**Генеральный план муниципального образования Беляевский сельсовет Беляевского района Оренбургской области**

Положение о территориальном планировании

Оглавление

[Введение 3](#_Toc34674853)

[СОСТАВ генерального плана: 5](#_Toc34674854)

[1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов 7](#_Toc34674855)

[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. 9](#_Toc34674856)

[***2.1. Параметры функциональных зон*** 9](#_Toc34674857)

[***2.2. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.*** 14](#_Toc34674858)

**Введение**

Проект генерального плана Беляевский сельсовет Беляевского района в новой редакции выполнен ООО «ГЕОГРАД» в рамках договора с администрацией муниципального образования Беляевский сельсовет Беляевского района о внесении изменений в генеральный план муниципального образования Беляевский сельсовет Беляевского района.

Данная редакция является корректурой генерального плана, утверждённого решением совета депутатов № 66 от 27.11.2011г.

В утверждённом генеральном плане 2011г. определены следующие сроки его реализации:

* исходный срок – 2010г.;
* расчётный срок генерального плана МО Беляевский сельсовет, на который рассчитаны все планируемые мероприятия генерального плана – 2030г.;

Согласно ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации генеральный план содержит:

1) положение о территориальном планировании;

2) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

4) карту функциональных зон поселения или городского округа.

Обязательным приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения.

К генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

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.

СОСТАВ генерального плана:

**ТОМ 1 «Положение о территориальном планировании»:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Текстовые материалы:** | | | |
| 1 | | Том 1 «Положение о территориальном планировании»; |
| **Графические материалы:** | | |
| 2 | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения  муниципального образования Беляевский сельсовет М 1:25000; | |
| 3 | Карта зон с особыми условиями использования территории и территорий, подверженных риску возникновения ЧС (современное состояние). | |
| 4 | Карта функциональных зон поселения муниципального образования  Беляевский сельсовет М 1:25000; М 1:5000. | |

**ТОМ 2 «Материалы по обоснованию»:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Текстовые материалы:** | | | |
| 1 | | Том 1 «Материалы по обоснованию генерального плана»; |
| **Графические материалы:** | | |
| 2 | Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения муниципального образования Беляевский сельсовет М 1:25000; М 1:5000; | |

Приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов.

Генеральный план представляется в электронном виде. Проект разработан в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Директор УГП ООО «ГЕОГРАД» | Андреева Н.В. |
| Нормоконтролер и технолог | Кузакова Т.Ю. |
| Экономист градостроительства | Шашалевич О.А. |

1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов

**1.1.Планируемые объекты местного значения⃰**

\*согласно предыдущей редакции генерального плана МО Беляевский сельсовет

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Назначение объекта местного значения** | **Наименование** | **Краткая характеристика объекта** | **Местоположение**  **планируемого объекта** | **Зоны с особыми условиями использования территории** |
| электроснабжение | - Электроснабжение южной части с.Беляевка | ВЛ–0,4 кВ | проектируемая жилая застройка в  южной части с.Беляевка | 2м |
| теплоснабжение | - | - | - | - |
| газоснабжение | - Газоснабжение южной части с.Беляевка | не определено | проектируемая жилая застройка в южной части с.Беляевка | - |
| водоснабжение | - Реконструкция водопроводной сети 5 км. в южной части с.Беляевка Беляевского района Оренбургской области  --Строительство дополнительных сетей централизованного водоснабжения с устройством единой хозяйственно-питьевой, производственной и противопожарной системы водоснабжения | не определено | проектируемая жилая застройка в южной части с.Беляевка | Зона санитарной охраны |
| водоотведение | - Канализационные очистные сооружения | - Очистные сооружения естественной биологической очистки (поля фильтрации, биологические пруды) и сливной станции | с.Беляевка, с.Жанаталап | Санитарно-защитная зона |
| автомобильные дороги местного значения; | -Ремонт автомобильных дорог общего пользования местного значения в южной части с.Беляевка ул.Юбилейная, им.Гальчанского Н.И., Почтовой., Целинной, в западной части ул.Днепровской. | - | южная часть с.Беляевка | - |
| физическая культура и массовый спорт | - Физкультурно-оздоровительный комплекс;  - Крытый бассейн, кв.м водного зеркала:;  - Крытый хоккейный корт;  - Реконструкция стадиона в с.Беляевка: включает в себя футбольное поле, освещение, трибуну, ограждение, благоустройство прилегающей территории. | - | с.Беляевка | Не требуется |
| образование | - Детские ясли-сад, 140 мест;  - Детские ясли-сад, 33 места;  - Общеобразовательная школа, 255 учащ. | - | - | Не требуется |
| здравоохранение | - Отделение скорой помощи, здание;  - Амбулатория, здание;  - Детская поликлиника, пос. в смену | - | - | Не требуется |

Согласно п.5 ст.9 и п. 4 ст.23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в программах МО Беляевский сельсовет) планируемые объекты местного значения и сведения о них на территории МО Беляевский сельсовет отсутствуют.

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.

***2.1. Параметры функциональных зон***

В настоящее время территория МО сельское поселение Беляевский сельсовет) по функциональному использованию делится на зоны:

* *Жилые зоны*, которые представлены зонами жилой застройки;
* *Общественно-деловые зоны*, представленные общественными зданиями различного функционального назначения;
* *Зоны производственного использования,* представленные производственными и коммунально-складскими объектами;
* *Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры*, в состав которой входят асфальтированные, грунтовые и проселочные дороги, объекты инженерного обеспечения: КТП, ГРП, скважины, линии инженерных коммуникаций и др.;
* *Зоны сельскохозяйственного использования*, занимаемые сельскохозяйственными угодьями, выпасами;
* *Зоны сельскохозяйственного использования в водоохранной зоне*, занимаемые сельскохозяйственными угодьями, выпасами в зоне действия ограничений;
* *Зоны рекреационного назначения,* представленные парками, скверами и др.;
* *Зоны специального назначения*,к которым относятся территории кладбищ, скотомогильников;
* *Зоны гослесфонда*,к которым относятся территории гослесфонда (параметры не задаются);
* *Зоны водного фонда,*к которым относятся территории поверхностных водотоков (параметры не задаются);
* *Зоны памятников природы*к которым относятся территории особо охраняемых природных территорий (параметры не задаются).

Четкого функционального деления между зонами не наблюдается. В ряде случаев отсутствует функциональное зонирование территории муниципального образования, не организованы санитарно-защитные зоны, не выдержаны санитарные разрывы. Это относится к производственным объектам, прилегающим к жилой территории.

Разработанное в Генеральном плане муниципального образования функциональное зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и планировочную специфику поселения, сложившиеся особенности использования земель поселения, требования охраны объектов природного и культурного наследия. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с особыми условиями использования территории.

Для разработки зонирования использован принцип историко-культурного и экологического приоритета принимаемых решений.

*Жилые зоны* включают в себя территории всех видов жилой застройки различных строительных типов в соответствии с этажностью и плотностью застройки: зона среднеэтажной жилой застройки, зона малоэтажной жилой застройки.

Территория жилой зоны предназначена для застройки жилыми домами усадебного и коттеджного типов, блокированных жилых домов с земельными участками при домах (квартирах), многоквартирными малоэтажными жилыми домами также объектами культурно-бытового и иного назначения. В жилых зонах могут размещаться отдельно стоящие, встроенные и пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовые здания, стоянки автомобильного автотранспорта, промышленные, коммунальные и складские объекты, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные воздействия).

*Общественно-деловые зоны* – территории размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты, учреждений высшего и среднего профессионального образования, прочих общественно-деловых зданий и сооружений (административные, деловые, культурно-зрелищные, торговые и др. объекты).

Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон

 Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.  
 Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м; четыре этажа - не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.  
  
 В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от жилых строений и хозяйственных построек до границ соседнего участка следует принимать в соответствии с СП 53.13330.  
 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.  
  
 Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, медицинских организаций и отдыха следует принимать не менее 50 м.  
  
 Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома, м, не менее: одиночные или двойные - 10, до восьми блоков - 25, от восьми до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями пожарной безопасности. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 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.

В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН.  
  
 Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, не менее:

* для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 12;
* для отдыха взрослого населения - 10;
* для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик\*) - 10-40;
* для хозяйственных целей - 20;
* для выгула собак - 40;

*Зоны производственного использования, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры*

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры включаются:

* коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
* промышленные зоны - зоны размещения промышленных предприятий, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей;
* иные виды производственной (научно-производственные зоны), инженерной и транспортной инфраструктуры;
* сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

В пределах производственных и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать: жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, общеобразовательные и дошкольные образовательные организации. лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования согласно санитарным правилам и нормам.

Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.  
  
Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории промышленной зоны.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельских населенных пунктов.

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территорий, не занятых сельскохозяйственными угодьями.

Производственные зоны сельских поселений не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.

В состав *зон сельскохозяйственного использования* могут включаться:

* зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
* зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

*Зоны рекреационного назначения* предназначаются для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, лесопарки, пляжи, водоемы, спортивные сооружения, учреждения отдыха. Сформированная рекреационная зона представлена участками рекреационного озеленения.

Площадь озеленённых территорий общего пользования должна составлять не менее 10 м кв. на одного человека.

*Зоны специального использования* предназначены для размещения кладбищ и иных объектов, использование которых несовместимо с видами использования других территориальных зон.

***2.2. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №пп | Наименование функциональной зоны | сведения о планируемых для размещения объектах федерального значения | сведения о планируемых для размещения объектах регионально значения | сведения о планируемых для размещения объектах местного значения | |
| район | поселение |
| 1 | Жилая | - | - | - Годовой объем ввода жилья, 2850 кв.м. | проектируемая жилая застройка в южной  части с.Беляевка |
| 2 | Общественно-деловая | - |  | - Амбулатория, здание;  - Детская поликлиника, пос. в смену;  -Бассейн в с. Беляевка; | - Детские ясли-сад, 140 мест;  - Детские ясли-сад, 33 места;  - Общеобразова-тельная школа, 255 учащ.  - Отделение скорой помощи, здание; |
| 3 | Производственного использования | - | - | - строительство комплекса ООО “Иволга” на 1000 голов на территории Беляевского сельсовета. | - |
| 4 | Сельскохозяйственного использования | - | - | - | - |
| 5 | Рекреационного назначения | - | - | - Установка фонтана, наружного освещения и благоустройство на территории сквера | - Физкультурно-оздоровительный комплекс;  - Крытый бассейн, кв.м водного зеркала;  - Крытый хоккейный корт; |
| 6 | Специального назначения | - | - Площадка временного накопления ТКО;  - Сортировоч-ный комплекс |  | - Очистные сооружения естественной биологической очистки (поля фильтрации, биологические пруды) и сливной станции |
| 7 | Инженерной и транспортной инфраструктуры | - | -Газопровод в южной части с. Беляевка | - | сети централизованного водоснабжения с устройством единой хозяйственно-питьевой, производственной и противопожарной системы водоснабжения |