

УДК 711.14.52

ФОРМИРОВАНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

*ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет
Россия, г. Барнаул*

Аннотация: В статье рассмотрено формирование генерального плана территории Нижнебаканского сельского поселения Крымского района Краснодарского края, где по заявке администрации предложены мероприятия по изменению границ населенных пунктов п. Жемчужный, ст. Неберджаевская, ст. Нижнебаканская, при определенных причинах, возникших по истечении долгого времени в увеличении территорий, прилегающих к границам н.п., путем исключения их части или включения части участков земель населенных пунктов в те или иные виды разрешенного использования в связи с возникшей необходимостью. Также при проведенных работах был выполнен анализ и актуализация сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости об этих землях.

Ключевые слова: формирование, генерального плана, территория мероприятия, изменение границ, населенный пункт, актуализация, реестре недвижимости.

DEVELOPING A MASTER PLAN FOR RURAL SETTLEMENTS IN A MUNICIPALITY

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract: This article examines the development of a master plan for the Nizhnebakanskoye rural settlement in the Krymsky District of Krasnodar Krai. At the request of the administration, measures have been proposed to change the boundaries of the settlements of Zhemchuzhny, Neberdzhayevskaya, and Nizhnebakanskaya. Due to certain reasons that arose over a long period of time, the territories adjacent to the boundaries of the settlements have been enlarged by excluding some of them or including some of the land plots of the settlements in certain types of permitted use due to the emerging need. The work also included an analysis and updating of information contained in the Unified State Register of Real Estate regarding these lands.

Key words: formation, general plan, event territory, change of boundaries, settlement, updating, real estate register.

Генеральный план – это основной документ территориального планирования, консолидирующий решения федеральных, региональных и муниципальных уровней публичной власти в области пространственного развития и обеспечивающий создание инструмента управления развитием территории муниципального образования на основе баланса интересов всех заинтересованных в его развитии лиц [1].

В настоящее время генеральный план актуален тем, что определяет функциональное назначение всех территорий и формирует систему мероприятий их инфраструктурного развития муниципального образования [5].

Объектом исследования в данной работе является формирование генерального плана муниципального образования Нижнебаканское сельское поселение Краснодарского края. Предметом изучения служит

закономерности разработки и корректировки генеральных планов муниципального образования.

Целью корректировки является определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов [5] в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, как Российской Федерации, так и муниципалитетов [6].

Разработка генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации таких как Градостроительный кодекс [1], Земельный кодекс [2], СП 42.13330.2016 [3], Методических рекомендаций Приказ Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244, Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 и иных неболее важных документов [5].

Территория Нижнебаканского сельского поселения Крымского района Краснодарского края общей площадью 14903,19га (9,31% от площади Крымского района) расположена в юго-западной части Крымского района, в западной части Краснодарского края, на расстоянии 111 км от краевого центра г. Краснодара, в 21 км от районного центра г. Крымск. На территории поселения расположено 4 населенных пункта: станица Нижнебаканская, станица Неберджаевская, хутор Гапоновский, поселок Жемчужный. Станица Нижнебаканская является административным центром Нижнебаканского сельского поселения [4].

Для формирования генерального плана было принято решение проведение анализа существующей ситуации в муниципальном образовании Нижнебаканское сельское поселение. В таблице 1 представлены основные показатели, подлежащие изучению и дальнейшему формированию.

Таблица 1 –Баланс функциональных зон Нижнебаканского сельского поселения

Наименование	Площадь, га
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	710,05
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	8,11
Многофункциональная общественно-деловая зона	28,19
Зона специализированной общественной застройки	10,70
Производственная зона	273,18
Зона инженерной инфраструктуры	2,89
Зона транспортной инфраструктуры	304,82
Зоны сельскохозяйственного использования	3620,64
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	154,19
Зоны рекреационного назначения	244,59
Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	3,11
Зона лесов	9525,39
Зона кладбищ	17,95
Всего в границах муниципального образования	14903,19

В ходе разработки формирований изменений генерального плана администраций были выдвинуты предложения по включению и исключению земельных участков из границ населенных пунктов.

В станице Нижнебаканская планируется: 1-увеличение границы за счет участка 23:15:1005000:1331 – включение кладбища в нп.; 2- исключение из границ участка 23:15:1005000:2057, в соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования Крымского района

Краснодарского края №971 от 19.04.2021г. «Об утверждении акта о результатах инвентаризации виноградопригодных земель и земель, подлежащих отнесению к виноградопригодным, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения землях населенных пунктов Крымского района» в целях определения таких участков за границу нп и в одну функциональную зону.; 3- исключение из границ участок 23:15:1005000:930 и 929 согласно постановлению Краснодарского края об особо ценных с/х угодий; 4- исключение из границ части многоконтурного участка с кадастровым номером 23:15:0000000:88 – автомобильной дороги федерального значения. В хуторе Гапоновский планируется: 1-планируется включение в границы населенного пункта земельного участка 23:15:1005000:622.

На рис. 1 представлены планируемые изменения согласно заявке администрации Нижнебаканского сельского поселения

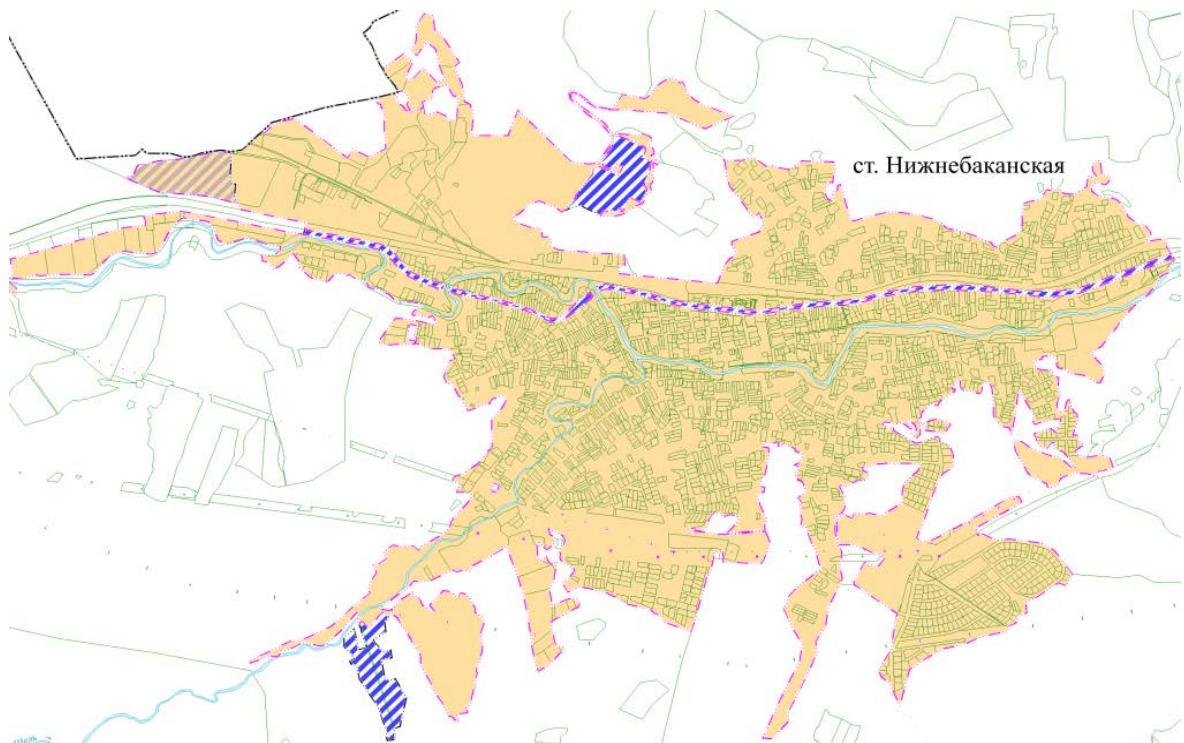


Рис. 1 Предложения администрации по разработке формирования генерального плана сельского поселения.

Также в станице Неберджаевская планируется: 1- исключение единого землепользования из границ населенного пункта 23:15:1005000:259; 2- исключение из границ участок 23:15:1005000:923 и 926 согласно постановлению Краснодарского края об особо ценных с/х угодий; 3- исключение из границ части многоконтурного участка с кадастровым номером 23:15:1005000:26 – автомобильной дороги регионального значения.

В поселке Жемчужный планируется: 1- исключение из границ части многоконтурного участка с кадастровым номером 23:15:0000000:88 – автомобильной дороги федерального значения.

В соответствии с ч. 2 ст. 83 Земельного кодекса Российской Федерации границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий [7]. Статьей 84 Земельного кодекса Российской Федерации определен порядок установления, изменения границ населенных пунктов [2].

При этом согласно ч. 11, 12 ст. 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов независимо от наличия в государственном лесном реестре, лесном плане субъекта Российской Федерации и (или) лесоустроительной документации сведений о нахождении земельного участка в границах земель лесного фонда [2].

Граница Нижнебаканского сельского поселения установлена Законом Краснодарского края «Об установлении границ муниципального образования Крымский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – сельских поселений - и установлении их границ» [4], принятого Законодательным Собранием Краснодарского края 14 июля 2004 года. Сведения о границе, сельского поселения внесены в ЕГРН в установленном законом порядке, реестровый номер 23:00-3.174 и площадь 14 914,14 га.

Границы населенного пункта п. Жемчужный установлены Генеральным планом, утвержденным в 2010 году (75,90га). Сведения о границе населенного пункта внесены в ЕГРН в установленном законом порядке, реестровый номер 23:00-4.67.

В ходе проведения работ по формированию проекта генерального плана, в целях развития муниципального образования возникла необходимость изменения границ населенных пунктов. Генеральным планом предусматривается изменение границы населенного пункта п. Жемчужный, планируемая площадь составит 66,81 га. Уменьшение населенного пункта предполагается осуществить за счет категории земель населенных пунктов, путем исключения из границ участков под автомобильную дорогу.

Границы населенного пункта ст. Нижнебаканская установлены Генеральным планом, утвержденным в 2010 году (778,97 га). Сведения о границе, населенного пункта внесены в ЕГРН в установленном законом порядке, реестровый номер 23:15-4.9.

Генеральным планом предусматривается изменение границы населенного пункта ст. Нижнебаканская, планируемая площадь составит 770,4 га. Увеличение населенного пункта предполагается осуществить за счет включения кладбища и сельскохозяйственного производства.

Границы населенного пункта ст. Неберджаевская установлены Генеральным планом, утвержденным в 2010 году (505,46га). Сведения о границе, населенного пункта внесены в ЕГРН в установленном законом порядке, реестровый номер 23:15-4.15.

Генеральным планом предусматривается изменение границы населенного пункта ст. Неберджаевская, планируемая площадь составит 448,62 га. Увеличение населенного пункта предполагается осуществить за счет исключения многооконтурного участка под сельскохозяйственное производство.

Границы населенного пункта хут. Гапоновский установлены Генеральным планом, утвержденным в 2010 году (6,79 га). Сведения о границе, населенного пункта внесены в ЕГРН в установленном законом порядке, реестровый номер 23:15-4.70.

Так же Генеральным планом предусматривается изменение границы населенного пункта х. Гапоновский, планируемая площадь составит 7,23 га. Увеличение населенного пункта предполагается осуществить за счет включения земельных участков под размещение жилых домов.

Кроме того, при внесении изменений в генеральный план поселения выполнены анализ и актуализация сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Библиографический список:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2024) Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – [URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/) (Дата обращения 20.10.2025).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024) Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – [URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/) (Дата обращения 20.10.2025).
3. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – [URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/) (Дата обращения 20.10.2025).

4. Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края».

5. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78.

6. Соврикова Е.М. Проект планировки и застройки жилого квартала в программе управления городскими территориями // В сборнике: Строительство и природообустройство: наука, образование и практика. Материалы всероссийской конференции с международным участием. Благовещенск, 2021. С. 418-423.

7. Чернышева А.Д., Клочко И.А. Планирование рационального использования земель // В сборнике: Теория и практика современной аграрной науки. Сборник III национальной (всероссийской) научной конференции с международным участием. 2020. С. 591-593.

Оригинальность 80%