



Администрация Саргатского муниципального  
района Омской области



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ  
**ЗЕМЛЯ И ГОРОД**

# **ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ САРГАТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ I УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ.  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

2017 год

# ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ САРГАТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Том I. Утверждаемая часть. Положение о территориальном планировании

**Заказчик:** Администрация Саргатского муниципального района Омской области

**Муниципальный контракт:** № 12 от 29 сентября 2017 г.

**Исполнитель:** ООО НИИ «Земля и город» (далее – НИИ «Земля и город» / Институт)

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

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

Ведущий инженер отдела № 3 \_\_\_\_\_ С. Ю. Карлов

Инженер проектного отдела № 3 \_\_\_\_\_ С.С. Шулакова

В подготовке проекта генерального плана Хохловского сельского поселения Саргатского муниципального района Омской области (далее – Проект) также принимают участие иные организации и специалисты, которые вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

## ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

Проект генерального плана Хохловского сельского поселения Саргатского муниципального района Омской области

№	Наименование	Масштаб
1	2	3
<b>Материалы по обоснованию проекта</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Том II Материалы по обоснованию проекта генерального плана	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта современного использования территории. Карта границ поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории. Карта местоположения существующих и строящихся объектов капитального строительства. Карта категорий земель. Карта территорий объектов культурного наследия	М 1:25 000
2	Карта современного использования территории в части фрагментов на населенные пункты. Карта границ поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории. Карта местоположения существующих и строящихся объектов капитального строительства. Карта категорий земель. Карта территорий объектов культурного наследия	М 1:5000
3	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:25 000
<b>Положение о территориальном планировании</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Том I Утверждаемая часть. Положение о территориальном планировании	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта планируемого размещения объектов местного значения.	М 1:25 000
2	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения в части фрагментов на населенные пункты	М 1:5000
3	Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения	М 1:25000
4	Карта функциональных зон поселения	М 1:25000

**СОКРАЩЕНИЯ**

**ГрК РФ** – Градостроительный кодекс Российской Федерации;

**ОКС** – объект капитального строительства;

**РФ** – Российская Федерация.

## Содержание Тома I

### Положение о территориальном планировании

РАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....	6
1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
1.2 ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	8
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИЯХ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ .....	11
ГЛАВА 1. ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ И ЗЕМЕЛЬ.....	11
ГЛАВА 2. ВИДЫ, НАЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО, ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ.....	12
РАЗДЕЛ 3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.....	16

## **РАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ ЦЕЛЕЙ И ЗАДАЧ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

### **1.1 Общие положения**

Проект генерального плана Хохловского сельского поселения Саргатского муниципального района Омской области (далее – Проект) разработан научно-исследовательским институтом «Земля и город» в соответствии с муниципальным контрактом № 12 от 29 сентября 2017 г. по заданию Администрации Саргатского муниципального района Омской области.

Проект подготовлен в соответствии со статьями 23, 24 Градостроительного кодекса РФ, а также действующей нормативно-правовой базой в сфере территориального планирования на территории РФ, Омской области и Саргатского муниципального района.

Проект генерального плана Хохловского сельского поселения Саргатского муниципального района разработан со следующими проектными периодами: первая очередь – 2027 год, расчетный срок – 2037 год.

Комплексная оценка территории и обоснование принятых решений по размещению объектов капитального строительства и мероприятий, связанных с развитием территорий, а также оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов и мероприятий на комплексное развитие территории Хохловского сельского поселения Саргатского муниципального района, представлены в материалах по обоснованию Проекта, Том II.

Графические материалы Проекта выполнены в геоинформационном программном продукте MapInfo с использованием подосновы М 1:25000 и 1:5000. Описание и отображение объектов федерального, регионального, местного значения, а также перечень слоев пространственных данных (объектов), структура атрибутивных данных и справочников в графических материалах Проекта соответствуют требованиям к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 г. № 793.

### **Цели и задачи**

В соответствии с ГрК РФ, разработка документа территориального планирования направлена на определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и объединений.

Исходя из этого, главная цель территориального планирования территории Хохловского сельского поселения Саргатского муниципального района заключается в создании предпосылок повышения эффективности управления развитием территории за счет принятия градостроительных решений, которые будут способствовать:

- улучшению условий жизнедеятельности населения, улучшению экологической обстановки, эффективному развитию инженерной, транспортной, производственной и социальной инфраструктуры, сохранению историко-культурного и природного наследия,

обеспечению устойчивого градостроительного развития территории муниципального образования;

- решению стратегических проблем и оперативных вопросов планирования развития муниципального образования с учетом особенностей и проблем пространственной организации его территории;
- градостроительному регулированию использования территории муниципального образования;
- стабилизации экономики муниципального образования, дальнейшее ее укрепление за счет развития промышленности на базе внедрения новых технологий;
- стабилизации численности населения, закрепление трудовых ресурсов в муниципальном образовании.

Главная стратегическая цель Проекта – последовательное повышение жизненного уровня населения муниципального образования и качества жизни населения путем решения основных задач, поставленных и решаемых в данном Проекте.

В соответствии с техническим заданием к муниципальному контракту определены следующие цели: обеспечение устойчивого развития территории Хохловского сельского поселения Саргатского муниципального района Омской области при осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение градостроительными средствами роста качества жизни населения.

Основными **задачами** территориального планирования являются:

- функциональное зонирование территории муниципального образования;
- восстановление, сохранение и использование природного и историко-культурного наследия;
- улучшение экологической ситуации, охрана и воспроизводство потенциала природных ресурсов;
- развитие социальной и производственной инфраструктуры, как основы использования современных технологий;
- развитие рекреационно-туристической инфраструктуры;
- развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.
- определение видов, назначения, наименования и основных характеристик, и местоположения планируемых к размещению объектов местного значения (в том числе линейных), характеристик зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требует связи с размещением данных объектов;
- уточнение местоположения планируемых к размещению объектов федерального и регионального значения (в том числе линейных);
- установление или изменение границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселений.

Генеральный план является, прежде всего, правовым градорегулирующим документом для принятия управленческих решений по развитию муниципального образования и разработан с учетом нормативно-правовых актов РФ, Омской области и Саргатского муниципального

района как в сфере градостроительства, так и в области земельных, имущественных, природоохранных отношений и других сфер деятельности.

Для принятия проектных решений в проекте произведен анализ социально-экономического потенциала муниципального образования и выявлены факторы (предпосылки), способствующие развитию поселения на перспективу.

Для определения показателей Генерального плана был выполнен прогнозный расчет численности населения Хохловского сельского поселения. Результат расчета приведен в таблице 1.1

Таблица 1.1

**Прогноз численности населения Хохловского сельского поселения, чел**

<b>Муниципальное образование</b>	<b>Существующее положение, 2017 г.</b>	<b>I очередь 2027 г.</b>	<b>Расчетный срок 2037 г.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
с.п. Хохловское	1393	1379	1428
из них:			
с. Хохлово	850	842	872
д. Интенис	217	214	222
д. Карманово	136	135	139
д. Казырлы	72	71	74
д. Орловка	96	95	98
д. Александровка	22	22	23

## 1.2 Показатели генерального плана

Технико-экономические показатели представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

**Показатели генерального плана**

<b>№</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Современное состояние</b>	<b>Расчетный срок</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Хохловское сельское поселение</b>				
<b>1 ТЕРРИТОРИЯ</b>				
1.1	Общая площадь земель в границе населенного пункта	га	-	513,55
1.2	Функциональные зоны			
1.2.1	Жилая зона	га	-	443,05
1.2.2	Общественно-деловая зона	га	-	10,28
1.2.3	Зона производственного использования	га	-	4,54
1.2.4	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	га	-	1,61
1.2.5	Зона сельскохозяйственного использования	га	-	33,27
1.2.6	Зона рекреационного назначения	га	-	19,11
1.2.7	Зона специального назначения	га	-	1,89
<b>2 НАСЕЛЕНИЕ</b>				
2.1	Общая численность постоянного населения	чел.	1393	1428
		% роста от существующей численности постоянного населения	-	2,5
<b>3 ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>				
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	м <sup>2</sup> /чел.	18,37	35,83
3.2	Общий объем жилищного фонда	тыс. м <sup>2</sup>	25,93	49,44
3.3	Общий объем нового жилищного строительства	тыс. м <sup>2</sup>	-	24,6
		% от существующего	-	94,8



1	2	3	4	5
		общего объема жилищного фонда		
3.4	Общий объем убыли жилищного фонда	S <sub>общ.</sub> тыс. м <sup>2</sup>	-	2,75
		% от общего объема существующего жилищного фонда	-	10,6
3.5	Коэффициент застройки	м <sup>2</sup>	0,05	0,096
3.6	Коэффициент плотности застройки	м <sup>2</sup>	0,04	0,082
<b>4 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ</b>				
4.1	Объекты учебно-образовательного назначения			
4.1.1	Детское дошкольное учреждение	объект	1	4
		мест	20	75
4.1.2	Общеобразовательная школа	объект	2	2
		мест	442	442
4.2	Объекты здравоохранения			
4.2.1	ФАП	объект	3	4
		коек	17	-
4.2.2	Поликлиника	объект	1	1
		посещений в смену	20	20
4.2.3	Станция скорой помощи	объект	-	-
		автомобиль	-	-
4.2.4	Аптека	объект	1	6
4.3	Спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты			
4.3.1	Физкультурно-спортивный зал	объект	-	-
		кв.м, площади пола	-	-
4.3.2	Бассейн	объект	-	-
		кв.м зеркала воды	-	-
4.3.3	Спортивное плоскостное сооружение	объект	-	3
		га, площадь	-	1,0
4.4	Объекты культурно-досугового назначения			
4.4.1	Дом культуры	объект	1	1
		мест	400	400
4.4.2	Клуб	объект	3	3
		мест	126	126
4.4.3	Дом творчества	объект	-	1
4.4.4	Библиотека	объект	1	4
		тыс. ед. хранения	-	-
<b>ТЕРРИТОРИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>				
<b>1 ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>				
1.1	Протяженность улично-дорожной сети населенных пунктов	км	18,1	18,1
1.2	АЗС	объект	-	1
1.3	СТО	объект	-	1
<b>2 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>				
2.1	<b>Водоснабжение</b>			
2.1.1	Водопотребление	тыс. куб. м./в сутки	Н/д	4,64
	в том числе:			
	на хозяйственно-питьевые нужды	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	339,73
	неучтенные расходы	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	16,99
	на производственные нужды	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	50,96
	полив	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	98,0
2.1.2	Протяженность сетей	км	22,82	23,32
2.2	<b>Канализация</b>			
2.2.1	Общий объем водоотведения	тыс. куб. м./в сутки	-	3,21
	в том числе:			
	хозяйственно-бытовые сточные воды	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	48,25
	неучтенные	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	2,41
	производственные сточные воды	тыс. м <sup>3</sup> /сут	-	3,86
2.2.2	Протяженность сетей	км	0	0

1	2	3	4	5
2.3	<b>Электроснабжение</b>			
	Электропотребление, всего	млн. кВт*ч/год	Н/д	8,8
	Протяженность сетей всего	км	122,61	122,61
	В том числе:	-	-	-
	110 кВ	км	23,22	23,22
	35 кВ	км	20,26	20,26
	10 кВ	км	79,13	79,13
	Количество ПС на территории	Единиц	-	-
	В том числе:	-	-	-
	35 кВ	единиц	1	1
	Количество ТП на территории	единиц	23	23
	Количество АТС	Единиц	Н/д	Н/д
	Протяженность сетей всего	км	Н/д	Н/д
2.4	<b>Теплоснабжение</b>			
2.4.1	Общее потребление тепла	Гкал/ч	0,589	0,589
2.4.2	Протяженность сетей	км	0,510	0,510
2.5	<b>Газоснабжение</b>			
2.5.1	Общее потребление	тыс. м <sup>3</sup> /ч	Н/д	608,0
	на хозяйственно-бытовые нужды	тыс.куб.м/год	-	579,000
	на предприятия обслуживания	тыс.куб.м/год	-	29,0
2.5.2	Количество ГРС на территории района	ед.	0	0
2.5.3	Источники подачи газа (ГРП, ГРПБ)	ед.	-	5
2.5.4	Протяженность газораспределительных сетей высокого давления	км	-	41,5

**РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИЯХ И НАИМЕНОВАНИЯХ  
ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО  
ЗНАЧЕНИЯ ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ  
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ  
УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ  
УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С  
РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

**ГЛАВА 1. ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ И ЗЕМЕЛЬ**

В связи с тем, что генеральный план на территорию Хохловского сельского поселения ранее не разрабатывался, границы населенных пунктов поселения установлены не были.

Границы населенных пунктов Хохловского сельского поселения проектом генерального плана устанавливаются впервые.

**ГЛАВА 2. ВИДЫ, НАЗНАЧЕНИЕ И НАИМЕНОВАНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ХОХЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО, ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ**

Сведения о планируемых мероприятиях представлены в таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1

Планируемые мероприятия

№	Виды, назначения и наименования объектов и их местоположение	Описание мероприятий	Действия в отношении земельного участка	Наименование функциональных зон, в которых планируется размещение объектов	Основные характеристики объектов	Характеристики зон с особыми условиями использования территории в случае, если установление таких зон требуется в связи со строительством объекта
1	2	3	4	5	6	7
<b>1</b>	<b>Объекты капитального строительства (далее ОКС) инженерной инфраструктуры</b>					
<b>1.1</b>	<b>ОКС водоснабжения</b>					
1.1.1	Строительство водоочистных сооружений в с. Хохлово	1) Новое строительство; 2) I-я очередь	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Общественно-деловая зона	Одна единица	Возникновение 1-го пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения (не менее 30 м), после ввода в эксплуатацию планируемых емкостей, согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» от 14.03.2002
1.1.2	Строительство водопроводной насосной станции в с. Хохлово	1) Новое строительство; 2) I-я очередь	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Общественно-деловая зона	Одна единица	-//-

1	2	3	4	5	6	7
			территории			
1.1.3	Реконструкция водозабора (артезианской скважины) с. Хохлово д. Интенис	1) Реконструкция оборудования 2) I-я очередь	В границах ЗУ существующего объекта	Жилая зона	Две единицы Одна единица	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется
1.1.4	Строительство водопроводных сетей в с. Хохлово	1) Новое строительство; 2) I-я очередь	-//-	Линейный объект	Протяженность – 0,5 км	-//-
1.1.5	Реконструкция водозабора (артезианской скважины) д. Казырлы д. Карманово д. Орловка	1) Реконструкция оборудования 2) На расчетный срок	В границах ЗУ существующего объекта	Жилая зона	Одна единица Одна единица Одна единица	-//-
<b>1.2</b>	<b>ОКС связи</b>					
1.2.1	Строительство антенно-мачтового сооружения с. Хохлово	1) Новое строительство; 2) I-я очередь	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Количество - 1 ед.	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется
<b>1.3</b>	<b>ОКС теплоснабжения</b>					
1.3.1	Реконструкция котельных в с. Хохлово д. Интенис	1) Реконструкция; 2) Расчетный срок	В границах ЗУ существующего объекта	Жилая зона	Количество ед. на населенный пункт: – 3 – 1	Размер санитарно-защитной зоны принимается в соответствии с СанПиН 2.2.1 / 2.1.1.1200
1.3.2	Реконструкция распределительных тепловых сетей на территории населенного пункта: д. Интенис ч. Хохлово	1) Реконструкция оборудования 2) I-я очередь	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Линейный объект	Ориентировочная протяженность: 0,510 км	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется
<b>1.4</b>	<b>ОКС газоснабжения</b>					
1.4.1	Строительство блочных газорегуляторных пунктов (ГРПБ) для газификации населенных пунктов: с. Хохлово д. Интенис	1) Строительство; 2) Расчетный срок	-	Жилая зона; Общественно-деловая зона	С высокого давления II категории на низкое:  – 1 ед. – 1 ед.	Размер санитарно-защитной зоны принимается в соответствии с СанПиН 2.2.1 / 2.1.1.1200

1	2	3	4	5	6	7
	д. Казырлы д. Карманово д. Орловка				– 1 ед. – 1 ед. – 1 ед..	
1.4.2	Строительство распределительных газопроводов до ГРПБ по территории сельского поселения: Хохловское	1) Строительство; 2) Расчетный срок	-	Линейный объект	Протяженность – 41,5 км	-//-
1.4.3	Строительство распределительных газопроводов в населенных пунктах: с. Хохлово д. Интенис д. Казырлы д. Карманово д. Орловка	1) Строительство; 2) Расчетный срок	-	Линейный объект	Протяженность устанавливается на дальнейших стадиях проектирования	-//-
<b>2</b>	<b>ОКС социально-бытового обслуживания</b>					
<b>2.1</b>	<b>Объекты физкультуры и спорта</b>					
2.1.1	Строительство плоскостного сооружения с. Хохлово	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Зона рекреации	0,8 га	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется
2.1.2	Строительство плоскостного сооружения д. Интенис	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Общественно-деловая зона	0,1 га	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется
2.2.3	Строительство плоскостного сооружения д. Карманово	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Общественно-деловая зона	0,1 га	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется
<b>2.2</b>	<b>ОКС социального обеспечения</b>					
<b>2.2.1</b>	Строительство комплекса бытового обслуживания с. Хохлово	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке	Общественно-деловая зона	Объект	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется

1	2	3	4	5	6	7
			территории			
2.2.2	Строительство предприятия общественного питания с. Хохлово	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Общественно-деловая зона	Объект	Установление зоны с особыми условиями использования
2.3.2	Строительство банно-оздоровительного комплекса	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Зона рекреационного назначения	Объект	Установление зоны с особыми условиями использования территории не требуется
<b>3</b>	<b>ОКС транспортной инфраструктуры</b>					
<b>3.1</b>	<b>ОКС автомобильного транспорта</b>					
3.1.1	Строительство автозаправочной станции (АЗС) с. Хохлово	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	На 1 колонку	Размер санитарно-защитной зоны принимается в соответствии с СанПиНом 2.2.1 / 2.1.1.1200-03
3.1.2	Строительство станции технического обслуживания (СТО) с. Хохлово	1. Строительство 2. На расчетный срок.	Границы земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	-	Размер санитарно-защитной зоны принимается в соответствии с СанПиНом 2.2.1 / 2.1.1.1200-03

### **РАЗДЕЛ 3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Функциональное зонирование территорий Хохловского сельского поселения направлено на определение территорий для размещения всех необходимых поселковых систем и объектов для создания комфортной среды, и достижения оптимального баланса функциональных зон по отношению друг к другу. Задачей функционального зонирования территории населенных пунктов является обеспечение гармоничного развития существующих и строительство новых объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также преобразование эксплуатируемых и освоение новых площадок производственного назначения.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Положения по реализации функционального зонирования генерального плана муниципального образования Хохловское сельское поселение в виде описания назначения функциональных зон, определены в таблице 3.1.

Границы функциональных зон отображены на Карте функциональных зон поселения.



Таблица 3.1

Параметры функциональных зон различного назначения и сведения о размещенных в них объектах капитального строительства

Описание назначения функциональных зон	Параметры функциональных зон	Сведения о планируемых для размещения объектах*	
		первая очередь	расчетный срок
1	2	3	4
<b>Перечень функциональных зон в границах населенных пунктов</b>			
1) Жилая зона 2) Общественно-деловая зона 3) Зона производственного использования 4) Зона инженерной и транспортной инфраструктур 5) Зона сельскохозяйственного использования 6) Зона рекреационного назначения 7) Зона специального назначения			
<b>Жилая зона (Ж)</b>			
<p>Жилая зона предусматривает создание для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.</p> <p>Зона предназначена для постоянного проживания населения в жилых домах разного типа: многоквартирных, малоэтажных (в том числе блокированных) от одного до трех этажей и индивидуальных жилых домах. Проживание в индивидуальных и малоэтажных многоквартирных жилых домах возможно в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства, с приусадебными участками и возможностью размещения приквартирных участков для разведения декоративных, овощных и ягодных культур, размещения индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений на придомовой территории или на приусадебном земельном участке.</p> <p>Для обслуживания населения в жилой зоне допускается ограниченный спектр услуг местного значения. Помещения культурного, обслуживающего и коммерческого назначения могут располагаться в жилых зданиях, расположенных вдоль красных линий улиц, при условии конструктивного разделения жилого и иного использования с устройством отдельных входов и обеспечением нормативных требований к организации подъездов, загрузки, автостоянок.</p> <p>На придомовых участках многоквартирных жилых домов разрешается размещение отдельно гаражей личных автомобилей граждан, проживающих в жилом доме, при соблюдении санитарных и иных норм и правил использования придомовой территории. Гаражи личных автомобилей граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах и в многоквартирных малоэтажных жилых домах, размещаются</p>	<p><b>Коэффициент застройки:</b></p> 1) не более 0,2 – при усадебной застройке одно-, двухквартирными домами; 2) не более 0,4 – при застройке коттеджного и коттеджно-блокированного типа 3) не более 0,4 – при многоквартирной застройке блокированного типа. <p><b>Коэффициент плотности застройки:</b></p> 4) не более 0,4 – при усадебной застройке одно-, двухквартирными домами; 5) не более 0,8 – при застройке коттеджного и коттеджно-блокированного типа 6) не более 0,8 – при многоквартирной застройке блокированного типа <p><b>Этажность застройки:</b>            Предельное количество этажей – 4</p>	-	-

1	2	3	4
соответственно на приусадебных и приквартирных участках. Для размещения дополнительных мест хранения личных автомобилей граждан на территории жилой зоны выделяются специальные земельные участки, где возможно размещение открытых или многоуровневых на два и более машино-места.			
<b>Общественно-деловая зона</b>			
<p>Зоны общественно-делового назначения предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных организаций, административных, культовых зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта и других объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Кроме того, в перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в зонах общественно-делового назначения, входят жилые дома, гостиницы, служебные гаражи, объекты социального и коммунально-бытового назначения, объекты, необходимые для осуществления предпринимательской деятельности граждан, с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны</p>	<p><b>Коэффициент застройки:</b> не более 0,5 <b>Этажность застройки:</b> Предельное количество этажей – 4</p>	<p>с. Хохлово (Р) Строительство детского дошкольного учреждения на 35 мест; (Р) Капитальный ремонт сельского дома культуры.  д. Интенис (Р) Строительство детского дошкольного учреждения на 10 мест.  д. Карманово (Р) Строительство детского дошкольного учреждения на 10 мест.  д. Казырлы (Р) Капитальный ремонт сельского клуба.</p>	<p>с. Хохлово (Р) Строительство детского дома творчества; (Р) Строительство аптеки; (М) Строительство предприятия общественного питания; (М) Строительство комплекса бытового обслуживания.  д. Интенис (М) Строительство плоскостного спортивного сооружения 0,1 га; (Р) Строительство аптечного пункта.  д. Карманово (М) Строительство плоскостного спортивного сооружения 0,1 га; (Р) Строительство аптечного пункта.  д. Казырлы (Р) Строительство Фельдшерско-акушерского пункта;</p>

1	2	3	4
			(Р) Строительство аптечного киоска.  д. Орловка (Р) Строительство аптечного киоска.
<b>Зона инженерной и транспортной инфраструктур</b>			
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития и потребностей в инженерном благоустройстве	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		-
<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>			
Зона сельскохозяйственного использования включает в себя объекты и производство агропромышленного комплекса, а также садоводческие и огороднические некоммерческие объединения. Зона предназначена для: – деятельности, связанной с выращиванием сельхозпродукции открытым способом; – сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.	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	-	-
<b>Зона рекреационного назначения</b>			
В состав зон рекреационного назначения могут включаться	Параметры функциональных зон	-	с. Хохлово

1	2	3	4
<p>территории, занятые зелеными насаждениями специального назначения, открытыми озелененными и ландшафтными пространствами, скверами, парками, благоустроенными садами, прудами, озерами, пляжами. В том числе, могут включаются объекты, используемые и предназначенные для массового долговременного и кратковременного отдыха населения, всех видов туризма, занятий физической культурой и спортом.</p> <p>Развитие зоны рекреационного назначения предусматривается для создания комфортной и эстетически привлекательной среды для отдыха и времяпрепровождения населения, организации благоустроенных прогулочных пространств, сохранения и развития, существующих и перспективных домов отдыха в границах населенных пунктов, и содержания в надлежащем состоянии скверов в центральной части населенных пунктов</p> <p><b>Места отдыха общего пользования</b></p> <p>К зоне озелененных территорий общего пользования относятся площади, парки, скверы, бульвары, набережная озера Магылор, создаваемые с использованием элементов природного ландшафта или вновь формируемые путем строительства объектов озеленения и благоустройства.</p> <p><b>Зона экологического и природного ландшафта</b></p> <p>К зоне экологического и природного ландшафта относятся</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– рекреационно-ландшафтные территории для использования существующего природного ландшафта и создания благоприятной окружающей среды в интересах здоровья и благополучия населения с возможностью размещения объектов, связанных с обслуживанием населения для организации отдыха, туризма, физкультурно-спортивной и оздоровительной деятельности; в данную зону включены не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории;</li> <li>– природно-ландшафтные территории, не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности, в том числе – овраги, приречные территории, а также участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных зон, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог.</li> </ul>	<p>(относящихся к территориям нежилого назначения) данного типа определяются исходя из ситуации и в зависимости от размещаемого объекта.</p> <p>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</p>		<p>(М) Строительство плоскостного спортивного сооружения (М) Строительство бани</p>
<b>Зона производственного использования</b>			
<p>Зоны производственного и коммунально-складского назначения предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов, с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны</p>	<p>Параметры функциональных зон (относящихся к территориям нежилого назначения) данного типа определяются исходя из ситуации и в зависимости от объектов,</p>	-	

1	2	3	4
	располагающихся в данных зонах. 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		
<b>Зона специального назначения</b>			
<p>В состав зоны специального назначения включаются территории ритуального назначения сельского поселения, места захоронения биологических отходов, а также территории режимных объектов с ограниченным доступом.</p> <p>Зона выделяется в целях содержания и развития территорий ритуального назначения, с учетом санитарно-гигиенических требований и нормативных требований технических регламентов, относительно мест захоронения, выделения и содержания территории режимных объектов с ограниченным доступом и объектов по хранению и консервации биологических отходов, в том числе зона выделяется в целях предотвращения замещения данного вида функциональной зоны иными видами деятельности</p>	<p>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</p>		
<b>Перечень функциональных зон за границами населенных пунктов</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Зона производственного использования;</li> <li>2) Зона инженерной и транспортной инфраструктуры;</li> <li>3) Зона сельскохозяйственного использования;</li> <li>4) Зона специального назначения;</li> <li>5) Зона рекреационного назначения.</li> </ol>			
<b>Зона производственного использования</b>			
<p><b>Производственная зона</b></p> <p>Формирование и развитие производственной зоны должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Преимущественного размещения объектов II -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 500 до 500 метров, –</li> </ol>	<p>Параметры функциональных зон (относящихся к территориям нежилого назначения) данного типа определяются исходя из ситуации и в зависимости от объектов, располагающихся в данных зонах. В</p>	-	-

1	2	3	4
<p>объектов, деятельность в которых связана с высоким уровнем шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного, в том числе железнодорожного, транспорта;</p> <p>2. Возможности размещения инженерных объектов, технических и транспортных сооружений (источники водоснабжения, очистные сооружения, электростанции, сооружения и коммуникации, транспорта, дорожно-транспортные сооружения, иные сооружения);</p> <p>3. Возможности размещения объектов коммерческих услуг, способствующих осуществлению производственной деятельности;</p> <p>4. Сочетания различных видов объектов только при условии соблюдения требований технических регламентов – санитарных требований.</p>	<p>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</p>		
<b>Зона инженерной и транспортной инфраструктур</b>			
<p><b>Зона инженерной и транспортной инфраструктуры</b>  Зоны инженерной и транспортной инфраструктур следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития и потребностей в инженерном благоустройстве</p>	<p>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</p>	-	<p>с. Хохлово  (М) Строительство станции технического обслуживания;  (М) Строительство автозаправочной станции.</p>
<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>			
<p><b>Зона ведения сельского хозяйства</b>  Зона предназначена для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– деятельности, связанной с выращиванием сельхозпродукции открытым способом;</li> <li>– сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности</li> </ul>	<p>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</p>	-	-

1	2	3	4
	ситуативное проектирование – с учетом нормативных и санитарно-гигиенических требований, предъявляемых к конкретному объекту		
<b>Зона рекреационного назначения</b>			
<p><b>Зона экологического и природного ландшафта</b> К зоне экологического и природного ландшафта относятся</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– рекреационно-ландшафтные территории для использования существующего природного ландшафта и создания благоприятной окружающей среды в интересах здоровья и благополучия населения с возможностью размещения объектов, связанных с обслуживанием населения для организации отдыха, туризма, физкультурно-спортивной и оздоровительной деятельности; в данную зону включены не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории;</li> <li>– природно-ландшафтные территории, не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности, в том числе – овраги, приречные территории, а также участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных зон, насаждения вдоль автомобильных дорог</li> </ul>	-	-	-
<b>Зона специального назначения</b>			
<p><b>Зона размещения ритуальных объектов</b> В состав зоны специального назначения включаются территории ритуального назначения города. Зона выделяется в целях содержания территорий ритуального назначения (кладбища), с учетом санитарно-гигиенических требований и нормативных требований технических регламентов, относительно мест захоронения их сохранения и предотвращения занятия данного вида функциональной зоны другими видами деятельности.</p> <p><b>Зона размещения объектов хранения и переработки отходов</b> Зона выделена для размещения объектов по обращению с отходами производства и потребления, объектов по обращению с токсичными отходами производства, размещения площадок для складирования снега</p>	<p>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</p>	-	-

Примечание - \* Значение объекта: (Р) – объект регионального значения; (М) – объект местного значения