



Общество с ограниченной ответственностью  
«ГЕОЗЕМСТРОЙ»  
394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а  
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29  
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

## **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ОКТЯБРЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА**

### **Положение о территориальном планировании**



**г. Воронеж**

**2021 год**

Общество с ограниченной ответственностью  
«ГЕОЗЕМСТРОЙ»  
394087, г. Воронеж, ул. Ушинского, д. 4 а  
Тел: (473)224-71-90, факс (473) 234-04-29  
E-mail: mail@geozemstroy.vrn.ru

Заказчик: Администрация  
Первомайского района  
Республики Крым

Муниципальный контракт от  
30.08.2020 № 11-ЭА

Инв. № \_\_\_\_\_  
Экз. \_\_\_\_\_

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ОКТЯБРЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА**

**Положение о территориальном планировании**

Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»

Прилепин В. А.

Начальник отдела градостроительства  
и архитектуры

Поздоровкина Н. В.

Архитектор проекта

Голозубова Е.А.

**г. Воронеж**  
**2021 год**

**Состав авторского коллектива**

Должность	Фамилия, инициалы
Директор ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ»	Прилепин В. А.
Юрист-консульт	Жужукин В. В.
Начальник отдела градостроительства и архитектуры	Поздоровкина Н. В.
Архитектор	Голозубова Е. А.
Инженер-проектировщик	Сотникова Е. В.
Инженер-проектировщик	Карауш В. Е.
Инженер-проектировщик	Пономарева О.А.
Инженер-проектировщик	Кострюкова В. К.

**Перечень графических и текстовых материалов генерального плана**

1. Положение о территориальном планировании:
  - 1.1. Текстовые материалы – пояснительная записка.
  - 1.2. Графические материалы.

№ п/п	Наименование	Гриф	Лист	Масштаб карт, формат текста
1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения	н/с	1.1	М 1:10000
2	Карта планируемого размещения объектов местного значения сельского поселения, объектов местного значения муниципального образования, объектов регионального значения, объектов федерального значения	н/с	1.1.1	М 1:10000
3	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения	н/с	1.2	М 1:10000
4	Карта функциональных зон сельского поселения	н/с	1.3	М 1:10000
5	Карта функциональных зон в отношении населенного пункта с. Октябрьское	н/с	1.3.1	М 1:5000
6	Карта функциональных зон в отношении населенного пункта с. Каменка	н/с	1.3.2	М 1:5000

2. Материалы по обоснованию генерального плана
  - 2.1. Текстовые материалы – пояснительная записка:
    - Том I. Материалы по обоснованию генерального плана;
    - Том II. Исходно-разрешительная документация.
  - 2.2. Графические материалы.

№ п/п	Наименование документа	Гриф	Лист	Масштаб
1	Карта границы сельского поселения Карта границ существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения	н/с	2.1	М 1:10000
2	Карта местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения	н/с	2.2	М 1:10000
3	Карта особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения.	н/с	2.3	М 1:10000

№	Наименование документа	Гриф	Лист	Масштаб
	Карта территории объектов культурного наследия.			
4	Карта зон с особыми условиями использования территорий	н/с	2.4	М 1:10000
5	Карта транспортной инфраструктуры	н/с	2.5	М 1:10000
6	Карта инженерной инфраструктуры и инженерного благоустройства территорий	н/с	2.6	М 1:10000
7	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	н/с	2.7	М 1:10000
8	Карта планировочной структуры	н/с	2.8	М 1:10000

Оглавление

Оглавление	6
Введение	7
Общие положения	8
1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	9
Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области водоснабжения местного значения	10
Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области водоотведения местного значения	11
Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области теплоснабжения местного значения	11
Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области транспорта	12
2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОНАХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ	13
Приложение 1	17
Приложение 2	17
Приложение 3	19



## **Введение**

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования Октябрьского сельского поселения разработан на основании муниципального контракта от 30.08.2020 № 11-ЭА по подготовке предложений о внесении изменений в генеральные планы сельских поселений Первомайского района Республики Крым для внесения сведений о границах населенных пунктов Первомайского района Республики Крым в Единый государственный реестр, на основании следующих документов:

1. Постановление Администрации Первомайского района Республики Крым от 04.06.2020 № 208 «О принятии решения о начале подготовки проектов внесения изменений в генеральные планы сельских поселений Первомайского муниципального района и проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельских поселений Первомайского муниципального района Республики Крым»;

2. Федеральная целевая программа «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2024 года».

3. Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым».

4. Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 68-ЗРК/2015 «О видах объектов регионального и местного значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования Республики Крым и в документах территориального планирования муниципальных образований Республики Крым».

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

## **Общие положения**

1. Территориальное планирование Октябрьского сельского поселения Первомайского района Республики Крым осуществляется посредством разработки и утверждения внесения изменений в генеральный план Октябрьского сельского поселения Первомайского района Республики Крым (далее также - Генеральный план).

2. Настоящее Положение о территориальном планировании Октябрьского сельского поселения Первомайского района Республики Крым подготовлено в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве текстовой части материалов Генерального плана содержит:

- 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;

- 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.

3. Генеральный план реализуется в границах Октябрьского сельского поселения Первомайского района Республики Крым и с учетом развития прилегающей к нему территории.

4. В Генеральном плане учтены ограничения использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. В составе Генерального плана выделены следующие временные сроки его реализации:

- первая очередь – 2026 год;
- расчетный срок – 2041 год.

6. Проектные решения внесения изменений в генеральный план являются основанием для разработки документации по планировке территории населенных пунктов Октябрьского сельского поселения Первомайского района Республики Крым.

# **1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Перечень объектов местного значения, размещаемых в пределах Октябрьского сельского поселения Первомайского района Республики Крым сформирован на основании материалов по обоснованию внесения изменений в генеральный план, программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, действующих муниципальных программ и утвержденных проектов планировки.

Сведения о характеристиках зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в соответствии с законодательством (разрешенные виды использования земельных участков в границах зоны. Запрещенные виды использования земельных участков в границах зоны), приведены в виде отсылочных норм на нормативные правовые акты, регулирующие вопросы установления тех или иных зон с особыми условиями использования территории.

Величина радиуса зоны от границ земельного участка и ее площадь приведены в таблицах в случаях, если имеющиеся данные по характеристикам объекта позволяют однозначно судить о величине такого радиуса и площади.

**Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области водоснабжения местного значения**

№ п/п	Наименование объекта	Статус	Назначение	Основные характеристики	Местоположение	Вид функциональной зоны	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий
1	Водопровод	реконструкция	обеспечение водоснабжения населения	Определить проектом	с. Октябрьское	-	санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 2.2: граница первого пояса зоны санитарной охраны принимается не менее 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод, границы второго и третьего поясов о п р е д е л я ю т с я гидродинамическими

№ п/ п	Наименование объекта	Статус	Назначение	Основные характеристики	Местоположение	Вид функциональ ной зоны	Характеристика зон с особыми условиями использования
							расчетами

**Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области водоотведения местного значения**

№ п/ п	Наименование объекта	Статус	Назначение	Основные характеристики	Местоположение	Вид функциональ ной зоны	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий
1	К а н а л и з а ц и я хозяйственно-бы товая	строительство	обеспечение водоотведения	Определить проектом	с. Октябрьское	-	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
2	Канализационн ые очистные сооружения	строительство	обеспечение водоотведения	0,40 тыс. куб.м/сутки	с. Октябрьское	Зона инженерной инфраструкту ры	

**Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области теплоснабжения местного значения**

№ п/ п	Наименование объекта	Статус	Назначение	Основные характеристики	Местоположение	Вид функциональ ной зоны	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий
1	К о т е л ь н а я М Б О У	реконструкци я	обеспечение теплоснабжением	Определить проектом	с. Октябрьское	-	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

№ п/ п	Наименование объекта	Статус	Назначение	Основные характерист ики	Местоположени е	Вид функциональн ой зоны	Характеристика зон с особыми условиями использования
	«Октябрьская школа» МБДОУ «Радуга»						«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
2	К о т е л ь н а я Октябрьского сельского Дома Культуры	строительство	обеспечение теплоснабжением	Определить проектом	с. Октябрьское		

#### Планируемые для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объекты в области транспорта

№ п/п	Наименование объекта	Статус	Назначение	Основные характеристики	Местоположение	Вид функциональной зоны	Характеристика зон с особыми условиями использования территорий
1	Улично-дорож ная сеть	реконструкция	обеспечение транспортной доступности новой жилой застройки	определить проектом	с. Октябрьское	-	Не устанавливается

## **2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОНАХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Структура функционального зонирования настоящего генерального плана определена в соответствии с Требованиями к описанию и отображению документов территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09 января 2018 года № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07 декабря 2016 № 793».

Для функциональных зон установлены следующие параметры:

1) максимально допустимый коэффициент плотности застройки зоны (за исключением зон инженерной и транспортной инфраструктур и зоны сельскохозяйственного использования из земель сельскохозяйственного назначения);

2) максимальная и средняя этажность застройки зоны (за исключением зон инженерной и транспортной инфраструктур и зоны сельскохозяйственного использования из земель сельскохозяйственного назначения).

Параметры функциональных зон, установленные в положении о территориальном планировании, могут быть применены при подготовке (внесении изменений) правил землепользования и застройки Октябрьского сельского поселения.

№ п/п	Функциональные зоны	Параметры	Сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов
1	Жилая зона, в том числе:		
1.3	зона застройки индивидуальными жилыми домами	Максимальная этажность – 3 этажа, Средняя этажность – 2 этажа Коэффициент застройки – 0,4 Коэффициент плотности застройки – 0,6.	
2	Общественно-деловая зона, в том числе:		
2.1	многофункциональная общественно-деловая зона	Максимальная этажность зданий – 5 этажей; Средняя этажность – 3 этажа Коэффициент застройки – 0,8 Коэффициент плотности застройки – 2,0.	
2.2	зона специализированной общественной застройки	максимальная этажность зданий – 5 этажей; Средняя этажность – 3 этажа Коэффициент застройки – 0,7 Коэффициент плотности застройки – 1,8	<u>Объекты местного значения района:</u> – Реконструкция дошкольного учебного заведения (капитальный ремонт) с. Октябрьское;  <u>Объекты местного значения поселения:</u> – реконструкция котельной МБОУ «Октябрьская школа» МБДОУ «Радуга»; – строительство Котельной Октябрьского сельского Дома Культуры
3	Производственная зона, в том числе:		
3.1	производственная зона	Максимальная этажность зданий – не установлена. Средняя этажность – не установлена. Минимальная этажность – 1 этаж. Коэффициент застройки – 0,8	



		Коэффициент плотности застройки – 2,4.	
3.2	коммунально-складская зона	максимальная этажность зданий – не установлена; средняя этажность – не установлена; коэффициент плотности застройки – 1,8.	
4	Зона инженерной инфраструктуры	Параметры зоны инженерной инфраструктуры не установлены.	<u>Объекты местного значения района:</u> – реконструкция гидротехнических сооружений в с. Октябрьское; – реконструкция гидротехнических сооружений в с. Каменка; – строительство ВОС сооружений в у с. Октябрьское.;  <u>Объекты местного значения поселения:</u> – строительство канализационных очистных сооружений модульного типа у с. Октябрьское;
5	Зона транспортной инфраструктуры	Параметры зоны инженерной инфраструктуры не установлены.	
6	Зона сельскохозяйственного использования в том числе:		
	зона сельскохозяйственного угодий	Параметры зоны не установлены.	
	производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Предельно допустимая этажность – 2 этажа. Максимально допустимая высота здания (сооружения) (до конька крыши) – 8 м. Максимальный процент застройки – 40 %.	»
	зона иного	Параметры зоны не установлены.	<u>Объекты местного значения района:</u>

	сельскохозяйственного использования		– Строительство с. Октябрьское;	ШРП	Октябрьское	в
			– Строительство с. Каменка;	ШРП	Октябрьское	в
7	Рекреационная зона, в том числе:					
7.1	зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	Емкость территории – 10 м <sup>2</sup> /чел. Плотность территории – 5,9 тыс. кв. м/га				
8	Зона специального назначения, в том числе:					
8.1	зона кладбищ	Параметры зоны кладбищ не установлены.				

## Приложение 1

**Сведения о планируемых для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объектах федерального значения**

Планируемые объекты федерального значения на территории Октябрьского сельского поселения не предусмотрены.

## Приложение 2

**Сведения о планируемых для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объектах регионального значения**

№ п/п	Вид объекта	Статус объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Очередность строительства
1	ОКС автомобильного транспорта	реконструкция	автомобильная дорога «Орловское – Красногвардейское»	протяженность -40,80 км	Первомайский муниципальный район	2020 год
2	ОКС автомобильного транспорта	реконструкция	автомобильная дорога «Краснопереконск – Симферополь – Абрикосово»	протяженность -21,40 км	Первомайский муниципальный район	2030 год
3	ОКС в области газоснабжения	строительство	Газопровод-отвод к с. Октябрьское	II (Высокое, св.0,3 до 0,6 МПа включительно); Ду 225; Протяженность 3,8 км	Первомайский муниципальный район	2025 год
4	ОКС в области газоснабжения	строительство	Газопровод-отвод к с. Каменка	II (Высокое, св.0,3 до 0,6 МПа включительно); Ду 110; Протяженность	Первомайский муниципальный район	2025 год

№ п/	Вид объекта	Статус объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположени е объекта	Очередность строительств
				2,2 км		

## Приложение 3

## Сведения о планируемых для размещения на территории Октябрьского сельского поселения объектах местного значения района

№ п/п	Вид объекта	Статус объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение объекта	Очередность строительства
1	ОКС в области образования	реконструкция	дошкольное учебное заведение	капитальный ремонт	с. Октябрьское	до 2037 года
2	ОКС в области газоснабжения	строительство	ШРП Октябрьское	охранная зона – 10м	с.Октябрьское	до 2037 года
	ОКС в области газоснабжения	строительство	ШРП Каменка	охранная зона – 10м	с.Каменка	до 2037 года
3	ОКС в области электроснабжения	реконструкция	Л-3 ПС 35/10 «Абрикосово»	10 кВ (охранная зона – 10м от крайних проводов)	с.Октябрьское – с.Каменка	до 2037 года
4	ОКС в области электроснабжения	реконструкция	Л-2 ПС 35/10 НС-15	10 кВ (охранная зона – 10м от крайних проводов)	от ПС «НС-15» к с.Октябрьское	до 2037 года
5	ОКС в области электроснабжения	реконструкция	Л-2 ПС 35/10 НС-15	10 кВ (охранная зона – 10м от крайних проводов)	от ПС «НС-15» - с.Октябрьское	до 2037 года
6	ОКС в области электроснабжения	реконструкция	Л-5 ПС 35 «Абрикосово»	10 кВ (охранная зона – 10м от крайних проводов)	с.Октябрьское – с. Каменка	до 2037 года
7	ОКС в водоснабжения	строительство	гидротехнические сооружения	первый пояс ЗСО 50м (5 объектов)	с.Октябрьское	до 2037 года

№ п/	Вид объекта	Статус объекта	Наименование объекта	Основные характеристики	Местоположение объекта	Очередность строительства
8	О К С водоснабжение	реконструкция	гидротехнические сооружения	первый пояс ЗСО 50м (5 объектов)	с.Каменка	до 2037 года
	ОКС в водоснабжения	строительство	ВОС с. Октябрьское	первый пояс ЗСО 50м (5 объектов)	Октябрьское СП	до 2037 года
	ОКС в водоснабжения	строительство	Водовод от ВОС Объединение систем в о д о с н а б ж е н и я населенных пунктов	первый пояс ЗСО 50м (5 объектов)	Октябрьское СП	до 2037 года