

Приложение к Решению
Совета депутатов Добровольского
сельсовета Новоорского района
Оренбургской области
от 31.01.2019 г. № 167

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОБРОВОЛЬСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»
НОВООРСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Заказчик: Администрация МО Добровольский сельсовет Новоорского района
Контракт: № 67а/2016 от 03 октября 2016 г.
Исполнитель: ООО «ГЕОГРАД»
Шифр: ГГ-422-ГП-ПЗиЗ-изм-2018

ООО
«ГЕОГРАД»
Орск • 2018

СОСТАВ ДОКУМЕНТА

ТОМ 1 ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ	
Часть А	Пояснительная записка (текстовая)
Часть Б	Графические материалы
ТОМ 2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Часть А	Пояснительная записка (текстовая)
Часть Б	Графические материалы

Документ состоит из 2-х томов: «Положение о территориальном планировании» (Том 1), «Материалы по обоснованию» (Том 2).

Внесение изменений в 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 предприятием градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД».

Директор управления
градостроительного проектирования

Андреева Н.В.

Главный градостроитель проекта

Пономарев М.А.

Нормоконтролер и технолог

Кузакова Т.Ю.

Экономист градостроительства

Шашалевич О.А.

Часть Б графические материалы

№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ	МАСШТАБ
1.	Карта функциональных зон в границах муниципального образования Добровольский сельсовет (приложение 1)	М 1: 25 000 М 1: 5 000

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.....	4
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.....	5
3.1 Жилая зона.....	5

ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Добровольский сельсовет, утверждённый Советом депутатов муниципального образования Добровольский сельсовет Решением от № 154 от 27.11.2013 г, выполняются по заказу администрации муниципального образования Добровольский сельсовет Новоорского района Оренбургской области и на основании Постановления № 139-п от 02.11.2016 г. администрации Добровольского сельсовета: «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования Добровольский сельсовет Новоорского района Оренбургской области».

Причинами проведения работ являются:

1. Изменение функционального зонирования территории в границах муниципального образования Добровольский сельсовет с учётом изменения сведений о скотомогильнике в с.Новосеовостополь.

Предыдущая градостроительная документация муниципального образования Добровольский сельсовет разрабатывалась в 2013 г. ООО «ГЕОГРАД».

Внесение изменений в Генеральный план МО Добровольский 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 Новоорского района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Добровольский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВООРСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ».

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Целями работы является внесение изменений в утверждённый генеральный план МО Добровольский сельсовет:

- в части изменения функциональных зон в границах муниципального образования Добровольский сельсовет.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования за границами населенного пункта с.Новосеовостополь в соответствии с современным и перспективным развитием территорий.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Подготовка внесения изменений затронет следующие разделы генерального плана:

Подраздел 3.1 Жилая зона раздела 3 ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ читать в следующей редакции:

3.1 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 15 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;

- 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.

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20м; 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. Сарай 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:

- освоение новых площадок под жилищное строительство;
- наращивание темпов строительства жилья за счет индивидуального строительства;
- ликвидация ветхого, аварийного фонда;
- 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.

Всего на расчетный срок в Добровольском сельсовете в поселке запланировано 130 участков по 15 соток для расселения 450 человек.

Основные параметры застройки жилых зон:

Тип застройки – усадебный.

Площадь участка под индивидуальную застройку - 15 соток.

Этажность – до 3 этажей.

Плотность населения – 17 человек на 1 га (Средний состав семьи 3,5 человека)

Проектом предлагается:

с.Добровольское:

Проектным решением предусматривается развитие жилой зоны в юго-восточном направлении, общей площадью 9 га, создание компактных жилых образований с комплексной застройкой.

Территории для застройки выбраны с целью получения максимального эффекта от градостроительной деятельности, исходя из территориальных ресурсов села и с учётом зон негативного воздействия.

На предлагаемых под жилищное строительство участках в южной части села Добровольское общей площадью 9 га, при средней площади участка под индивидуальное жилищное строительство 15 соток, среднем составе семьи 3,5 человека и соответственно плотности 17 человек на гектар, (в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области), возможно размещение 153 человек.

Предложение размещения дополнительного к прогнозируемому приросту населения по МО обосновывается следующим. Рассматриваемый в демографических расчетах период 2000 – 2012 гг. следовал за одним из самых неблагоприятных для развития страны периодом 90-х гг. В связи с экстремальным характером указанного периода последовавшее за ним десятилетие не является показательным для прогнозов роста населения на период до 2033 года.

Также принято во внимание возможное выделение участков многодетным семьям.

с.Чиликта:

Проектным решением предусматривается развитие жилой зоны в юго-западном направлении, общей площадью 2,3 га, создание компактных жилых образований с комплексной застройкой.

На предлагаемых под жилищное строительство участках, при средней площади участка под индивидуальное жилищное строительство 15

соток, среднем составе семьи 3,5 человека и соответственно плотности 17 человек на гектар, (в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области), возможно размещение 40 человек.

с.Новосеастополь:

На предлагаемых под жилищное строительство участках площадью 14,6 га, при средней площади участка под индивидуальное жилищное строительство 15 соток, среднем составе семьи 3,5 человека и соответственно плотности 17 человек на гектар, (в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области), возможно размещение 250 человек.

с.Большестепное:

В связи с тем, что территория села Большестепное полностью расположена в зоне специального назначения, установленной в санитарно-защитной зоне от скотомогильника, предлагаемое функциональное зонирование может считаться утвержденным только при условии проведения установленных законом мероприятий по уменьшению СЗЗ.

На предлагаемых под жилищное строительство участках площадью 2 га, при средней площади участка под индивидуальное жилищное строительство 15 соток, среднем составе семьи 3,5 человека и соответственно плотности 17 человек на гектар, (в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области), возможно размещение 34 человек.

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