рациональном использовании, положительно повлиять на экономическое положение поселения:

- хорошее транспортное обеспечение поселения и возможность развития сферы транспортного обслуживания;

- наличие природных и климатических ресурсов, способных развивать экономику поселения и сельскохозяйственную деятельность;

- на территории поселения имеются значительные свободные территориальные ресурсы, пригодные для размещения новых объектов (преимущественно рекреационных).

При этом на территории Гурского сельского поселения существует ряд проблем, сдерживающих возможности и темпы его развития:

- неблагоприятная демографическая ситуация – наблюдается снижение численности населения;

- отсутствие достаточных инвестиций почти во всех хозяйственных и социальных сферах, в муниципальном секторе и секторе малого бизнеса;

- отсутствие фермерских хозяйств и иных сельскохозяйственных предприятий;

- недостаток объектов социальной сферы: недостаток дошкольных учреждений, культурно-досуговых организаций, предприятий бытового обслуживания;

- жилищный фонд отличается высокой степенью износа и нуждается в капитальном ремонте или полной замене;

- слабое развитие инженерной инфраструктуры: отсутствие централизованного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

Комплексное решение первоочередных проблем поможет частично решить проблемы социального характера.

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Основным направлением территориального развития селитебных территорий является:

- развитие градообразующих предприятий – рыбоперерабатывающий завод;
- эффективное использование застроенных жилых кварталов за счет повышения плотности, строительства современных жилых домов в соответствии с проектами планировки;
- совершенствование улично-дорожной сети с учетом перспективных направлений развития селитебных территорий;
- упорядочение существующего общественного центра, его развитие и наполнение объектами общественно-деловой, социальной инфраструктуры;
- формирование зон отдыха населения;
- разработка мероприятий по благоустройству территории поселения: организация водоотвода дождевых и паводковых вод, озеленение улиц и мест отдыха общего пользования;
- полное инженерное обеспечение жилой застройки с учетом реконструкции существующих сетей и строительства новых.

Архитектурно-планировочные решения населенных пунктов Гурского сельского поселения приняты с учетом инженерно-геологических и экологических ограничений СЗЗ прилегающих производственных территорий, природных факторов, существующего рельефа. Предусматривается формирование функциональных зон и планировочной структуры с учетом сложившейся застройки, существующей сети улиц и проездов, территориального развития селитебной зоны в северном направлении.

Главный въезд в п. Гурское по улице Вокзальной сохранен. Планировочная схема центральной части населенного пункта имеет продольные оси композиции (улицы Вокзальная, Шоссейная, Сахалинская, Дорожная, Клубная), к которым примыкают основные структурные элементы.

В Проекте Генерального плана в соответствующих разделах проектные и планировочные решения принимались в соответствии с требованиями Закона об охране окружающей среды, Закона о санитарном благополучии населения, согласно санитарным нормам и правилам, строительным нормам. Реализация мероприятий Проекта Генерального плана поможет преодолеть часть экологических проблем и создаст более благоприятные условия проживания населения.

Одновременно рассматривается вопрос о преимущественном функциональном предназначении резервируемых территорий, что необходимо для установления определенных регламентов их использования и, соответственно, режима особого градорегулирования на этих территориях.

Основная задача резервирования территорий – не допустить на них тех видов строительства или иных преобразований, которые могут усложнить или сделать невозможным в дальнейшем выполнение этими территориями предназначенных для них функций.

Основой разработки предложений по территориальному планированию Гурского сельского поселения является Градостроительный Кодекс РФ, в частности ст. 23 «Содержание генеральных планов поселений и генеральных планов городских округов», руководством – СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Основанием для обоснования предложений по территориальному планированию служат нормативные документы как районного, так и краевого значения.

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

2. 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

Исходя из содержания генерального плана поселения подготовлены:

- карта планируемого размещения объектов местного значения;
- карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов);
- карта функциональных зон, включающая границы и описание функциональных зон, с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) и (или) местоположения линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения.

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

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, 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.

Номера планируемых для размещения объектов местного значения, указанные в таблице 1, соответствует номерам данных объектов на картах Генерального плана.

На картах условные обозначения объектов, планируемых для размещения, отображены в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 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».

Таблица 1 Планируемые для размещения объекты местного значения

№ п/п	№ на карте	Код объекта	Наименование	Статус	Местоположение, функциональная зона	Назначение
1	Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения					
1.1	Объекты физической культуры и массового спорта					
1.1.1	С-1	602010302	Устройство универсальной спортивной площадки	С	Гурское СП, жилые зоны	создание условий для развития инфраструктуры спорта, улучшение условия для укрепления здоровья населения и приобщения различных слоев населения поселения к регулярным занятиям физической культурой и спортом.
2	Иные объекты федерального значения, регионального значения, местного значения					
2.1	Места погребения					
2.1.1	К-1	602050301	Новое кладбище	С	Гурское СП, зона кладбищ	В соответствии с заданием на проектирование

3. 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.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Границы функциональных зон, установленные настоящим Проектом Генерального плана в границах Гурского сельского поселения Комсомольского муниципального района Хабаровского края, отображены на Карте функциональных зон сельского поселения.

Характеристики и параметры функциональных зон подлежат учету при:

- определении градостроительных регламентов, подготавливаемых как предложения по подготовке или внесению изменений в правила землепользования и застройки Гурского сельского поселения;

- подготовке документации по планировке территорий;

- принятии в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд, о переводе земель и земельных участков из одной категории в другую;

- подготовке и внесении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования, подготовке проектов и плана реализации генерального плана, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры;

- подготовке муниципальных программ социально-экономического развития, в том числе в отношении развития муниципальной инфраструктуры, подготовке иных актов и документов, регулирующих развитие Гурского сельского поселения.

Параметры функциональных зон различного назначения и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения приведены в таблице 2.

Места расположения объектов определены в соответствии с законодательством, исходя из исторически сложившейся ситуации. Земельные участки свободны от прав третьих лиц. Транспортная доступность до проектируемых объектов обеспечена.

						ПГП-27.7.8.1.2022-ПТП2.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		11

Таблица 2 Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

1. Жилые зоны				
код объекта	значение		параметры	
701010100	Жилые зоны		Общая площадь – 151,19 га. Предельное количество этажей – 3. Предельные высоты – 10 м. Максимальный процент застройки - 30% Предельная площадь земельных участков: S min = 200 кв.м.; S max – не ограничена Предельный размер земельных участков – не ограничен.	
Сведения о планируемых для размещения в границах жилых зон объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов				
код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое ме- роприятие	основание размещения
602010302	С-1	Устройство универсальной спортивной площадки	Строительство	В соответствии с мероприятиями муниципальной программы «Развитие физической культуры и спорта в Гурском сельском поселении на 2015-2022 годы» (утв. Постановлением Администрации Гурского сельского поселения от 31.10.2014 № 54) и мероприятиями муниципальной программы «Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства территории Гурского сельского поселения на 2022-2025 годы» (утв. Постановлением Администрации Гурского сельского поселения от 01.03.2021 № 10)

2. Общественно-деловые зоны				
код объекта	значение		параметры	
701010300	Общественно-деловые зоны		Общая площадь – 6,2 га. 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	
Сведения о планируемых для размещения в границах общественно-деловых зон объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов				
код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
-	-	-	-	-
код объекта	значение		параметры	
701010302	Зона смешанной и общественно-деловой застройки		Общая площадь – 18,3 га. 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	
Сведения о планируемых для размещения в границах зоны смешанной и общественно-деловой застройки объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов				
код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
-	-	-	-	-

3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

код объекта	значение	параметры
701010401	Производственная зона	Общая площадь – 52,39 га. 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

Сведения о планируемых для размещения в границах производственной зоны объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов

код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
-	-	-	-	-

код объекта	значение	параметры
701010405	Зона транспортной инфраструктуры	Общая площадь – 176,25 га. 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

Сведения о планируемых для размещения в границах зоны транспортной инфраструктуры объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов

код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
602030201	ЖД-1	Станция Гурское	Реконструкция	Схема территориального планирования Хабаровского края (утв. Постановлением Правительства Хабаровского края от 10 июля 2012 г. № 232-пр)

5. Зоны рекреационного назначения				
код объекта	значение		параметры	
701010600	Зоны рекреационного назначения		Общая площадь – 402,92 га. 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	
Сведения о планируемых для размещения в границах зон рекреационного назначения объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов				
код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
-	-	-	-	-
код объекта	значение		параметры	
701010605	Зона лесов		Общая площадь – 448,15 га. 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	
Сведения о планируемых для размещения в границах зоны лесов объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов				
код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
-	-	-	-	-

6. Зоны специального назначения				
код объекта	значение		параметры	
701010701	Зона кладбищ		Общая площадь – 1,84 га. 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	
Сведения о планируемых для размещения в границах зоны кладбищ объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов				
код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
602050301	К-1	Новое кладбище	строительство	Предложение отдела архитектуры и градостроительства Комсомольского муниципального района
код объекта	значение		параметры	
701010703	Зона озелененных территорий специального назначения		Общая площадь – 552,19 га. 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	
Сведения о планируемых для размещения в границах зоны озелененных территорий специального назначения объектах федерального значения, объектах регионального значения и объектах местного значения, за исключением линейных объектов				
код объекта	номер объекта по ГП (экспликация)	вид, назначение и наименование планируемого для размещения объекта	планируемое мероприятие	основание размещения
-	-	-	-	-