

**СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН**

СЕССИЯ – 46

РЕШЕНИЕ

от 27.09.2021

г. Туапсе

№ 478

**О внесении изменения в решение Совета муниципального
образования Туапсинский район от 31 января 2014 г. № 65
«Об утверждении генерального плана Небутского сельского
поселения Туапсинского района Краснодарского края»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Краснодарского края от 21 июля 2008 г. № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом муниципального образования Туапсинский район, на основании обращения ИП Коровайко А.Б., заключения от 13 сентября 2021 г. № 53-ПП по результатам публичных слушаний Совет муниципального образования Туапсинский район р е ш и л:

1. Внести в приложение к решению Совета муниципального образования Туапсинский район от 31 января 2014 г. № 65 «Об утверждении генерального плана Небутского сельского поселения Туапсинского района Краснодарского края» следующие изменения:

1) чертёж ПП 2 «Схема функционального зонирования территории», раздела 4 части 2 «Графические материалы (схемы) генерального плана» тома I «Утверждаемая часть проекта» генерального плана Небутского сельского поселения Туапсинского района изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему решению;

2) пункт 3.9.2 «Водоснабжение и водоотведение» раздела 3.9 «Развитие инженерной инфраструктуры» части 1 «Положения о территориальном планировании» тома I, изложив его в новой редакции согласно приложению 2 к настоящему решению.

2. Обозначить сведения об испрашиваемых земельных участках с кадастровыми номерами 23:33:0906001:261, 23:33:0000000:4418 согласно приложению 3 к настоящему решению.

3. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации Туапсинского района.

4. Разместить настоящее решение на официальных сайтах администрации и Совета муниципального образования Туапсинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Разместить настоящее решение на официальном сайте администрации Небутского сельского поселения Туапсинского района.

6. Отделу обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район (Ткачев С.В.) разместить настоящее решение в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Туапсинский район.

7. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет Совета муниципального образования Туапсинский район по вопросам имущественных и земельных отношений, промышленности, строительства, ЖКХ.

8. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава

муниципального образования
Туапсинский район

В.В. Мазинов

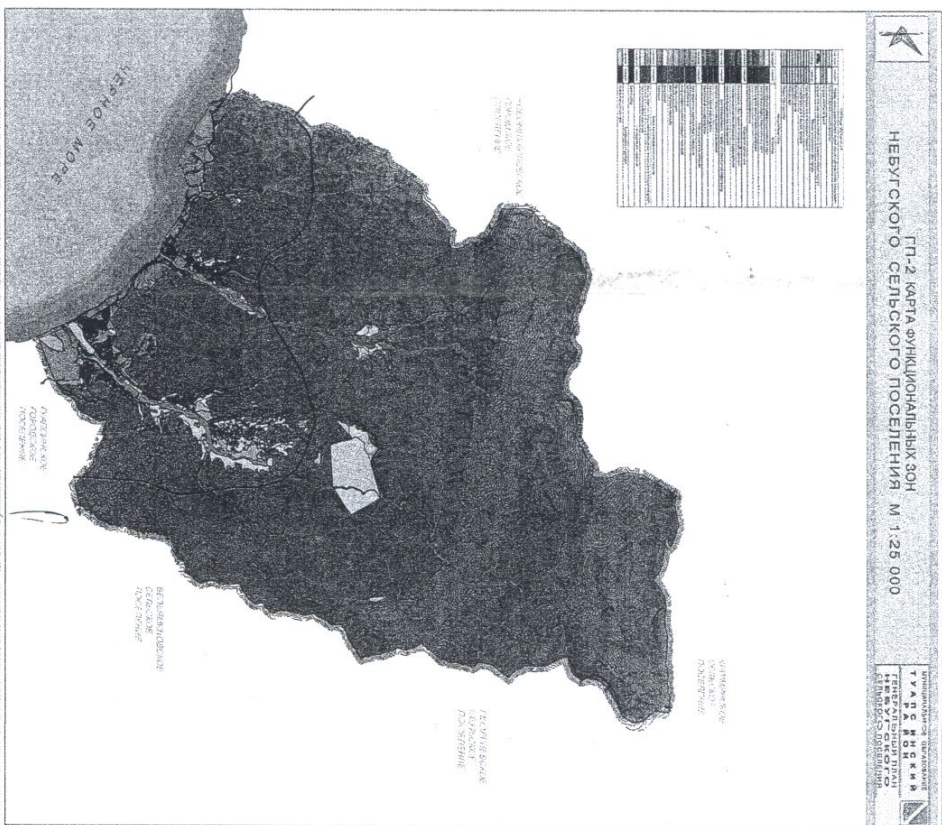
Председатель Совета
муниципального образования
Туапсинский район

М.И. Ермолин



Приложение 1
к решению Совета
муниципального образования
Туапсинский район
от 19.09.2021 № 478

Приложение 2
к решению Совета
муниципального образования
Туапсинский район
от 27.09.2021 № 478



Начальник управления архитектуры
и градостроительства – главный архитектор
администрации муниципального
образования Туапсинский район

А.Ю. Аксенов

3.9.2 «Водоснабжение и водоотведение»

«Водоснабжение»

Обоснованное водопотребление Небутского сельского поселения в курортный сезон на 2009 г. составляет – 14230 м³/сут. На сегодняшний день водоснабжение поселения осуществляется от Небутского и Агойского водозаборов, находящихся в муниципальной собственности и водозаборов находящихся на балансе ведомств. В связи с недостаточной мощностью существующих водозаборов, в населенных пунктах северной части поселения водоснабжение осуществляется из местных источников (родники, колодцы).

Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения с. Небут и зоны отдыха являются подрусловые воды реки Небут, ручья Кабачок и родники. В районе села имеются несколько водозаборов.

Водозабор оздоровительного комплекса «Прометей» состоящий из пяти скважин производительностью 2,8 тыс. м³/сут обеспечивает водой п. Небут, п/о «Ямал», «Молния», «Прометей». Водозабор о/т «Сургут» состоящий из пяти скважин производительностью 2,1 тыс. м³/сут обеспечивает водой б/о «Радуга», п/о «Нефтяник Сибирь», п. Тюменский, СМУ-6 пожарное депо и др.

Водозабор д/о «Сосновый» состоит из 5 скважин производительностью 0,6 тыс. м³/сут, протяженность сети 4 км. От этого водозабора получает воду п. Сосновый и д/о «Сосновый».

Водоснабжение с. Агой, промпредприятий и здравниц, находящихся вблизи р. Агой осуществляется от подруслового водозабора р. Агой, состоящего из 5 скважин. Водозабор расположен на правом берегу реки, общей производительностью 5,8 тыс. м³/сут. От данного водозабора воду получают: кемпинг «Агой», т/б «Волна», п/о «Автоэкспортник России», о/к «Белая Рузь», б/о «Агой», о/к «Зорька», «1-е Мая».

По принятым нормам полезное водопотребления для Небутского сельского поселения к 2030г. составит 20900 м³/сут.

В проекте предполагается производить усовершенствование системы обеззараживания воды во всех поселениях с заменой жидкого хлора гипохлоритом натрия.

Для обеспечения расхода в 20 900 м³/сут необходимого в курортный сезон 2030 г. для Небутского сельского поселения необходимо произвести развитие Агойского и Небутского месторождений.

Водоснабжение с. Небут будет осуществляться от Небутского водозабора, производительность которого к 2030 г. будет увеличена до

10 300 м³/сут.

Водооснабжение с. Агой и аула Агуй-Шапсуг будет производиться от водозабора Агой производительность которого к 2030 г. будет увеличена до 9200 м³/сут.

Водообеспечение п. Сосновый осуществлять от водозабора д/о Сосновый производительность которого к 2030 г. составит 1000 м³/сут.

Водооснабжение п. Тюменский осуществлять от водозабора установленной в селе производительностью 4300 м³/сут.

Итого с учетом развития водозаборов возможная подача воды составит 24 800 м³/сут. Т.е. потребность в воде Небугского сельского поселения полностью обеспечивается при развитии источников водоснабжения.

Водоотведение

Небугское сельское поселение Туапсинского района имеет две системы хозяйственно - бытовой канализации: в селе Агой, год ввода эксплуатации 1977 и в поселке Тюменском, год ввода в эксплуатацию 1974.

1. Система хозяйственно - бытовой канализации в селе Агой.

В апреле 2019 года, ОАО «Гурбаза «Волна» в целях развития инженерной инфраструктуры Небугского сельского поселения Туапсинского района данные очистные сооружения канализации в селе Агой были безвозмездно переданы в собственность Небугского сельского поселения. С июля 2019 года муниципальное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство Небугского сельского поселения» эксплуатирует данные очистные сооружения канализации.

Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации села Агой производительностью 700 м³/сут, (далее по тексту - ОСК) включаются канализационно-насосную станцию (далее по тексту - КНС) по перекачке сточных вод от абонентов до очистных сооружений, центральный коллектор, напорный трубопровод подачи сточных вод от КНС на ОСК и глубоководный выпуск протяженностью 850 м, с последующим выпуском очищенных сточных вод в Черное море. Данные ОСК работают на полную мощность и имеют физический износ более 70%.

По состоянию на 2020 год даже при наличии централизованной системы водоотведения, некоторые жители и водопользователи села Агой не имеют технической возможности подключения к системе централизованной канализации, используя при этом системы автономных септиков и станций биологической очистки малой производительности, выгребные ямы.

В связи с активным развитием села Агой за счет строительства новых объектов санаторно-курортного комплекса, жилой застройки в настоящее время сложился дефицит производительности ОСК села Агой. По данным эксплуатирующей организации в подключении к централизованной канализации нуждаются объекты капитального строительства с объемом отводимых сточных вод 4500 м³/сут.

Таким образом, к 2030 году для предотвращения сброса неочищенных

сточных вод в Черное море и аварийных ситуаций на существующих ОСК села Агой, а также для обеспечения функционирования и развития системы централизованного водоотведения в селе Агой Небугского сельского поселения Туапсинского района необходимо разработать проектно-сметную документацию и выполнить реконструкцию очистных сооружений хозяйственно-бытового стока с увеличением производительности до 4500 м³/сут.

Кроме того, необходимо провести реконструкцию глубоководного выпуска в селе Агой.

2. Система хозяйственно - бытовой канализации в поселке Тюменском.

Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации (далее по тексту - ОСК) В поселке Тюменском были построены в 1974 году, с производительностью 12 000 м³/сут. На данные ОСК поступают сточные воды от водопользователей села Небуг, поселков Майский, Тюменский и Сосновый, с последующим выпуском очищенных сточных вод в Черное море по глубоководному выпуску длиной 2440м. По результатам проведенного обследования в 2016 году установлено, что износ объектов ОСК составляет более 80%.

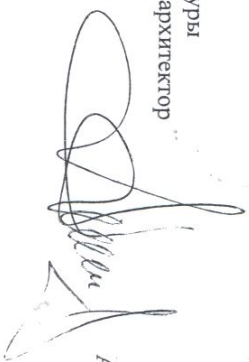
В настоящий момент в курортный сезон (весна-осень) суточный объем принимаемых стоков на очистные сооружения, расположенные в поселке Тюменском составляет до 8000 м³/сут.

К 2030 году для обеспечения функционирования и развития системы централизованного водоотведения в поселке Тюменском Небугского сельского поселения Туапсинского района необходимо разработать проектно-сметную документацию и выполнить реконструкцию очистных сооружений хозяйственно-бытового стока в поселке Тюменский с производительностью 10000 м³/сут. Кроме того, необходимо провести реконструкцию глубоководного выпуска в поселке Тюменском.

Кроме перечисленных выше мероприятий по реконструкции очистных сооружений канализации в селе Агой и поселке Тюменский, для развития системы централизованного водоотведения в Небугском сельском поселении Туапсинского района необходимо запроектировать и построить локальные очистные сооружения в ауле Агуй-Шапсуг производительностью 900 м³/сут.

Реализация вышеперечисленных мероприятий позволит обеспечить возможность подключения к централизованной канализации всех водопользователей, расположенных на территории Небугского сельского поселения Туапсинского района, а также обеспечить опиту сточных вод объемом 15400 м³/сут.

Начальник управления архитектуры и градостроительства – главный архитектор администрации муниципального образования Туапсинский район



А.Ю. Аксенов

СВЕДЕНИЯ
об испрашиваемом земельном участке
с кадастровым номером 23:33:0906001:261

1. Краткая характеристика земельного участка:
Земельный участок расположен: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Небуг, Хаблакова шель, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка: 23:33:0906001:261;
2. Функциональное зонирование согласно генерального плана – зона застройки многоэтажными жилыми домами, плотность 50-150 чел/га;
3. Территориальная зона согласно правилам землепользования и застройки – Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;
4. Испрашиваемый вид функциональной зоны: зона курортных учреждений, площадью 62 157 кв.м;
5. Реализация намерений заявителя изменить вид функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами, плотность 50-150 чел/га площадью 62 157 кв.м, для земельного участка с кадастровым номером 23:33:0906001:261, по адресу: Туапсинский район, с. Небуг, Хаблакова шель, на вид функциональной зоны курортных учреждений.

Координаты в системе МСК 23:

№ точек	X	Y
1	383636.49	1381848.51
2	383674.11	1381843.30
3	383722.33	1381860.71
4	383735.63	1381885.05
5	383817.39	1381945.05
6	384038.39	1382063.83
7	384092.04	1382075.17
8	384125.70	1382087.76
9	384202.46	1382107.81

10	384264.86	1382139.04
11	384295.88	1382140.66
12	384319.87	1382139.36
13	384337.52	1382111.15
14	384297.15	1382081.63
15	384250.43	1382064.71
16	384188.54	1382032.98
17	384125.41	1382023.75
18	384010.75	1381972.16
19	383802.25	1381853.72
20	383749.13	1381803.87
21	383739.85	1381787.40
22	383700.06	1381771.90
23	383660.25	1381773.96
24	383474.36	1381785.76
25	383478.66	1381809.71
26	383494.04	1381840.54
27	383561.68	1381854.28
28	383581.58	1381856.32
29	383597.19	1381855.90

СВЕДЕНИЯ
об испрашиваемом земельном участке
с кадастровым номером 23:33:0000000:4418

1. Краткая характеристика земельного участка:
Земельный участок расположен: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Майский, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер земельного участка: 23:33:0000000:4418;

2. Функциональное зонирование согласно генерального плана – зона общественных пространств и зеленых насаждений общего пользования, лесопарков;
3. Территориальная зона согласно правилам землепользования и застройки - Р1 – зона зеленых насаждений общего пользования;
4. Испрашиваемый вид функциональной зоны: зона курортных учреждений, площадью 44 249 кв.м;
5. Реализация намерений заявителя изменить вид функциональной зоны: с зоны общественных пространств и зеленых насаждений общего пользования, лесопарков, площадью 44 249 кв.м, для земельного участка с кадастровым номером 23:33:0000000:4418, по адресу: п. Майский, на вид функциональной зоны курортных учреждений.

Координаты в системе МСК 23:

№ точек	X	Y
1	382462.58	1378337.74
2	382283.08	1378317.17
3	382284.21	1378309.94
4	382213.69	1378269.81
5	382212.88	1378202.81
6	382174.94	1378208.28
7	382146.08	1378256.93
8	382013.06	1378372.80
9	382007.23	1378412.08
10	382009.69	1378417.43
11	381991.37	1378445.59
12	382028.23	1378558.14
13	382052.04	1378541.84
14	382056.82	1378442.77
15	382125.99	1378374.91
16	382154.32	1378401.56

17	382244.99	1378373.43
18	382284.01	1378374.95
19	382339.20	1378389.28
20	382379.20	1378388.78
21	382394.70	1378348.58
22	382445.69	1378347.95

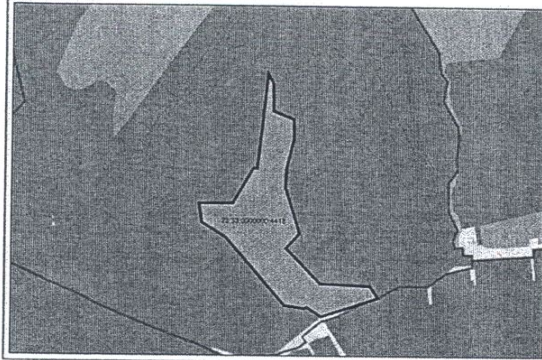
Начальник управления архитектуры
и градостроительства – главный архитектор
администрации муниципального
образования Туапсинский район

А.Ю. Аксенов



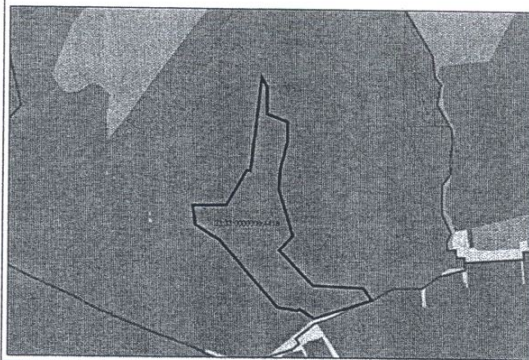
Земельный участок с КН 23:33:0000000:4418, вид разрешенного использования - отдых (рекреация).
Место расположения: Краснодарский край, р-н Туапсинский, с/п Небугское, п. Майский, кадастровых кварталах 23:33:0108003 и 23:33:0108004.

Фрагмент ГП-2 Схемы функционального зонирования Небугского сельского поселения (существующее положение)



ЗУ с КН 23:33:0000000:4418
(зона общественных пространств зелёных насаждений общего пользования)

Фрагмент ГП-2 Схемы функционального зонирования Небугского сельского поселения (проектное предложение)



ЗУ с КН 23:33:0000000:4418
(зона курортных учреждений)

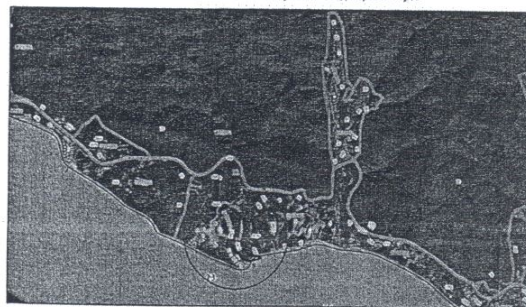
Описание земельных участков:

- земельный участок: с КН 23:33:0000000:4418, площадью - 44 249 кв.м.;
- разрешённое использование: отдых (рекреация);
- цель изменения: для изменения вида разрешённого использования на земельные участки, предназначенные для размещения гостиничного комплекса;
- удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка до изменения зонирования: (по данным ЕГРН - Отдых (рекреация)) - 2 268,69 руб./кв.м.
- удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка после изменения зонирования: (земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения) - 4 279,38 руб./кв.м.;
- возможность размещения планируемого объекта капитального строительства: возможно.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

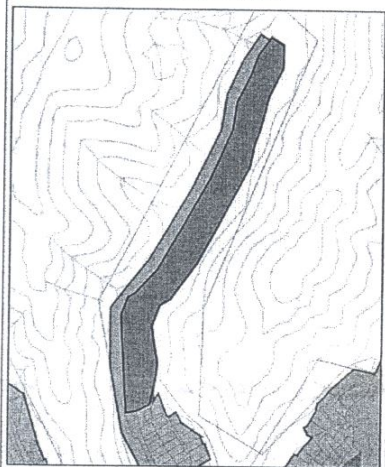
- Границы земельных участков
- Зона общественных пространств и зелёных насаждений общего пользования
- Зона курортных учреждений

ЗУ с КН 23:33:0000000:4418 на публичной кадастровой карте



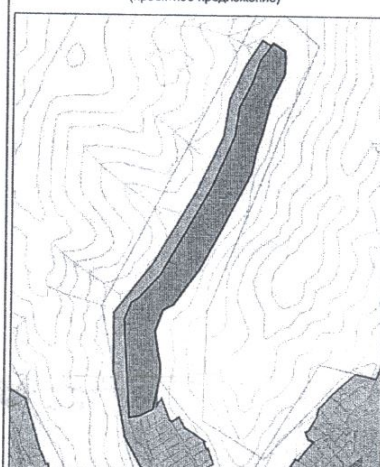
Земельный участок с КН 23:33:0906001:261.
Место расположения: край Краснодарский, р-н Туапсинский, с/п Небугское, с. Небуг, Хаблакова цель.
Разрешённое использование: для строительства и эксплуатации квартала жилой застройки.

Фрагмент ГП-2
Схемы функционального зонирования
Небугского сельского поселения
(существующее положение)



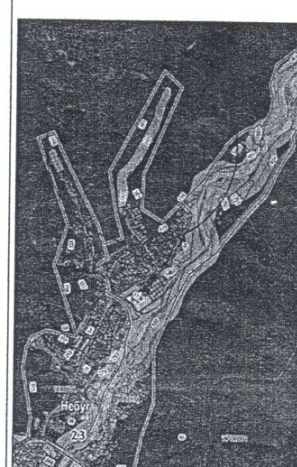
ЗУ с КН 23:33:0906001:261 (зона застройки многоквартирными жилыми домами, плотностью 50-150 чел/га)

Фрагмент ГП-2
Схемы функционального зонирования
Небугского сельского поселения
(проектное предложение)



ЗУ с КН 23:33:0906001:261
(зона курортных учреждений)

ЗУ с КН 23:33:0906001:261
на публичной кадастровой карте



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы земельного участка
- Границы населённого пункта
- Зона застройки многоквартирными жилыми домами, плотностью 50-150 чел/га
- Зона курортных учреждений
- Зона общественных пространств и зелёных насаждений общего пользования
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами, плотность 10-25 чел/га

Описание земельного участка:

- земельный участок: с КН 23:33:0906001:261, площадью - 62 157 кв. м.;
- категория земель: земли населённых пунктов;
- форма собственности: аренда, в том числе, субаренда;
- разрешённое использование: для строительства и эксплуатации квартала жилой застройки;
- цель изменения: для изменения вида разрешённого использования на земельные участки для гостиничного обслуживания, общественного питания, спорта, санаторной деятельности;
- удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка до изменения зонирования: (по данным ЕГРН - для строительства и эксплуатации квартала жилой застройки) - 1880,56 руб./кв.м.
- удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка после изменения зонирования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения - 6 939,02 руб./кв.м.;
- возможность размещения планируемого объекта капитального строительства: возможно.