

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик | Исполнитель |
| Администрация местного самоуправления муниципального образования – Пригородный район Республики Северная Осетия-Алания | Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр»  ООО «Кадастр»,  тел: 8-8672-333-303, 89194285982 362025, РСО-А, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 17 «А»  http://www.kadastr15.ru,  e-mail: info@kadastr15.ru  ИНН - 1513044936,  ОГРН - 1131513006437 |

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КОБАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИГОРОДНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ**

**Том 1**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Руководитель проекта** | **Авлохов А.Р.** |

**Владикавказ, 2023**

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Руководитель проекта** | **А.Р. Авлохов** |
| Инженер-картограф | П.В. Чернуцкая |
| Инженер | З.З. Кодзаева |
| Инженер | Л.Э. Халилова |

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № тома | Наименование | Примечание |
| **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН** | | |
| Том 1 | Положение о территориальном планировании |  |
| Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения |  |
| Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения |  |
| Карта функциональных зон поселения |  |
| **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА** | | |
| Том 2 | Материалы по обоснованию в текстовой форме |  |
| Материалы по обоснованию в виде карт |  |

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № раздела | Наименование раздела | стр. |
|  | Введение | **5** |
| 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 | **6** |
| 2 | Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах | **8** |
| 3 | Сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения | **11** |
| 4 | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения |  |
| 5 | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения |  |
| 6 | Карта функциональных зон поселения |  |
|  | Приложение |  |

**Введение**

Проект генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания разрабатывается с целью определения 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 их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Задачами разработки проекта генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания являются:

– рациональное функциональное зонирование территории с определением параметров функциональных зон с предложениями по размещению территорий жилищного строительства, промышленности и иных территорий;

– планирование размещения объектов местного значения в соответствии с полномочиями по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий, существенностью влияния на социально-экономическое развитие сельского поселения, в том числе размещение объектов, предусмотренных инвестиционными проектами;

– размещение на территории Кобанского сельского поселения Республики Северная Осетия-Алания объектов федерального и регионального значения, предусмотренных документами территориального планирования Российской Федерации и Республики Северная Осетия-Алания;

– развитие транспортной, инженерной, социальной и иных видов инфраструктур сельского поселения;

– повышение качества комфортности сельской среды;

– обеспечение улучшения состояния окружающей среды, сохранения и восстановления биологического разнообразия культурных ландшафтов сельского поселения;

– ускорение экономического роста, научно-технологического и инновационного развития сельского поселения;

– обеспечение условий для повышения инвестиционной привлекательности Кобанского сельского поселения Республики Северная Осетия-Алания, стимулирования жилищного и коммунального строительства, деловой активности и производства, торговли, науки, туризма и отдыха, а также обеспечение реализации мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры;

– создание условий для предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ликвидации их последствий.

Проект генерального плана Кобанского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания разрабатывается на период с марта 2023 года до марта 2043 года.

**Раздел 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**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование объекта | Основные характеристики | Местоположение | Характеристика зоны с особыми условиями использования территории | Статус объекта |
| 1. | Туристический комплекс в с. Кобан Пригородного района РСО-Алания | Создание туристического кластера градообразующего значения | - | - | проектируемый |
| 1.1 | Станция канатной дороги | - | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.2 | Кафе | Этажность – 1, площадь – 875 кв.м | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.3 | Магазин/аптека | Этажность – 1, площадь – 200 кв.м | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.4 | Кинотеатр | Этажность – 1, площадь – 1100 кв.м | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.5 | Отель | Этажность – 3, площадь – 1800 кв.м | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.6 | Ресторан/апартаменты | Этажность – 2, площадь – 9800 кв.м | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.7 | Коммерческий объект | Площадь – 700 кв.м | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.8 | Коммерческий объект | Площадь – 1000 кв.м | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.9 | Общепит | Этажность – 1 | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.10 | Очистные сооружения | Очистные сооружения на 150 м3 с хозяйственно-бытовым коллектором | Зона инженерной инфраструктуры (проект.) | Определяется проектом СЗЗ объекта в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 | проектируемый |
| 1.11 | Смотровая площадка | Будут определены на стадии проектирования | Курортная зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.12 | Спортивные сооружения | Будут определены на стадии проектирования | Курортная зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.13 | Гостиница | Будут определены на стадии проектирования | Зоны рекреационного назначения (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.14 | Зрелищная организация (кинотеатр, амфитеатр) | Будут определены на стадии проектирования | Курортная зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.15 | Объекты торговли, общественного питания | Будут определены на стадии проектирования | Курортная зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 1.16 | Объекты физкультурно-досугового назначения и активного отдыха | Будут определены на стадии проектирования | Курортная зона (проект.) | Не устанавливается | проектируемый |
| 2. | Детский сад | Будут определены на стадии проектирования | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | Не устанавливается | проектируемый |

**Раздел 2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектов**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование функциональной зоны** | **Параметры функциональных зон** | | **Сведения о планируемых для размещения объектах** | **Значение объекта** |
| **Площадь зоны, га** | **Максимальная этажность** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 211,41 | До 3 этажей включительно | Не размещаются | - |
| 2 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами (проект.) | 17,28 | До 3 этажей включительно | Не размещаются | - |
| 3 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 0,87 | До 4 этажей, включая мансардный | Детский сад | местное |
| 4 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (проект.) | 1,86 | До 4 этажей, включая мансардный | Не размещаются | - |
| 5 | Многофункциональная общественно-деловая зона | 2,55 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 6 | Многофункциональная общественно-деловая зона (проект.) | 29,27 | Не нормируется | Туристический комплекс в с. Кобан Пригородного района РСО-Алания: станция канатной дороги, магазин/аптека, отель, ресторан/апартаменты, коммерческий объект, общепит, кафе, кинотеатр | региональное |
| 7 | Зона специализированной общественной застройки | 1,14 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 8 | Зона специализированной общественной застройки (проект.) | 3,00 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 9 | Зона инженерной инфраструктуры | 5,12 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 10 | Зона инженерной инфраструктуры (проект.) | 0,39 | Не нормируется | Туристический комплекс в с. Кобан Пригородного района РСО-Алания: очистные сооружения | - |
| 11 | Зона транспортной инфраструктуры | 55,24 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 12 | Зоны сельскохозяйственного использования | 46,42 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 13 | Зона сельскохозяйственных угодий | 2720,39 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 14 | Зона садоводческих, огороднических или дачных объединений граждан | 24,88 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 15 | Производственная зона сельскохозяйственных предприятий | 18,24 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 16 | Зоны рекреационного назначения | 44,31 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 17 | Зоны рекреационного назначения (проект.) | 3,00 | Не нормируется | Гостиница | региональное |
| 18 | Курортная зона (проект.) | 338,07 | Не нормируется | Смотровая площадка, спортивные сооружения, зрелищная организация (кинотеатр, амфитеатр), объекты торговли, общественного питания, объекты физкультурно-досугового назначения и активного отдыха | региональное |
| 19 | Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) | 3,43 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 20 | Зона лесов | 3962,01 | Не нормируется | Не размещаются | - |
| 21 | Зона кладбищ | 4,09 | Не нормируется | Не размещаются | - |

**Раздел 3. Сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения**

В состав Кобанского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания входит один сельский населенный пункт – село Кобан, являющееся административным центром поселения.

В соответствии с частью 5.1 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Графическое описание местоположения границ с. Кобан приведено в составе Приложения к проекту генерального плана Кобанского сельского поселения. Текстовое описание местоположения границ с. Кобан не приводится.