**Пояснительная записка**

**к проекту внесения изменений в генеральный план Каневского сельского поселения Каневского района в части изменения функциональных зон станицы Каневской, х.Бурсаки и Каневского сельского поселения Каневского района**

**Введение**

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

Генеральный план Каневского сельского поселения разработан в границах муниципального образования, установленных Законом Краснодарского края № 1280-КЗ от 28.06. 2007 г.

Генеральный план является правовым актом территориального планирования муниципального уровня, архитектурной моделью развития поселения на ближайший период и решает преимущественно вопросы его территориального развития.

Для непосредственного осуществления строительства необходима разработка проектов планировки, проектов застройки отдельных кварталов, рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

**Функциональное зонирование территории поселения**

Функциональное зонирование территории поселения предусматривает упорядочение существующего зонирования в целях эффективного развития каждой зоны.

Функциональное зонирование территории – это инструмент регулирования территориального развития, где определяется состав функциональных зон, их границы, режимы использования территории. Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования.

Функциональная зона – это территория в определенных границах, с однородным функциональным назначением и соответствующими ему режимами использования. Функциональное назначение территории понимается как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

Решения функционального зонирования отражают стратегию развития Каневского сельского поселения Каневского района.

В генеральный план Каневского сельского поселения Каневского района вносятся изменения в части изменения функциональных зон станицы Каневской, х.Бурсаки и Каневского сельского поселения Каневского района.

**Краткое описание вносимых изменений.**

Вносятся изменения в Генеральный план Каневского сельского поселения Каневского района в части:

1. В условные обозначения Генерального плана Каневского сельского поселения Каневского района внесены изменения и изложены в новой редакции.
2. Заменена территория размещения объектов придорожного сервиса на территорию многофункционального назначения, в том числе размещения объектов торговли, общественного питания, обслуживания, придорожного сервиса в кадастровых кварталах 23:11:0603312, 23:11:0603313, 23:11:0607000, 23:11:0603330 (вдоль а/д Краснодар-Ейск). Помимо этого изменена конфигурация территории многофункционального назначения, в том числе размещения объектов торговли, общественного питания, обслуживания, придорожного сервиса в кадастровых кварталах 23:11:0603312, 23:11:0603313 (вдоль а/д Краснодар-Ейск.
3. Изменена территория производственного назначения на территорию низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0607000 (ул.Восточная).
4. Изменена территория низкоплотной усадебной жилой застройки на территорию среднеплотной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603279 (пер.Гоголя), в кадастровом квартале 23:11:0603275 изменена конфигурация территории детских садов, школ и медицинских учреждений (43) и добавлена территория общественно-делового назначения.
5. Изменена конфигурация территории среднеплотной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603216 (пер.Веселый) и в кадастровом квартале 23:11:0603236 (квартал улиц Октябрьская, Азовская, Фрунзе и Береговая), а также изменена территория детских садов, школ и медицинских учреждений (41) на территорию среднеплотной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603236 (квартал улиц Октябрьская, Азовская, Фрунзе и Береговая).
6. Внесена в территорию низкоплотной усадебной жилой застройки территория озеленение общего пользования (балка) в кадастровых кварталах 23:11:0603259, 23:11:0603251, 23:11:0603264 (от ул.Полевая).
7. Уменьшена территория санитарно-защитного озеленения и увеличена территория общественно-делового назначения, и проектируемой территории объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения в кадастровом квартале 23:11:0603325 (в квартале улиц Длинная, Темрюкская, пер.Продольный).
8. В территорию низкоплотной усадебной жилой застройки внесена территория озеленение общего пользования (балка) в кадастровых кварталах 23:11:0603325, 23:11:0603326, 23:11:0603327. В кадастровом квартале 23:11:0603326 территория санитарно-защитного озеленения заменена на территорию озеленения общего пользования.
9. Изменение территории детских садов, школ и медицинских учреждений (24) и внесения территории размещения объектов инженерной инфраструктуры в кадастровом квартале 23:11:0603364 (квартал улиц Свободная, Уральская, Просторная, Тульская).

В кадастровом квартале 23:11:0603363 (квартал улиц Тульская, Свободная, Уральская, Невского) изменены границы территории детских садов, школ и медицинских учреждений (46) и территории среднеплотной жилой застройки.

В кадастровые кварталы 23:11:0603363, 23:11:0603364, 23:11:0603371 добавлена территория озеленения общего пользования.

1. Приведены в соответствие территории общественно-делового назначения (в т.ч. убрали территорию коммунально-складского назначения (71)) и территории низкоплотной усадебной жилой застройки, уменьшена территория санитарно-защитного озеленения в микрорайоне Южный в кадастровых кварталах 23:11:0603326, 23:11:0603350 (в кварталах улиц Славянская, Шоссейная, Темрюкская, Уральская).
2. Уменьшение территории низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603329 (между лицами Горького и Шоссейная в микрорайоне Южный – 2-я часть) и увеличение территории санитарно-защитного озеленения.

В кадастровые кварталы 23:11:0603385, 23:11:0603376, 23:11:0603377 (квартал улиц Высоцкого, Архитектурная, Продольная, С.Ю.Щербаня) внесена территория низкоплотной усадебной жилой застройки и уменьшена территория санитарно-защитного озеленения.

 В кадастровые кварталы 23:11:0607000, 23:11:0603331 (вдоль а/д Краснодар-Ейск) добавлена территория многофункционального назначения, в том числе размещения объектов торговли, общественного питания, обслуживания, придорожного сервиса.

1. Заменена территория коммунально-складского назначения на территорию размещения объектов инженерной инфраструктуры, учитывая границы сформированных участков в кадастровом квартале 23:11:0608001, и добавлена территория многофункционального назначения, в том числе размещения объектов торговли, общественного питания, обслуживания, придорожного сервиса, за счет уменьшения территории санитарно-защитного озеленения.
2. Увеличена территория низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603323 (микрорайон Молодежный, улицы Звездная, Ягодная, Летняя, имени В.И.Колованова, переулки Летний, Ягодный, имени В.И.Колованова, Звездный и т.д). Убрали территорию санитарно-защитного озеленения, расширив и изменив территорию общественно-делового назначения. Территория телевизионного ротродолятора из территории коммунально-складского назначения изменена на территорию объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения.
3. Изменены конфигурации территории низкоплотной усадебной жилой застройки (квартал улиц Горького, Терешковой, Длинной) и территории объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения (104, 105, 106, 107) с уменьшением территории санитарно-защитного озеленения в кадастровом квартале 23:11:0603162. Добавлена территория общественно-делового назначения с уменьшением территории низкоплотной усадебной жилой застройки (ул.Длинная).
4. Увеличена территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения (116, 117, 118) и уменьшена территория санитарно-защитного озеленения в кадастровом квартале 23:11:0603150 (квартал улиц 8-е Марта, Горького, а/д Западный обход станицы Каневской).

В кадастровом квартале 23:11:0603151 (квартал улиц Горького, 8-е Марта, Чипигинская) уменьшена территория среднеплотной жилой застройки и добавлена территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения с территорией санитарно-защитного озеленения.

1. Внесена территория озеленение общего пользования вдоль улицы Горького в кадастровых кварталах 23:11:0603151, 23:11:0603152, 23:11:0603153.
2. Приведены в соответствие границы территории детских садов, школ и медицинских учреждений (26) и (44) в кадастровых кварталах 23:11:0603143, 23:11:0603147, 23:11:0603153. В кадастровом квартале 23:11:0603147 уменьшена территория среднеплотной жилой застройки и добавлена территория общественно-делового назначения (здание ГПУ), а в кадастровом квартале 23:11:0603153 уменьшена территория среднеплотной жилой застройки и добавлена территория общественно-делового назначения (11) и территория озеленения общего пользования. В кадастровом квартале 23:11:0603146 уменьшена территория среднеплотной жилой застройки и добавлена территория озеленения общего пользования (детская и спортивная площадки около СОШ № 6). Приведена в соответствие конфигурация улицы Газовиков.

 В кадастровом квартале 23:11:0603154 (квартал улиц Горького, Терешковой, Чипигинская, Островского) приведены в соответствие территория общественно-делового назначения и территория среднеплотной жилой застройки.

1. Уменьшена территория низкоплотной усадебной жилой застройки и добавлена территория общественно-делового назначения в кадастровом квартале 23:11:0603158 (угол улиц Комсомольская, Горького, Красноармейская).
2. Приведена в соответствие территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения, с учетом уменьшения территории санитарно-защитного озеленения и внесения территории низкоплотной усадебной жилой застройки по ул.Элеваторной в кадастровом квартале 23:11:0603144.
3. Приведена в соответствие территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения, с учетом уменьшения территории санитарно-защитного озеленения и внесения территории низкоплотной усадебной жилой застройки (квартал ул. Московская, Горького, Октябрьская) в кадастровом квартале 23:11:0603168.
4. Приведена в соответствие территория детских садов, школ и медицинских учреждений (57, 58, 61), добавлена территория общественно-делового назначения по ул.Горького в кадастровом квартале 23:11:0603134 и в кадастровом квартале 23:11:0603170 уменьшена территория среднеплотной жилой застройки и внесена территория общественно-делового назначения (угол улиц Ростовская, Горького).
5. Приведена в соответствие территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения и территория общественно-делового назначения, уменьшена территория санитарно-защитного озеленения и внесена территория низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровых кварталах 23:11:0603090 и 23:11:0603101 (кварталы улиц Свердликова, Герцена, Тракторная).

В кадастровых кварталах 23:11:0603101 и 23:11:0603102 участки метеостанции внесены в территорию объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения.

Вдоль ул.Свердликова в кадастровом квартале 23:11:0603089 территорию санитарно-защитного озеленения (перед кладбищем) заменить на проектируемую территорию общественно-делового назначения.

1. Уменьшена территория санитарно-защитного озеленения и внесена территория низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603030 (ул.Коллективная) и в кадастровом квартале 23:11:0603321 ул.Краснодонская ( в полосе отвода РЖД).

Приведена в соответствие территория детских садов, школ и медицинских учреждений с учетом установленных границ участка СОШ № 2 (22).

1. Уменьшена территория низкоплотной усадебной жилой застройки и внесена территория общественно-делового назначения в кадастровом квартале 23:11:0603085 ул.Яровая (инкубатор и ветлаборатория).

В кадастровых кварталах 23:11:0603095 (Ледовый дворец) и 23:11:0603096 (стадион Олимп) изменена территория общественно-делового назначения и внесена территория низкоплотной усадебной жилой застройки.

Приведена в соответствие территория детских садов, школ и медицинских учреждений (42, 33, 28) в кадастровых кварталах 23:11:0603093 (начальная школа «Гармония» ул.Коллективная), 23:11:0603115 (д/с № 10 ул.Ленина), 23:11:0603124 (д/с № 4 ул.Нестеренко).

В кадастровом квартале 23:11:0603139 территория детских садов, школ и медицинских учреждений (61) заменена на территорию общественно-делового назначения с изменением конфигурации участка.

В кадастровом квартале 23:11:0603140 убрали территорию детских садов, школ и медицинских учреждений (27), увеличив территорию среднеплотной жилой застройки.

В кадастровом квартале 23:11:0603093 (угол улиц Вокзальная, Герцена) часть территории низкоплотной усадебной жилой застройки заменена на территорию общественно-делового назначения.

В кадастровом квартале 23:11:0603104 по ул.Ленина и в кадастровом квартале 23:11:0603125 по ул.Партизанской приведена в соответствие конфигурация территории среднеплотной жилой застройки.

1. Изменена конфигурация территории детских садов, школ и медицинских учреждений (32 – д/с № 2 угол ул.Гагарина-Нестеренко и 23- СОШ № 1ул. Нестеренко, 148 – гимназия ул.Вокзальная) в кадастровых кварталах 23:11:0603121, 23:11:0603136, 23:11:0603173.

В кадастровом квартале 23:11:0603121 (угол улиц Вокзальная – Нестеренко) уменьшена территория среднеплотной жилой застройки и внесена территория общественно-делового назначения.

В кадастровом квартале 23:11:0603136 (угол улиц Вокзальная-Горького) уменьшена территории детских садов, школ и медицинских учреждений и внесена территория общественно-делового назначения.

Приведена в соответствие территория общественно-делового назначения в кадастровом квартале 23:11:0603135 (угол улиц Гагарина-Горького (19)).

В кадастровом квартале 23:11:0603173 приведена в соответствие территория общественно-делового назначения (48 и 2) от ул.Береговой до ул.Вокзальной.

Территорию парка им.30-летия Победы (2-й участок) в кадастровом квартале 23:11:0603175 заменили с территории общественно-делового назначения на территорию озеленения общего пользования, и, уменьшив территорию низкоплотной усадебной жилой застройки, внесли территорию общественно-делового назначения – ночной клуб «7 Пятниц».

В кадастровом квартале 23:11:0603179 (территория парка 1-й участок) уменьшили территорию озеленения общего пользования, добавив территорию общественно-делового назначения (для магазинов около кинотеатра «Космос» и угол улиц Вокзальная и Коммунаров -16).

1. Приведены в соответствие улицы Горького (от ул.Гагарина до ул.Черноморской); улицы Гагарина (между ул.Горького и берегом реки) и улицы Ленина (от ул.Нестеренко через центр).
2. Внесены изменения в кадастровом квартале 23:11:0603182, проектируемую территорию среднеплотной жилой застройки между ул.Горького и ул.Уманская заменить на резерв территории среднеплотной жилой застройки.
3. Изменена территория озеленения общего пользования на территорию низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603061 между ул.Казачья и пер.Тихий.
4. Внесена территория озеленения общего пользования (балка) от угла ул.Северная и ул.Заречная (кадастровый квартал 23:11:0603027) до пересечения ул. Краснодарская и ул.Чехова (кадастровый квартал 23:11:0603045).
5. Территория общественно-делового назначения заменена на территорию детских садов, школ и медицинских учреждений (18) пер.Школьный в кадастровом квартале 23:11:0603024.
6. Внесена территория озеленения общего пользования вдоль ул.Кубанской от пересечения с ул.Больничной до ул.Казачья в кадастровых кварталах 23:11:0603019, 23:11:0603024, 23:11:0603033, 23:11:0603042, 23:11:0603055, 23:11:0603059.
7. Изменена территория детских садов, школ и медицинских учреждений (55, 56) в соответствии с границами участка и внесением территории общественно-делового назначения и территории низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603007, квартал улиц Кубанская, Больничная, Краснодонская.
8. Изменена территория общественно-делового назначения на территорию низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603003, угол ул.Северная и пер.Северный.
9. Изменена территория санитарно-защитного озеленения и территория производственного назначения на территорию низкоплотной усадебной жилой застройки на земельных участках с кадастровыми номерами 23:11:0603002:9, 23:11:0603002:75, 23:11:0603002:76.

На земельном участке с кадастровым номером23:11:0603002:77 территорию санитарно-защитного озеленения заменена на территорию многофункционального назначения, в том числе размещения объектов торговли, общественного питания, обслуживания, придорожного сервиса.

Заменена территория санитарно-защитного озеленения, территория производственного назначения и территория низкоплотной усадебной жилой застройки на территорию общественно-делового назначения в отношении участка (127 – конноспортивный комплекс).

Уменьшена территория низкоплотной усадебной жилой застройки (угол), добавлена территория озеленения общего пользования, в кадастровом квартале 23:11:0603002 выше земельного участка по ул.Заводской, № 2.

1. Уменьшена резервная территория низкоплотной усадебной жилой застройки в границах Каневского сельского поселения вне черты станицы и внесена территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения в кадастровом квартале 23:11:0602000.
2. Уменьшена территория низкоплотной усадебной жилой застройки и внесена территории озеленения общего пользования (балка) в кадастровом квартале 23:11:0602000.

В границах Каневского сельского поселения вне черты станицы Каневской уменьшена территория озеленения общего пользования и увеличен резерв территории общественно-делового назначения в кадастровом квартале 23:11:0602000.

1. Приведена в соответствие территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения в кадастровом квартале 23:11:0603314 и уменьшения территории санитарно-защитного озеленения (Западный микрорайон).
2. Изменена территория санитарно-защитного озеленения на территорию озеленение общего пользования вдоль а/д Каневская-Привольная (Западный микрорайон ст.Каневской).

Территория среднеплотной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603315 и территория общественно-делового назначения в кадастровом квартале 23:11:0603186 заменена на территорию низкоплотной усадебной жилой застройки.

1. Уменьшена территория общественно-делового назначения и внесена территория озеленения общего пользования и территория низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603311 (ул.10-я линия Западный микрорайон).

Вдоль ул.Западной в кадастровые кварталы 23:11:0603238, 23:11:0603186, 23:11:0603177, 23:11:0603078 внесена территория озеленения общего пользования.

В кадастровых кварталах 23:11:0603068, 23:11:0603082 (ул. 13-я линия четная сторона) убрали территорию озеленения общего пользования, увеличив территорию низкоплотной усадебной жилой застройки, а в кадастровом квартале 23:11:0603311 убрали территорию озеленения общего пользования, увеличив территорию детских садов, школ, медицинских учреждений (59).

1. Внесена территория озеленения общего пользования (балка), территория общественно-делового назначения и заменена территория производственного назначения (75, 77, 72, 73) на территорию многофункционального назначения, в том числе размещения объектов торговли, общественного питания, обслуживания, придорожного сервиса, в кадастровых кварталах 23:11:0603317, 23:11:0603316 и заменена территория среднеплотной жилой застройки на территорию низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11:0603316 (Западный микрорайон), заменена территория производственного назначения (67) на территорию общественно-делового назначения в кадастровом квартале 23:11:0603316.
2. Уменьшена территория санитарно-защитного озеленения и увеличена территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения в кадастровом квартале 23:11:0603318 ул.Западная.
3. Приведен в соответствие поворот автодороги Западный обход станицы Каневской в кадастровом квартале 23:11:0603317 и внесена территория многофункционального назначения, в том числе размещения объектов торговли, общественного питания, обслуживания, придорожного сервиса.
4. Откорректирована территория среднеплотной жилой застройки в кадастровых кварталах 23:11:0607001 и 23:11:0603188 (ул.Черноморская).
5. Определен резерв территории кладбища – за счет земельных участков садоводческого товарищества «Труженик-2» в кадастровых кварталах 23:11:0608003 и 23:11:0608001 в границах Каневского сельского поселения вне черты станицы Каневской.
6. Приведена в соответствие территория объектов производственного, сельскохозяйственного и коммунально-складского назначения (87) и уменьшена территория санитарно-защитного озеленения в границах Каневского сельского поселения вне черты станицы Каневской вдоль а/д Каневская-Привольная.
7. Увеличена территория низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровых кварталах 23:11:0603211, 23:11:0603248, 23:11:0603257, 23:11:0603271 за счет уменьшения территории озеленения общего пользования.
8. Изменена территория коммунально-складского назначения на территорию размещения объектов инженерной инфраструктуры (113, 123, 114) в кадастровых кварталах 23:11:0603326, 23:11:0603327, 23:11:0603325, 23:11:0603324 (квартал ул.Восточная, Октябрьская, Длинная).
9. Изменена территория сельскохозяйственного использования, в том числе подсобных хозяйств, на территорию низкоплотной усадебной жилой застройки в кадастровом квартале 23:11: 0607000 х.Бурсаки в связи с утверждением границы населенного пункта.