

Утверждено решением  
Красногвардейского районного  
совета Республики Крым от  
19.02.2025 г. №262-2025

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КЛЕПИНИНСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ТОМ 1  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Общество с ограниченной ответственностью  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ГЕОМИР»

Заказчик: Администрация Красногвардейского  
района Республики Крым

Муниципальный контракт  
№01752000004220000430001  
от 14 марта 2022 года

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КЛЕПИНИНСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ТОМ 1  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Генеральный директор  
Темнов Александр Валерьевич

\_\_\_\_\_ А.В. Темнов

2025 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	4
1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения .....	5
2. 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.....	6

## **ВВЕДЕНИЕ**

### **Этапы реализации генерального плана:**

исходный срок – 2022 год;

1 очередь – 2032 год;

расчетный срок – 2042 год.

## 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

Таблица 1

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

№ п/п	Код объекта <sup>1</sup>	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Основные характеристики объекта	Местоположение	Планируемые мероприятия по объекту	Характеристика зон с особыми условиями использования территории	Функциональная зона (для объектов, не являющихся линейными объектами)
1	602010302	Спортивное сооружение	обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры, школьного спорта и массового спорта	многофункциональная спортивная площадка	Площадь 0,2 га, единовременная пропускная способность – 80 чел.	с. Ястребовка	Планируемый к размещению	Установление зоны не требуется	Многофункциональная общественно-деловая зона
2	602010202	Объект культурно-досугового (клубного) типа	создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры	дом культуры	400 мест	с. Клепинино, ул. Октябрьский массив, 9	Планируемый к реконструкции	Установление зоны не требуется	Зона специализированной общественной застройки
3	602010202	Объект культурно-досугового (клубного) типа	создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры	дом культуры	100 мест	с. Карповка, ул. Школьная, 1	Планируемый к реконструкции	Установление зоны не требуется	Зона специализированной общественной застройки
4	602010202	Объект культурно-досугового (клубного) типа	создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры	сельский клуб	100 мест	с. Ястребовка, ул. Первомайская, 7/А	Планируемый к реконструкции	Установление зоны не требуется	Зона специализированной общественной застройки

<sup>1</sup> Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 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 7 декабря 2016 г. № 793».

## **2. 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**

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности является функциональное зонирование территории. Функциональное зонирование проводится с учетом сложившегося использования земельных ресурсов на основании комплексной оценки по совокупности природных факторов и планировочных ограничений и направлено на выделение отдельных участков территории, для которых рекомендуются различные виды и режимы хозяйственного использования.

Генеральным планом Клепининского сельского поселения установлены следующие функциональные зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для размещения индивидуальных жилых домов – отдельно стоящих зданий, не предназначенных для раздела на самостоятельные объекты недвижимости, с количеством надземных этажей не более чем три, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, связанных с проживанием в таком здании. Зона предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) выделена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, пригодных для проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) выделена для размещения среднеэтажных (5–8 этажей) жилых домов, пригодных для постоянного проживания, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны;

Многофункциональная общественно-деловая зона – предназначена для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Зона специализированной общественной застройки – предназначена для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны;

Производственная зона – предназначена для размещения промышленных объектов III – V класса опасности с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зона инженерной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Коммунально-складская зона – предназначена для размещения групп предприятий и отдельных объектов, обеспечивающих потребности населения в складах, коммунальных и бытовых услугах, а также связанных с ними обслуживающих и вспомогательных учреждений;

Зона транспортной инфраструктуры – предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного,

автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, с соответствующими санитарно-защитными зонами таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

Зоны сельскохозяйственного использования – территории, используемые для содержания и выгула сельскохозяйственных животных или выращивания сельскохозяйственных культур;

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий – территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных предприятий не выше III класса опасности, имеющих размер санитарно-защитных зон, не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в пункте 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция), предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, транспортировки (перевозки), хранения сельскохозяйственной продукции собственного производства, а также для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование данной зоны.

Зона сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране;

Зона садоводческих, огороднических или некоммерческих товариществ – предназначена для организации некоммерческих объединений, создаваемых гражданами на добровольных началах для ведения садоводства и огородничества;

Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) – представлена в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Зона лесов – земли, занятые лесами Государственного лесного фонда. Порядок использования земель в границах зоны лесов регламентируется лесным законодательством Российской Федерации;

Зона кладбищ – территория, занятая кладбищами;

Зона озелененных территорий специального назначения предназначена для сокращения неблагоприятного воздействия промышленности, транспорта и иных объектов на окружающую среду;

Иные зоны – устанавливаются для территорий, занятых особо охраняемыми природными территориями и объектами культурного наследия, имеющими особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Параметры функциональных зон с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального, регионального и местного значения (за исключением линейных объектов) приведены в таблице 2.

Без установления функциональных зон (для линейных объектов) планируются следующие мероприятия:

1. Реконструкция Л-56 Клепнино ПС 35/10кВ, Л-43 НС-510 10 кВ ПС 35/10кВ НС-510, Л-45 НС-510 10 кВ ПС 35/10кВ НС-510;
2. Реконструкция теплосетей в с. Клепинино;
3. Реконструкция сетей водоотведения с. Клепинино;
4. Реконструкция напорного коллектора от КНС до КОС с. Клепинино;
5. Строительство сетей водоотведения с. Клепинино;
6. Строительство сетей водоотведения с. Карповка;
7. Строительство напорного коллектора от перспективной КНС до КНС с. Клепинино;
8. Строительство напорного коллектора от КНС с. Коммунары Калининского сельского поселения до сетей водоотведения с. Клепинино Клепининского сельского поселения;
9. Реконструкция сетей водоснабжения с. Клепинино;

10. Реконструкция сетей водоснабжения с. Карповка;
11. Реконструкция сетей водоснабжения с. Ястребовка;
12. Строительство сетей водоснабжения для обеспечения доступа к услугам водоснабжения перспективных территорий с. Клепинино;
13. Строительство сетей водоснабжения для обеспечения доступа к услугам водоснабжения перспективных территорий с. Карповка;
14. Строительство сетей водоснабжения для обеспечения доступа к услугам водоснабжения перспективных территорий с. Ястребовка.

Таблица 2

**Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, регионального значения, местного значения, за исключением линейных объектов, в границах Клепининского сельского поселения**

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 3 этажа, включая мансардный. Коэффициент застройки – 0,2. Коэффициент плотности застройки – 0,4. Площадь зоны – 176,81 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. определение лимита водозабора и строительство нового водозабора в с. Клепинино.
701010102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 4 этажа. Коэффициент застройки – 0,3. Коэффициент плотности застройки – 0,6. Площадь зоны – 1,88 га.	–
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	Максимальная этажность зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 8 этажей. Коэффициент застройки – 0,4. Коэффициент плотности застройки – 0,8. Площадь зоны – 6,71 га.	–
701010301	Многофункциональная общественно-деловая зона	Максимальная этажность зданий – 5 этажей. Коэффициент застройки – 1,0. Коэффициент плотности застройки – 3,0. Максимальная высота зданий – 16 м. Площадь зоны – 7,6 га.	–
701010302	Зона специализированной общественной застройки	Максимальная этажность зданий – 5 этажей. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Максимальная высота зданий – 16 м. Площадь зоны – 12,19 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. спортивный зал в с. Клепинино. 2. детский сад с. Клепинино. Планируемые к реконструкции объекты местного значения муниципального района: 1. модульная котельная с. Клепинино, ул. Октябрьский массив 2 (школа); 2. модульная котельная с. Клепинино, ул. Октябрьский массив 20. Планируемые к размещению объекты местного значения поселения: 3. многофункциональная спортивная площадка в с. Ястребовка. Планируемые к реконструкции объекты местного значения поселения: 4. МБУК «ЦКС» Красногвардейского района Республики Крым» «Клепининский СДК»;

Генеральный план муниципального образования Клепининское сельское поселение

Том 1. Положение о территориальном планировании

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
			5. МБУК «ЦКС» Красногвардейского района Республики Крым» «Карповский СДК»; 6. МБУК «ЦКС» Красногвардейского района Республики Крым» «Ястребовский СК».
701010401	Производственная зона	Максимальная этажность зданий – не установлена. Минимальная этажность – 5 этажей. Максимальная высота – 16 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Площадь зоны – 66,21 га.	Планируемые к размещению объекты регионального значения: 1. антенно-мачтовое сооружение в с. Карповка (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 20.36). Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 2. определение лимита водозабора и строительство нового водозабора в с. Карповка.
701010402	Коммунально-складская зона	Максимальная этажность зданий – не установлена. Минимальная этажность – 5 этажей. Максимальная высота – 16 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Площадь зоны – 1,25 га.	–
701010404	Зона инженерной инфраструктуры	Площадь зоны – 6,07 га.	Планируемые к размещению объекты регионального значения: 1. КОС с. Клепинино (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 11.2.125); Планируемые к реконструкции объекты регионального значения: 2. установка второго трансформатора на ПС 35 кВ Клепинино в соответствии с предписанием РТН (номер объекта в соответствии с действующей СТП РК 15.99). Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 3. КОС с. Карповка; 4. оборудование скважин системами доочистки и обеззараживания питьевой воды в с. Клепинино. Планируемые к реконструкции объекты местного значения муниципального района: 5. КОС с. Клепинино; 6. КНС с. Клепинино; 7. водонапорная башня (2х50 м3) в с. Клепинино; 8. водонапорная башня в с. Ястребовка; 9. резервуар чистой воды (500/40 м3) в с. Клепинино; 10. водозаборная скважина (замена насосов) в с. Клепинино; 11. водозаборная скважина (замена насосов) с заменой насосов в с. Карповка; 12. водозаборная скважина (замена насосов) в с. Ястребовка.
701010405	Зона транспортной инфраструктуры	Площадь зоны – 1,71 га.	–
701010500	Зоны	Площадь зоны – 7907,65 га.	–

Генеральный план муниципального образования Клепининское сельское поселение

Том 1. Положение о территориальном планировании

Код объекта	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны	Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)
	сельскохозяйственного использования		
701010501	Зона сельскохозяйственных угодий	Площадь зоны – 27,41 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. определение лимита водозабора и строительство нового водозабора в с. Ястребовка.
701010502	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 3 этажа, включая мансардный. Коэффициент застройки – не более 0,3. Коэффициент плотности застройки – 0,6. Площадь зоны – 11,47 га.	–
701010503	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Максимальный класс опасности по санитарной классификации – III. Максимальная этажность зданий – 3 этажа. Максимальная высота – 10 м. Коэффициент застройки – 0,8. Коэффициент плотности застройки – 2,4. Площадь зоны – 107,25 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. Модернизация сельскохозяйственного предприятия Опытное хозяйство «Клепинино» и создание селекционно-генетического центра.
701010601	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	Коэффициент площади озеленения – 0,6. Площадь зоны – 21,23 га.	Планируемые к размещению объекты местного значения муниципального района: 1. КНС с. Клепинино.
701010605	Зона лесов	Площадь зоны – 40,77 га.	–
701010701	Зона кладбищ	Максимальная этажность зданий – 1 этаж. Максимальная высота – 10 м. Площадь зоны – 5,24 га.	–
701010703	Зона озелененных территорий специального назначения	Площадь зоны – 11,88 га.	–
701011000	Иные зоны	Площадь зоны – 3,31 га.	–