Приложение к Решению

Совета депутатов МО

Ранневский сельсовет

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РАННЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

ТАШЛИНСКОГО РАЙОНА

ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Положение о территориальном планировании

**Заказчик:** ООО «БИЗНЕС АЛЬЯНС»

**Основание:** договор № 89а/21 от 15.11.2021 г.

**Шифр работ:** ГГ-612-ГП-ПЗиЗ-изм-2021

ООО

«ГЕОГРАД»

г.Орск 2022г.

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

Оглавление

[Введение 4](#_Toc94189587)

[СОСТАВ: 6](#_Toc94189588)

[**1. 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** 7](#_Toc94189589)

[1.1 Объекты социальной сферы 7](#_Toc94189590)

[**2. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов** 9](#_Toc94189591)

# Введение

Проект генерального плана муниципального образования Ранневский сельсовет Ташлинского района Оренбургской области в новой редакции выполнен ООО «ГЕОГРАД» в рамках договора с ООО «БИЗНЕС АЛЬЯНС» № 89а/21 от 15.11.2021 г. о разработке проекта по внесению изменений в генеральный план, на основании постановления администрации муниципального образования Ранневский сельсовет Ташлинского района от 20.01.2022 г. № 2-п «О подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования Ранневского сельсовета Ташлинского района Оренбургской области».

Данная редакция является корректурой генерального плана, утверждённого решением Совета депутатов Ранневского сельсовета Ташлинского района от 14.02.2014 г. № 22/93 - РС.

В утверждённом генеральном плане расчетный срок реализации положений генерального плана рассчитан на срок 20 лет (до 2033 г.).

Причинами проведения работ являются:

1. Актуализация действующей редакции Генерального плана муниципального образования Ранневский сельсовет Ташлинского района.
2. Уточнение зон с особыми условиями использования территории.
3. Уточнение функционального зонирования территории с учётом поступивших предложений от администрации муниципального образования и заинтересованных лиц.
4. Изменение действующего законодательства в отношении градостроительной деятельности.

Внесение изменений в Генеральный план МО Ранневский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области и Ташлинского района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Ранневский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТАШЛИНСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (от 9 марта 2005 года № 1901/353-III-ОЗ)».

При разработке учитывались:

Конституция Российской Федерации;

[Земельный кодекс](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C7884.htm) Российской Федерации;

[Градостроительный кодекс](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C43834.htm) Российской Федерации;

[Водный кодекс](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C46032.htm) Российской Федерации;

[Лесной кодекс](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C47431.htm) Российской Федерации;

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № [73-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C45316.htm) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Федеральный закон от 10 января 2002 г. № [7-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C8327.htm) «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 03 марта 1995 г. № 27-ФЗ «[О недрах](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C40754.htm)»;

Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Федеральный закон от 23 ноября 1995 г. № [174-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C536.htm) «Об экологической экспертизе»;

Федеральный закон от 22 июня 1995 г. № 122-ФЗ «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов»;

Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»;

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № [52-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C4883.htm) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон от 4 сентября 1999 г. № [96-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C6481.htm) «Об охране атмосферного воздуха»;

Федеральный закон от 27 декабря 2002 г. № [184-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C9727.htm) «О техническом регулировании»;

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № [384-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C55979.htm) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № [123-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C52329.htm) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № [116-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C4321.htm) «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;

Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № [261-ФЗ](file:///D%3A%5C%D0%B4%D0%B8%D1%81%D0%BA%201%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%80%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C%D0%B2%20%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B5%5C%D0%9C%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%A2%D0%9E%D0%A0%D0%98%D0%9D%D0%93%20%D0%93%D0%9F%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%5C%D0%BE%D0%BA%D1%82.17%5C55935.htm) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Закон Оренбургской области от 16 марта 2007 года N 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;

Постановление Правительства Оренбургской области от 7 июля 2011 г. N 579-п "Об утверждении схемы территориального планирования Оренбургской области" (с изменениями и дополнениями);

Постановление Правительства Оренбургской области от 25.02.2015 г. № 121-п «О памятниках природы областного значения Оренбургской области» (с изменениями на 18 января 2021 года).

СОСТАВ:

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН (утверждаемая часть)**

1) Положение о территориальном планировании;

2) Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, М 1:25000, М 1:5000;

3) Карта планируемого размещения объектов местного значения М 1:25000, М 1:5000;

4) Карта функциональных зон поселения М 1:25000, М 1:5000.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

1. Текстовая часть;

2) Материалы по обоснованию в виде карт, М 1:25000, М 1:5000.

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».

**1. 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**

## 1.1 Объекты социальной сферы

*Таблица 1.1Объекты социальной сферы*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Вид и наименование планируемого объекта местного значения** | **Рекомендованное место расположения объекта местного значения** | **Функциональная****зона по генеральному плану** | **Оценка соответствия планируемого объекта параметрам функциональной зоны** | **Возможные позитивные или негативные последствия размещения объекта местного значения для комплексного развития территории** | **Характеристика зон с особыми условиями, требующихся в связи с размещением объекта местного значения** | **Примечание** |
| **1** | Капительный ремонт сельского Дома культуры в с.Раннее | с.Ранн ул.Клубная 2г, | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно программы: «Комплексное развитие социальной инфраструктуры муниципального образования Ранневский сельсовет Ташлинского района Оренбургской области до 2027 г.» |
| **2** | Ремонт ФАПов | с.Раннее, ул. Лесная, 32 | Жилая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно программы: «Комплексное развитие социальной инфраструктуры муниципального образования Ранневский сельсовет Ташлинского района Оренбургской области до 2027 г.» |
| с. Мирошкино, ул.Школьгная, 16 | Общественно-деловая зона |
| с.Пустобаево, ул. Центральная, 23/1 | Общественно-деловая зона |
| **3** | Капитальный ремонт Ранневской СОШ | с. Раннее, ул.Набережная, 7 | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно программы: «Комплексное развитие социальной инфраструктуры муниципального образования Ранневский сельсовет Ташлинского района Оренбургской области до 2027 г.» |

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

Проектом предусмотрены следующие зоны:

* жилые зоны;
* общественно-деловые зоны;
* производственные зоны;
* зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
* зоны сельскохозяйственного использования;
* зоны специального назначения;
* иные зоны (зона сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых).

***Жилая зона***

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В планируемых жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками 10 соток; 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.

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).

К жилым зонам относятся также части территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

Для жителей существующих многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов.

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;

1. 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;
2. 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.

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В районах усадебной и садово-дачной 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. 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.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:

1. наращивание темпов строительства жилья за счет индивидуального строительства;
2. ликвидация ветхого, аварийного фонда;
3. поддержка стремления граждан строить и жить в собственных жилых домах, путем предоставления льготных жилищных кредитов, решения проблем инженерного обеспечения, частично компенсируемого из средств бюджета, создания облегченной и контролируемой системы предоставления участков и их застройку.

**Основные параметры застройки жилых зон:**

1. Тип застройки – усадебный, секционный.
2. Площадь участка под индивидуальную застройку - 10 соток.
3. Этажность – до 3 этажей.
4. Плотность населения усадебной застройки – 24 человека на 1 га.
5. Средний состав семьи 3 чел.

***Общественно-деловая зона. Развитие системы центров.***

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 центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения. Основной центр с. Новоузели, выполняющий функции поселкового значения, сохраняется в центральной части села.

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).

 Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых 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.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых и общественно-деловых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.

***Производственная зона.***

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

В состав производственных зон могут включаться:

1. коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
2. производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей;
3. иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

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. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

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, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

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.

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований СП 18.13330, а также положений об охране подземных вод.

Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с методикой.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимость от ширины зоны, %:

1. до 300 м ................................................. 60
2. св. 300 до 1000 м ................................... 50
3. " 1000 " 3000 м ..................................... 40
4. " 3000 м .................................................. 20

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

На территориях коммунально-складских зон следует размещать предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения.

Размеры санитарно-защитных зон для картофеля-, овоще- и фруктохранилищ следует принимать не менее 50 м.

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.

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.

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, как правило, не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.

При размещении сельскохозяйственных предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.

**Зона транспортной инфраструктуры**

Зону транспортной инфраструктуры следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития.

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.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

Объекты, предлагаемые к размещению:

1. реконструировать и привести в соответствии с ГОСТ дороги местного значения МО Ранневский сельсовета;
2. сформировать улично-дорожную сеть в новых проектируемых районах с шириной улиц от 20 до 50 метров;

- предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и долговременного хранения транспорта;

- размещение объектов придорожного сервиса.

**Зона инженерной инфраструктуры**

Зону инженерной инфраструктуры следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития.

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

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

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

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов 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 связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

Объекты, предлагаемые к размещению:

1. реконструировать и привести в соответствии с ГОСТ дороги местного значения МО Ранневский сельсовета;
2. сформировать улично-дорожную сеть в новых проектируемых районах с шириной улиц от 20 до 50 метров;

- предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и долговременного хранения транспорта;

- размещение объектов придорожного сервиса.

**Зона сельскохозяйственного использования**.

Территории сельскохозяйственного использования выделяются на землях не занятых лесной растительностью, вне земель лесного фонда.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 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.

**Зона специального назначения**

В зону специального назначения входят территории кладбищ и скотомогильников. В целях создания благоприятной среды обитания для проживания населения за счет снижения негативного воздействия от предприятий и объектов, генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия: в случаях обнаружения при проведении строительных работ ранее неизвестных массовых захоронений необходимо зарегистрировать места захоронения, а в необходимых случаях провести перезахоронение останков погибших и рекультивацию территорий.

Таблица 2.1 - Площади функциональных зон населенных пунктов, а также всей территории МО Ранневский сельсовет (по картометрическим измерения), га

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | с. Раннее | с. Мирошкино | с. Пустобаево | **Всего по НП** | **Всего по МО** |
| ***Жилая зона*** | 57,18 | 32,97 | 57,17 | **105,32** | **105,33** |
| ***Общественно-деловая зона*** | 2,7316 | 3,631 | 1,381 | **7,7436** | **8** |
| ***Зона сельскохозяйственного использования*** | - | - | 61,64 | **61,64** | **20007,3** |
| ***Зона специального использования*** | 2,876 | 3,207 | 1,504 | **7,587** | **603** |
| ***Зона производственного использования*** | 66,72 | 65,67 | 16,76 | **149,15** | **1477,4** |
| ***Зона инженерной инфраструктуры*** | 2,430 | - | 1,677 | **4,107** | **450** |
| ***Зона транспортной инфраструктуры*** | 1,172 | 4,416 | - | **5,588** | **5,6** |
| ***Рекреационная зона*** | 5,358 | 7,653 | 8,611 | **21,622** | **22** |
| ***Всего площадь нас.п.:*** | 138,5 | 117,5 | 106,7 | **362,8** | **22679** |

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