Оглавление

[**1.** **Общие положения** 2](#_Toc156917502)

[**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 в случаях, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.** 3](#_Toc156917503)

[**3.** **Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.** 4](#_Toc156917504)

[Жилая зона 4](#_Toc156917505)

[Зона рекреационного назначения 5](#_Toc156917506)

[Производственные зоны, инженерной и транспортной инфраструктур 6](#_Toc156917507)

[Зона сельскохозяйственного использования 6](#_Toc156917508)

[Зоны специального назначения 7](#_Toc156917509)

1. **Общие положения**

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования Кулагинский сельсовет подготовлено в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ и в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 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. N 793».

Проект разработан на основании Постановления администрации муниципального образования Кулагинский сельсовет Новосергиевского района.

Причинами проведения работ являются:

1. Приведение Генерального плана в соответствие с действующим законодательством в отношении градостроительной деятельности.
2. Установление функциональных зон в границах и за границами населенных пунктов.
3. Отражение в Генеральном плане планируемых к размещению объектов федерального и регионального значения, согласно действующих документов территориального планирования Российской Федерации, Оренбургской области и Новосергиевского района (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу на момент заключения договора).

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования в соответствии с современным и перспективным развитием территорий.

2. Графические материалы оформить в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 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. N 793».

3. Подготовить раздел материалов по обоснованию генерального плана в текстовой форме.

В соответствии с техническим заданием на подготовку проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Кулагинский сельсовет Новосергиевского района Оренбургской области, были внесены изменения:

1. Отображение границ лицензионного участка
2. Отнесение земельного участков 56:19:0508002:341, 56:19:0510003:274, 56:19:0510002:233,56:19:0510002:234, 56:19:0510002:235 к функциональной зоне - производственные зоны.

Предыдущая градостроительная документация муниципального образования Кулагинский сельсовет:

- Генеральный план МО Кулагинский сельсовет Новосергиевского района Оренбургской области.

Настоящий проект внесения изменений в Генеральный план МО Кулагинский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области, Новосергиевского района и Кулагинского сельсовета.

В настоящем проекте учитываются все мероприятия, запланированные в ранее утвержденном (действующем) Генеральном плане.

1.
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 в случаях, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.**

Учитывая динамику численности населения, данным проектом не предлагается нового строительства объектов капитального строительства местного значения. Необходимо проводить плановые ремонты и реконструкцию существующих объектов местного значения с целью поддержания, и доведения их параметров до требований действующих местных нормативов градостроительного проектирования.

1. **Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.**

|  |
| --- |
| ***Жилые зоны*** |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| ***Общественно-деловые зоны*** |
| Многофункциональная общественно-деловая зона |
| ***Производственные зоны, инженерной и транспортной инфраструктур*** |
| Зона транспортной инфраструктуры |
| Производственная зона |
| Зона инженерной инфраструктуры |
| ***Зоны сельскохозяйственного использования*** |
| Зоны сельскохозяйственного назначения |
| Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан |
| Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |
| ***Рекреационные зоны*** |
| Рекреационная зона |
| ***Зоны специального назначения*** |
| Зона кладбищ |
| Зона складирования и захоронения отходов  |

### Жилая зона

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах размещаются объекты среднеэтажной жилой застройки, индивидуальные жилые домами с приусадебными земельными участкам, отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.

Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду. Не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви).

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.).

В основе проектных решений по формированию жилой среды использовались следующие принципы:

- изыскание наиболее пригодных площадок для нового жилищного строительства на возвышенных местах с глубоким стоянием грунтовых вод, хорошо инсолируемых, расположенных выше по рельефу и течению рек по отношению к производственным объектам;

- увеличение темпов индивидуального жилищного строительства с учетом привлечения различных внебюджетных и негосударственных источников, в том числе привлечения средств граждан и за счёт участия в государственных и областных целевых программах;

- выход на показатель обеспеченности не менее 30 м кв. общей площади на человека.

Такой подход позволит значительно улучшить жилую среду, оптимизировать затраты на создание полноценной социальной и инженерной инфраструктуры.

**Многофункциональная общественно-деловая зона**

Общественно-деловые зоны 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.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральных частях населенных пунктов, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

### Зона рекреационного назначения

1. В границах населенного пункта в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В составе рекреационных зон могут быть отдельно выделены зоны садово-дачной застройки, если их использование носит сезонный характер и по степени благоустройства и инженерного оборудования они не могут быть отнесены к жилым зонам.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

При размещении скверов и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

2. За границами населенных пунктов к зонам рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан, в том числе: пригородные зеленые зоны, леса (при наличии памятников, природных и лечебных ресурсов, курортных зон), городские леса и парки, охраняемые природные ландшафты, этнографические и усадебные парки, памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, биологические станции, микрозаповедники и другие объекты.

В состав зон рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

### Производственные зоны, инженерной и транспортной инфраструктур

Производственная зона включает территории всех предприятий основного и сопутствующего назначения со всеми их зданиями, сооружениями и коммуникациями.

В состав производственных зон могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;

- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать санитарным нормам. При формировании производственных зон сельских поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

### Зона сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования выделяются на территории МО в границах и вне границ населенного пунктов, вне земель лесного фонда.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения – зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

### Зоны специального назначения

В состав территорий специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов производства и потребления, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Для объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны.