Приложение

к решению Совета депутатов муниципального образования Курманаевский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г. № \_\_\_\_\_

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КУРМАНАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ КУРМАНАЕВСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(редакция 2022г.)**

**Том 1**

**Положение о территориальном планировании**

2022г.

Оглавление

[Введение 3](#_Toc108532547)

[СОСТАВ: 5](#_Toc108532548)

[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 6](#_Toc108532549)

[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 10](#_Toc108532550)

[2.1. Параметры функциональных зон 10](#_Toc108532551)

[2.2. Сведения о планируемых для размещения в функциональных зонах объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов 13](#_Toc108532552)

# Введение

Проект генерального плана муниципального образования Курманаевский сельсовет Курманаевского района в новой редакции выполнен на основании постановления администрации муниципального образования Курманаевский сельсовет«О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Курманаевский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области».

Данная редакция является корректурой генерального плана, утверждённого решением Совета депутатов Курманаевского сельсовета Курманаевского района от 13.07.2012 №77 (с изменениями от 15.08.2019г. №186).

В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

- **расчётный срок** генерального плана МО Курманаевский сельсовет, на который рассчитаны все планируемые мероприятия генерального плана - до 2030г.;

- **период градостроительного прогноза**, следующий за расчётным сроком генерального плана МО Курманаевский сельсовет, на который определяются основные направления стратегии градостроительного развития поселения – до 2050 года.

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:

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН (утверждаемая часть)**

1) Положение о территориальном планировании;

2) Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования Курманаевский сельсовет, в том числе населенных пунктов с. Курманаевка, с. Петровка (М 1:5000, М 1:25000);

3) Карта границ муниципального образования Курманаевский сельсовет и существующих населенных пунктов в его составе (проектные предложения) М 1:25000;

4) Карта функциональных зон муниципального образования Курманаевский сельсовет, в том числе населенных пунктов с. Курманаевка, с. Петровка (М 1:5000, М 1:25000).

Приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

1. Текстовая часть;
2. Карта комплексной оценки территории муниципального образования Курманаевский сельсовет, в том числе населенных пунктов с. Курманаевка, с. Петровка (М 1:5000, М 1:25000);
3. Карта местоположения существующих и строящихся объектов местного значения муниципального образования Курманаевский сельсовет, в том числе населенных пунктов с. Курманаевка, с. Петровка (М 1:5000, М 1:25000).

# 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 значения

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **N/N****п/п** | **Назначение вида объекта местного значения** | **Наименование объекта** | **Краткая характеристика объекта** | **Местоположение планируемого объекта** | **Функциональная зона** | **Зоны с особыми условиями использования территории** |
| *1* | *Виды объектов местного значения поселения в области развития инженерной инфраструктуры, обращения с твердыми коммунальными отходами* |
| 1.1 | *инженерная инфраструктура* |  |  |  |  |  |
| 1.1.1 |  | Ремонт, реконструкция и строительство систем коммунальной инфраструктуры | Ремонт, реконструкция и строительство систем коммунальной инфраструктуры, срок реализации – 2023-2025гг. | муниципальное образование | Не указывается (ст. 23 п. 4 пп. 1 ГК РФ) | - |
| 1.1 | электроснабжение |  |  |  |  |  |
|  |  | - | - | - | - | - |
| 1.2 | теплоснабжение |  |  |  |  |  |
|  |  | - | - | - | - | - |
| 1.3 | газоснабжение |  |  |  |  |  |
|  |  | - | - | - | - | - |
| 1.4 | водоснабжение |  |  |  |  |  |
| 1.4.1 |  | Строительство водозабора | Строительство новых скважин, срок реализации – 2022-2030гг. | муниципальное образование | Производственная зона | ЗСО |
| 1.4.2 |  | Строительство водонапорной башни | Строительство водонапорной башни | муниципальное образование | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | ЗСО |
| 1.4.3 |  | Реконструкция центральной зоны водопровода | Реконструкция центральной зоны водопровода, срок реализации – 2020-2022гг. | муниципальное образование | Не указывается (ст. 23 п. 4 пп. 1 ГК РФ) | ЗСО |
| 1.5 | водоотведение |  |  |  |  |  |
| 1.5.1 |  | Строительство КНС | Строительство КНС | муниципальное образование | Рекреационная зона | Санитарно-защитная зона |
| 1.5.2 |  | Строительство очистных сооружений | Строительство очистных сооружений | муниципальное образование | Производственная зона | Санитарно-защитная зона |
| 1.5.3 |  | Строительство разводящей сети канализации | Строительство разводящей сети канализации | муниципальное образование | Не указывается (ст. 23 п. 4 пп. 1 ГК РФ) | Санитарно-защитная зона |
| 1.6 | обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов |  |  |  |  |  |
| 1.6.1 |  | Ликвидация несанкционированных свалок | Ликвидация несанкционированных свалок, срок реализации – 2020-2022гг. | муниципальное образование | - | Санитарно-защитная зона |
| *2* | *Виды объектов местного значения поселения в области транспорта, автомобильных дорог местного значения в границах населенных пунктов поселения* |
| 2.1 | автомобильные дороги местного значения и объекты дорожной деятельности |  |  |  |  |  |
| 2.1.1 |  | Реконструкция автомобильной дороги по ул. Строительная, 430 м | Реконструкция автомобильной дороги по ул. Строительная, 430 м, срок реализации – 2025г. | с. Курманаевка | Не указывается (ст. 23 п. 4 пп. 1 ГК РФ) | Санитарный разрыв |
| 3 | *Виды объектов местного значения поселения в области физической культуры, массового спорта и отдыха, туризма* |
| 3.1 | физическая культура и массовый спорт |  |  |  |  |  |
| 3.1.1 |  | Строительство помещения для физкультурно-оздоровительных мероприятий с. Курманаевка | Строительство помещения для физкультурно-оздоровительных мероприятий  | с. Курманаевка  | Общественно-деловая зона | Не требуется |
| 4 | *Виды объектов местного значения поселения в области образования* |
| 4.1 | образование |  |  |  |  |  |
| 4.1.1 |  | Строительство детского сада с. Курманаевка | Строительство детского сада  | с. Курманаевка | Общественно-деловая зона | Не требуется |
| 4.1.2 |  | Строительство общеобразовательной школы с. Курманаевка | Строительство общеобразовательной школы  | с. Курманаевка | Общественно-деловая зона | Не требуется |
| 4.1.3 |  | Реконструкция детского сада с. Курманаевка | Реконструкция детского сада  | с. Курманаевка | Общественно-деловая зона | Не требуется |
| 4.1.4 |  | Реконструкция общеобразовательной школы с. Курманаевка | Реконструкция общеобразовательной школы  | с. Курманаевка | Общественно-деловая зона | Не требуется |
| 5 | *Виды объектов местного значения поселения в области здравоохранения* |
| 5.1 | здравоохранение |  |  |  |  |  |
| 5.1.1 |  | Реконструкция объекта здравоохранения в с. Курманаевка | Реконструкция объекта здравоохранения | с. Курманаевка | Общественно-деловая зона | Не требуется |
| 6 | *Виды объектов местного значения поселения в области культуры и искусства* |
| 6.1 | культура |  |  |  |  |  |
| 6.1.1 |  | Реконструкция объекта культуры в с. Курманаевка | Реконструкция объекта культуры | с. Курманаевка | Общественно-деловая зона | Не требуется |

# 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 Курманаевский сельсовет по функциональному использованию делится на зоны:

* *Зона застройки индивидуальными жилыми домами*, которая представлена застройкой индивидуальными жилыми домами;
* *Зона застройки малоэтажными жилыми домами*, которая представлена застройкой многоквартирными жилыми домами;
* *Общественно-деловые зоны*, представленные общественными зданиями различного функционального назначения;
* *Производственная зона,* представленная производственными и коммунально-складскими объектами;
* *Зона инженерной инфраструктуры*, в состав которой входят объекты инженерного обеспечения: КТП, ГРП, скважины, линии инженерных коммуникаций и др.;
* *Зона транспортной инфраструктуры* -территории, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного, железнодорожного и трубопроводного транспорта;
* *Зоны сельскохозяйственного использования*, занимаемые сельскохозяйственными угодьями, выпасами;
* *Зона сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых вне населённых пунктов,*установление обусловлено деятельностью сельхозпроизводителей и различных недропользователей, по геологическому изучению, разведке и добыче углеводородного сырья;
* *Зоны рекреационного назначения,* представленные парками, скверами и др.;
* *Зоны специального назначения*, к которым относятся территории объектов утилизации биологических отходов, объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов;
* *Зона водного фонда*, к которой относятся территории поверхностных водотоков (параметры не задаются);
* *Зона лесов (государственного лесного фонда)*, к которой относятся территории гослесфонда (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.

*Зона застройки индивидуальными жилыми домами, Зона застройки малоэтажными жилыми домами* – это жилые зоны, которые включают в себя территории всех видов жилой застройки различных строительных типов в соответствии с этажностью и плотностью застройки.

Территория жилой зоны предназначена для застройки жилыми зданиями, а 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).

Согласно п. 6 ст. 85 Земельного кодекса РФ: общественная зона – территория, предназначенная для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами.

*Производственная зона* – предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов с соответствующими санитарно-защитными зонами.

Согласно п. 7 ст. 85 Земельного кодекса РФ: производственная зона – территория, предназначенная для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными, предназначенными для этих целей производственными объектами.

*Зона инженерной инфраструктуры* – территории, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций связи, инженерного оборудования.

По территории МО сельское поселение Курманаевский сельсовет проходят коридоры ЛЭП, отводов от газопроводов и прочие объекты инженерной инфраструктуры.

Для предотвращения вредного воздействия от сооружений и коммуникаций связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и других требований в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами.

*Зона транспортной инфраструктуры* - территории, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного, железнодорожного и трубопроводного транспорта.

По территории муниципального образования проходят коридоры автомобильных, железных дорог и прочие объекты транспортной инфраструктуры.

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.

*Зона сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых,* в состав зоны включаются:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища и т.п.);

- территории, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные предприятия;

- карьеры;

- объекты нефтяного комплекса;

- лицензионный участок Ленинградская площадь Бузулукский ОРБ 15966 НР, Курманаевский ОРБ 16017, Красногвардейский ОРБ 02889 НЭ, Бобровский ОРБ 15970 НЭ.

*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.

*Зоны специального назначения* предназначены для размещения объектов утилизации биологических отходов, объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов кладбищ и иных объектов, использование которых несовместимо с видами использования других территориальных зон.

Площади функциональных зон населенных пунктов МО Курманаевский сельсовет представлены в таблице (2.1).

*Таблица 2.1* ***Площади функциональных зон населенных пунктов МО Курманаевский сельсовет (по данным обмера опорного плана), га***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Населенные пункты*****Функциональные зоны*** | **с. Курманаевка** | **с. Петровка** |
| ***Зона застройки индивидуальными жилыми домами*** | 340,4 | 24,7 |
| ***Зона застройки малоэтажными жилыми домами*** | 26,7 | - |
| ***Общественно-деловая зона*** | 35,2 | 0,2 |
| ***Производственная зона*** | 67,3 | - |
| ***Зона инженерной инфраструктуры*** | 43,1 | - |
| ***Зона транспортной инфраструктуры*** | 88,2 | - |
| ***Зона сельскохозяйственного использования*** | 135,5 | - |
| ***Зона рекреационного назначения*** | 34,5 | 7,6 |
| ***Зона специального назначения*** | 4,0 | 0,6 |
| ***Всего*** | ***774,9*** | ***33,1*** |

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

Строительство объектов (за исключением линейных объектов) федерального значения (согласно Схемы территориального планирования Российской Федерации) на территории муниципального образования Курманаевский сельсовет не предусмотрено.

Строительство объектов (за исключением линейных объектов) регионального значения (согласно Схемы территориального планирования Оренбургской области, утвержденной Постановлением Правительства Оренбургской области от 07.07.2011 N 579-п (с изменениями на 18.01.2022г.)), объектов местного значения муниципального района (согласно Схемы территориального планирования МО Курманаевский район, утвержденной решением Совета депутатов Курманаевского района от 23.08.2013 №218) на территории муниципального образования Курманаевский сельсовет предусмотрено.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **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** |
|  | **Функциональные зоны в населённых пунктах** |  |  |  |  |
| 1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | - | - | - | Строительство водонапорной башни |
| 2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами | - | Модульная котельная 2,0 МВт для теплоснабжения многоквартирных работ жилых домов по ул. Орской с.Курманаевка Курманаевского района Оренбургской области, кадастровый номер земельного участка 56:16:1002017:337 | - | - |
| 3 | Общественно-деловая зона | - | Модульная котельная 0,6 МВт зданий социально-культурного назначения по ул.Крестьянская с.Курманаевка Курманаевского района Оренбургской области, кадастровый номер земельного участка 56:16:1002018: | Реконструкция объекта здравоохранения в с. Курманаевка | Строительство помещения для физкультурно-оздоровительных мероприятий с. Курманаевка |
| Строительство детского сада с. Курманаевка |
| Строительство общеобразовательной школы с. Курманаевка |
| Реконструкция детского сада с. Курманаевка |
| Реконструкция общеобразовательной школы с. Курманаевка |
| Реконструкция объекта культуры в с. Курманаевка |
| 4 | Производственная зона | - | - | - | Строительство водозабора |
| Строительство очистных сооружений |
| 5 | Зона инженерной инфраструктуры | - | - | - | - |
| 6 | Зона транспортной инфраструктуры | - | - | - | - |
| 7 | Сельскохозяйственного использования | - | - | - | - |
| 8 | Зона рекреационного назначения | - | - | - | Строительство КНС |
| 9 | Зона специального назначения | - | - | - | - |
|  | **Функциональные зоны в МО** |  |  |  |  |
| 1 | Инженерной инфраструктуры | - | - | - | - |
| 2 | Зона транспортной инфраструктуры | - | - | - | - |
| 3 | Производственная зона | - | реконструкция ПС 35/6кВ «Курманаевская» | - | - |
| реконструкция ПС 35/6 кВ «Шулаевская» |
| 4 | Сельскохозяйственного использования | - | - | - | - |
| 5 | Сельскохозяйственного использования, совмещённая с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых | - | реконструкция ПС110/35/6 кВ «Герасимовская» | - | - |
| 6 | Рекреационного назначения | - | - | - | - |