

**Приложение
к решению совета депутатов МО
Сакмарский сельсовет Сакмарского
района Оренбургской области
№45 от 08.07.2016**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
САКМАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
САКМАРСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Орск • 2016
ООО «ГЕОГРАД»

Работа выполнена авторским коллективом предприятия градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД»:

Директор	Орехов В.А.
Директор УГП ООО «ГЕОГРАД»	Андреева Н.В.
Главный градостроитель проекта	Пономарев М.А.
Специалист по инженерному обеспечению территорий	Шеховцов П.А.
Нормоконтролер и технолог	Кузакова Т.Ю.
Инженер	Гинтер П.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.	6
2.1 Объекты местного значения социальной сферы.....	6
2.2 Объекты специального назначения.....	6
2.2 Объекты промышленного назначения.....	6
3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.	8
3.1 Зоны градостроительного использования в границах населённых пунктов.....	8
3.2 Функциональные зоны за границами населённых пунктов.....	13

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Предложения о внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Сакмарский сельсовет, утверждённый Решением Совета депутатов муниципального образования Сакмарский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области №50 от 21.07.2011 г., разработаны предприятием градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД».

Предложения о внесении в Генеральный план муниципального образования Сакмарский сельсовет изменений разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, а также в соответствии с «Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.» (Приложение к приказу Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. № 19).

Основными причинами, определившими необходимость разработки предложений о внесении в Генеральный план муниципального образования Сакмарский сельсовет изменений, являются:

- изменения в земельном и градостроительном законодательстве Российской Федерации;

- введены в действие «Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.»(Приложение к приказу Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. № 19);

- действующим генеральным планом не учтены интересы недропользователей;

- граница населённых пунктов с. Сакмара и с. Рыбхоз, установленные действующим генеральным планом пересекают границы земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам;

- изменились приоритеты в развитии населённого пункта с. Сакмара.

Территориальное планирование поселения осуществляется в соответствии с действующим федеральным, областным законодательством, муниципальными нормативно-правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития поселения и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Проектные решения предложений о внесении в Генеральный план муниципального образования Сакмарский сельсовет изменений являются основанием для разработки документации по планировке территории поселения, а также территориальных и отраслевых схем размещения

отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

2.1 Объекты местного значения социальной сферы

В северо-западной части с. Сакмара в жилой зоне:

- два дошкольных образовательных учреждения на 100 мест каждый;
- средняя общеобразовательная школа на 600 мест;
- центр детского творчества (мощность по заданию на проектирование).

В центральной части с. Сакмара в рекреационной зоне:

- физкультурно-оздоровительный центр (мощность по заданию на проектирование).

2.2 Объекты специального назначения

В трёх километрах на север от с. Сакмары по автодороге Сакмара-Каменка в зоне специального назначения:

- полигон ТБО (ориентировочная санитарно-защитная зона 500 м);
- скотомогильник с биологическими камерами (ориентировочная санитарно-защитная зона 500 м).

2.2 Объекты промышленного назначения

В 0.5 км на юго-запад от с. Сакмара в зоне производственного использования:

- карьер щебня для нужд поселения (ориентировочная санитарно-защитная зона 500 м).

В 4 км на юго-запад от с. Сакмара в зоне производственного использования:

- карьер песчано-гравийной смеси для нужд поселения (ориентировочная санитарно-защитная зона 500 м).

В 3.7 км на север от с. Сакмары на повороте автодороги Сакмара-Каменка в зоне производственного использования:

- открытый карьер известняка ООО «Мастер Стоун» (ориентировочная санитарно-защитная зона 300 м).

В северо-западной части поселения в зоне производственного использования:

- скважины нефтяные, подъездные автодороги и линии электропередач ООО «Компания «Газ и Нефть» (ориентировочная санитарно-защитная зона скважин 1000 м).

3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Функциональное зонирование муниципального образования МО Беловский сельсовет представлено зонированием территорий в границах муниципального образования и в границах населённых пунктов.

В границах муниципального образования определён следующий состав функциональных зон:

-Зоны градостроительного использования в границах населённых пунктов;

-Зона сельскохозяйственного использования;

-Зона производственного использования;

-Зона специального назначения;

-Зона инженерной инфраструктуры;

-Зона рекреационного назначения.-

В границах населённых пунктов определён следующий состав функциональных зон градостроительного использования:

-Жилая зона;

-Общественно-деловая зона;

-Зона сельскохозяйственного использования;

-Зона производственного использования;

-Зона инженерной и транспортной инфраструктур;

-Зона специального назначения;

-Зона рекреационного назначения.

3.1 Зоны градостроительного использования в границах населённых пунктов

Жилая зона

Зона предназначена для индивидуального жилищного строительства, для размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки, для ведения личного подсобного хозяйства; для размещения объектов общественно-делового и коммунального назначения, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м.)

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с требованиями глав 15-16 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В районах усадебной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Таблица 1 Функциональный тип и размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства в малоэтажной жилой застройке

Тип территории	Типы жилых домов (этажность 1-3)	Площади приквартирных участков, га		Функционально-типологические признаки участка (кроме проживания)
		не менее	не более	
Жилые образования сельских поселений	1 Усадебные дома, в том числе с местами приложения труда	0,05	1,0	Введение развитого ЛПХ, товарного сельскохозяйственного производства, садоводство, огородничество, игры детей, отдых
	2 Одно-, двухквартирные дома	0,1	1,0	

	3 Многоквартирные блокированные дома	0,05	0,08	Введение ограниченного ЛПХ, садоводство, огородничество, игры детей отдых
--	--------------------------------------	------	------	---

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимаются согласно правилам землепользования и застройки.

Общая площадь жилой зоны, выделенной в устанавливаемых границах населенных пунктов сельсовета, составляет:

- в с. Сакмара –612 га (240 га из них не застроены);
- в с. Рыбхоз – 1 га.

*площади территорий, приведенные в этой главе и далее, получены путем картометрических измерений.

Основные параметры жилых зон:

Преобладающий тип застройки – усадебный.

Этажность – до 3 этажей.

Площадь участка под индивидуальную застройку - 5-12 соток

Плотность населения – 25 человек на 1 га.

Планируемые для размещения объекты местного значения:

- два дошкольных образовательных учреждения на 100 мест каждый;
- средняя общеобразовательная школа на 600 мест;
- центр детского творчества.

Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов профессионального образования, административных учреждений, культовых зданий, стоянок автотранспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные гаражи.

В общественно-деловой зоне допускается размещать малые предприятия, мини-фермы и другие сельскохозяйственные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на

территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

Расстояние от границ участков производственных объектов, допустимых к размещению в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

Основной общественно-деловой центр сельсовета, выполняющий функции поселкового значения, формируется в административном центре поселения – с. Сакмара, там располагаются учреждения образования, культуры, здание администрации, торговые объекты. Возможно дополнительное размещение объектов торговли и бытового обслуживания.

Общая площадь общественно-деловой зоны, выделенной в устанавливаемых границах населенных пунктов сельсовета, составляет:

-в с. Сакмара –23 га.

Основные параметры общественно-деловых зон:

Этажность – до 3 этажей.

Зона сельскохозяйственного назначения

Зона предназначена для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур и ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.

Общая площадь зоны сельскохозяйственного назначения, выделенной в устанавливаемых границах населенных пунктов сельсовета, составляет:

-в с. Сакмара –370 га.

Производственная зона

Производственная зона предназначена для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, размещения машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров; для размещения производственных и коммунальных объектов.

В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границы населенного пункта.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.

Общая площадь производственной зоны, выделенной в устанавливаемых границах населенных пунктов сельсовета, составляет:

-в с. Сакмара –114 га.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зона инженерной и транспортной инфраструктур предназначена для размещения автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений, объектов обслуживания автотранспорта и придорожного сервиса; для размещения объектов электроэнергетики, объектов системы газораспределения, линий связи, объектов водоснабжения и водоотведения.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства других объектов внешнего транспорта допускается устанавливать охранные зоны.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2011.

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов транспорта, связи, инженерных коммуникаций устанавливаются санитарно-защитные зоны от этих объектов до границ территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

Общая площадь зоны инженерной и транспортной инфраструктур, выделенной в устанавливаемых границах населенных пунктов сельсовета, составляет:

-в с. Сакмара –82 га.

Зона специального назначения

Зона специального назначения в границах населённого пункта с. Сакмара выделена для размещения трёх кладбищ.

Общая площадь зоны специального назначения, выделенной в устанавливаемых границах населенных пунктов сельсовета, составляет:

-в с. Сакмара –18 га.

Зона рекреационного назначения

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства спортивного назначения, организации парков и зон отдыха, использования лесов для удовлетворения потребностей общества в лесах и лесных ресурсах и их воспроизводство.

Общая площадь зоны рекреационного назначения, выделенной в устанавливаемых границах населенных пунктов сельсовета, составляет:

-в с. Сакмара –210 га.

Планируемые для размещения объекты местного значения:

Физкультурно-оздоровительный комплекс рядом с кольцевой развязкой автодорог.

3.2 Функциональные зоны за границами населённых пунктов

Зона сельскохозяйственного использования

Зона предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий: пашен, пастбищ, сенокосов залежей, земель, занятых многолетними насаждениями (садами, и другими); размещения защитных лесных насаждений.

Использование земель данной зоны допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства

Общая площадь зоны сельскохозяйственного использования, выделенной в границах поселения, составляет 6 586 га.

Производственная зона

Зона предназначена для добычи недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещения объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр, размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.

Общая площадь производственной зоны, выделенной в границах поселения, составляет 61 га.

Планируемые для размещения объекты местного значения:

- карьер щебня для нужд поселения;
- карьер песчано-гравийной смеси для нужд поселения;
- карьер известняка (Ждановское месторождение, недропользователь ООО «Мастер Стоун»);
- объекты добычи углеводородного сырья (недропользователь ООО «Компания «Газ и Нефть»).

Зона специального назначения

Зона предназначена для размещения объектов обеспечения обороны и безопасности; для размещения, хранения, захоронения, утилизации, накопления, обработки, обезвреживания отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, размещения полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.

Общая площадь зоны специального назначения, выделенной в границах поселения, составляет 426 га.

Планируемые для размещения объекты местного значения:

- полигон твердых бытовых отходов;
- скотомогильник с биологическими камерами.

Зоны инженерной инфраструктуры

Зоны предназначена для размещения водозаборных сооружений и коммуникаций системы питьевого водоснабжения с. Сакмара, для размещения объектов системы газораспределения.

Общая площадь зоны инженерной инфраструктуры, выделенной в границах поселения, составляет 51 га.

Планируемые для размещения объекты местного значения:

-газораспределительная станция

Зона рекреационного назначения

Предназначена для обустройства мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки, заготовка гражданами пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений.

Общая площадь зоны рекреационного назначения, выделенной в границах поселения, составляет 1 460 га.