|  |  |
| --- | --- |
| 453630 РБ г. Баймак  пр. С. Юлаева, 9, каб 310,304  ОКПО 73762315  ОГРН 1040201781091  ИНН/КПП 0254009279/025401001 | ООО «Геосервис» г. Баймак  Тел./факс (34751)2-10-97  e-mail: geoservis\_baymak@mail.ru |
|  | Заказчик: Администрация сельского поселения Ишмурзинский сельсовет муниципального района  Баймакский район  Республики Башкортостан  Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИШМУРЗИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАЙМАКСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**в части изменения территориальной зоны**

Директор ООО «Геосервис» В.В. Буранбаев

Утвержден:

Постановлением главы Администрации сельского поселения Ишмурзинский сельсовет Муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

г. Баймак 2021

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИШМУРЗИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАЙМАКСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**в части изменения территориальной зоны**

Список участников проектирования:

Директор ООО «Геосервис» В.В. Буранбаев

Руководитель геодезической группы Р.К. Аблаев

Кадастровый инженер Р. Р. Самарбаева

г. Баймак 2021

СОСТАВ ПРОЕКТА

Текстовые материалы – пояснительная записка

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Лист | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Текстовые материалы | | | |
| 1. | Введение | 4 |  |
| 2. | Цель и задачи проекта | 5 |  |
| 3. | **Нерудные строительные материалы** | 9 |  |
| 4. | Санитарно-защитные зоны для карьеров по добыче нерудных строительных материалов | 10 |  |
| 5. | Внесение изменений | 11 |  |
| Графические материалы: | | | |
| 1. | Карта современного использования территории (опорный план) с границами зон и особыми условиями использования территории | ГП-3 | 1:5000 |
| 2. | Карта зонирования территории с планируемыми границами функциональных зон и отображением параметров планируемого развития таких зон | ГП-4 | 1:5000 |
| 3. | Карта границ зон с особыми условиями использования территории | ПЗЗ-3 | 1:5000 |
| 4. | Карта градостроительного зонирования | ПЗЗ-4 | 1:5000 |

# 1. ВВЕДЕНИЕ

Долгосрочной программой развития поселения на перспективу является Генеральный план сельского поселения Ишмурзинский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, который подготовлен ГУП институт по проектированию объектов агропромышленного комплекса РБ «Башагропромпроект» и утвержден решением Совета сельского поселения Ишмурзинский сельсовет муниципального района Баймакский район от 06.12.2018 г. № 131.

Настоящий проект изменений в Генеральный план сельского поселения (далее СП) Ишмурзинский сельсовет муниципального района (далее МР) Баймакский район Республики Башкортостан подготовлен ООО «Геосервис», в части функционального зонирования территории центральной района земель вне населенных пунктов Ишмурзинского сельсовета муниципального района Баймакский район.

Основания для внесения изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ:

1. Письмо Администрации СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район Республики Башкортостан, входящий № 67 от 15.04.2021 г.

2. Решения Администрации СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район Республики Башкортостан «О подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план от 28.03.2016 г. № 38 и Правила землепользования и застройки СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ район от 09.07.2021 г. № 68

3. Муниципального контракта на разработку проектной документации № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

4. Задания на разработку проекта внесение изменений в генеральный план СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);

- Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (Приказ Министерства регионального развития РФ от 26 мая 2011 г. №244);

- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;

- Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области (от 06.03.2013 № 25).

При разработке проекта внесения изменений, учитывались основные положения Генерального плана СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ, выполненного ГУП институт по проектированию объектов агропромышленного комплекса РБ «Башагропромпроект» в 2018 году; Правила землепользования и застройки СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ;

Исходные данные для проектирования предоставлены Администрацией СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ.

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА**

Утвержденные положения о территориальном планировании генерального плана являются основой для разработки градорегулирующих документов, проектов планировок отдельных территорий поселения, проектов застройки, межевания, зонирования, транспортных и инженерных схем. Генеральным планом установлен проектный период развития Ишмурзинского сельского поселения с расчетным сроком до 2033 года и резервируемые территории для перспективного развития поселения за пределами расчетного срока Генерального плана.

Внесение изменений в Генеральный план СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район Республики Башкортостан не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами. Предложения по внесению изменений в Генеральный план СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район Республики Башкортостан не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

**Цели проекта**

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район Республики Башкортостан. Это достигается путём планирования развития территории, включая определение функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Необходимость в разработке проекта внесения изменений в Генеральный план возникла в связи с необходимостью оформления и выделения территории существующего карьера по добыче нерудных строительных материалов (щебня) для внутрихозяйственных нужд сельского поселения. Территориальное планирование рассматриваемого земельного участка направлено на подготовку обоснований по переводу его из территориальной зоны прочих земель в территориальную зону П-1.

Проектом внесения изменений в генеральный план не предусматривается изменение границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. Проект изменений в генеральный план предусматривает предложение по изменению категорий земель.

Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки градостроительного обоснования.

Анализируемая территория расположена в центральной части территории Ишмурзинского сельского поселения. В настоящее время анализируемая территория представляет собой земельный участок скалистой местности, свободный от капитальных строений.

Анализ утвержденной градостроительной документации «Ишмурзинское сельское поселение»

Анализ материалов Генерального плана и Правил землепользования и застройки СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ, графические и текстовые материалы (ГУП институт по проектированию объектов агропромышленного комплекса РБ «Башагропромпроект» 2018 г.) показал, что анализируемый земельный участок относится к категории земель "Земли сельскохозяйственного назначения", территориальная зона сельхоз земель.

**Задачи проекта:**

Генеральными задачами проекта являются:

1) Обоснование условий размещения включаемого земельного участка с планируемой целью использования в соответствии с соблюдением положений утвержденной градостроительной документации, требований действующей нормативно-правовой базы и технических регламентов градостроительного проектирования;

2) Корректировка планировочной структуры генерального плана Ишмурзинского сельского поселения в части перераспределения территорий (зон) земель сельскохозяйственного назначения. Выделение границ земельных участков с новым целевым использованием согласно задания на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план;

3) Внесение изменений в графические материалы утверждаемой и обосновывающей частей генерального плана Ишмурзинского сельского поселения МР Баймакского района РБ основных чертежей и расчетов включаемых земельных участков на принятый генеральным планом расчетный срок развития поселения до 2033 г.

Внесение изменений согласно цели и задачи проекта:

1. Исключить рассматриваемый земельный участок из состава территориальной зоны сельскохозяйственных земель Ишмурзинского сельского поселения МР Баймакского района РБ.

2. Включить рассматриваемый земельный участок в состав территориальной зоны производственного назначения и их органичного включения в планировочную структуру Ишмурзинского сельского поселения МР Баймакского района РБ.

3. Внести изменения в текстовую часть Генерального плана:

- Глава 2.2 Функциональное зонирование территории в таблицу "Баланс земель населенного пункта по функциональным зонам (на расчетный срок)" *(приложение 2)*

4. Внести изменения в Графические материалы Генерального плана:

- ГП-3 "Карта современного использования территории (опорный план) с границами зон и особыми условиями использования территории;

*(приложение 3)*

- ГП-4 "Карта комплексной оценки территории, развитии территории и размещения объектов капитального строительства местного значения" *(приложение 4)*

5. Внести изменения в Текстовые материалы Правил землепользования и застройки:

- Глава 13. Карта градостроительного зонирования МП Ишмурзинский сельсовет муниципального района Баймакский район РБ в части границ с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим в Таблицу 1.Перечень объектов, формирующих границы санитарно-защитных зон на территории СП Ишмурзинский сельсовет *(приложение 1)*

6. Внести изменения в следующие графические материалы Правил землепользования и застройки:

- ПЗЗ-4 Карта градостроительного зонирования (*приложение 5)*

- ПЗЗ-3 Карта границ зон с особыми условиями использования территории *(приложение 6)*

Проектом предусматривается включение рассматриваемого земельного участка (согласно фактической цели использования - расположение карьера по добыче нерудных строительных материалов (щебня) для внутрихозяйственных нужд сельского поселения) в состав территориальной зоны производственного назначения из состава сельхоз земель (луга) СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район. Проблемы экономического и территориального развития Ишмурзинского сельского поселения связаны с растущей необходимостью развития производственной, инфраструктуры поселения. В условиях рыночной экономики эти проблемы решаются путѐм создания объектов строительства, привлекательных для потенциальных инвесторов. Реализация проекта нацелена на решение ряда актуальных для экономики поселения вопросов и проблем.

К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограничениям относятся следующие: санитарно-защитные зоны (СЗЗ), зона высотных ограничений, охранные зоны коммуникаций (газопровода высокого давления, водопровода, высоковольтных линий электропередач, линий связи), водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы. В числе планировочных ограничений и условий использования рассматриваемого земельного участка под планируемую цель являются:

1) Ограничения по классу опасности размещаемых промышленных производств. (Далее-Санитарно-защитные зоны)

2) Ограничения по наличию в пределах земельных участков водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов. Не отмечено.

3) Ограничения по наличию в пределах рассматриваемого земельного участка объектов культурного наследия. Отсутствуют данные.

**Нерудные строительные материалы**

**Нерудные строительные материалы** имеют минеральное происхождение. В отличие от рудных и горючих полезных ископаемых, неруды не содержат металлов и горючих веществ. В строительстве они используются в естественном виде. К нерудам относят [щебень](https://www.terra-ekb.ru/scheben.html), [песок](https://www.terra-ekb.ru/pesok.html), гравий, глину, известняк, строительный камень, керамзит и другие. Добыча таких материалов осуществляется открытым способом[1](https://www.terra-ekb.ru/nerudnye-materialy.html#_edn1). Неруды получают из осадочных, магматических и метаморфических горных пород, месторождения которых расположены по всей Земле. После добычи горные породы подвергаются механической обработке, в результате которой и получаются неруды. Есть несколько основных видов такой обработки: В зависимости от исходной породы щебень делится на:

1. Гранитный – щебень из твердой породы магматического происхождения и зернистого строения. Имеет красный, розовый или серый оттенок и является наиболее распространенной разновидностью щебня.

2. Гравийный – менее прочный, чем гранитный. С другой стороны, по сравнению с гранитным, гравийный щебень имеет гораздо более низкие показатели радиоактивности. Обычно гравийный щебень разделяют на:

- колотый щебень (обычный природный, а также дробленый);

- гравий (камушки круглой формы, имеющие морское или речное происхождение).

# Санитарно-защитные зоны для карьеров по добыче нерудных строительных материалов

Санитарно-защитная зона СП Ишмурзинский сельсовет МР Баймакский район РБ определена в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и в зависимости от функциональной принадлежности объекта и относится к следующему классу:

**IV класс с размером санитарно-защитной зоны 100м:**

1) Карьеры, предприятия по добыче гравия, песка, глины (п. 7.1.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

2) Промышленные объекты (карьеры) по добыче мрамора, песка, глины с отгрузкой сырья транспортерной лентой (п.7.1.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

3) Промышленные объекты (карьеры) по добыче карбоната калия с открытой разработкой (п.7.1.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ (п.3.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). От границы территории промплощадки:

- от организованных и неорганизованных источников при наличии технологического оборудования на открытых площадках;

- в случае организации производства с источниками, рассредоточенными по территории промплощадки;

- при наличии наземных и низких источников, холодных выбросов средней высоты.

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ СОГЛАСНО ЗАДАЧИ ПРОЕКТА**

Функциональные зоны, планируемые к внесению изменений в генеральный план

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование зоны | Единица  измерения | Утвержденные Генпланом | Планируемые к изменению | Итого  площадь земельных участков, планируемых к переводу в в другую территориальную зону, га  (+ включаемых,  - исключаемых) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |  |
| 1 | Производственная зона | га | 169,96 | **171,96** | **+2** |
| 2 | сельхоз земли | га | 7620,19 | **7618,19** | **-2** |

***Приложение 1***

Глава 13. Карта градостроительного зонирования МП Ишмурзинский сельсовет муниципального района Баймакский район РБ в части границ с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим

**Таблица 1. Перечень объектов, формирующих границы санитарно-защитных зон на территории СП Ишмурзинский сельсовет**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование населенного пункта | Производственная  структура | Размер СЗЗ  по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, м | | Основание для  пересмотра размера СЗЗ  на перспективу |
| **1** | **2** | **3** | **4** | | **5** |
|  | с.Ишмурзинский | Котельная \* (газовая, на твердом топливе, электрокотлы) | 50 | Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны | |
|  | -//- | Трансформаторные подстанции \* | 10 | -//- | |
|  | // | Газораспределительный пункт | 15 | -//- | |
|  | -//- | Пожарное депо | 50 | -//- | |
|  | -//- | Промзона (пилорама) | 100 | -//- | |
|  | -//- | АЗС | 100 | -//- | |
|  | -//- | Станция техобслуживания автомобилей (СТО) | 50 | -//- | |
|  |  | Мечеть \* | 50 |  | |
|  | -//- | Водонапорная башня | 10 | Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. | |
|  | -//- | Водозаборная скважина\* 2-й пояс, в границах н.п. | 200 | Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны | |
|  | -//- | Водозаборная скважина 2-й пояс, за границами н.п. | 200 | -//- | |
|  | -//- | Локальные очистные сооружения | 100 | -//- | |
|  | -//- | МПС и МСС (полигон ТКО) за границами н.п. | 300 | -//- | |
|  | -//- | Скотомогильник за границами н.п. | 1000 | -//- | |
|  | -//- | Кладбище сельское в границах н.п. | 500 | -//- | |
|  | -//- | Пилорама | 100 | -//- | |
|  | Ишмурзинский с/с | Карьер по добыче щебня (для внутрихозяйственных нужд) | 100 | Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны | |

***Приложение 2***

2.2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

***(на расчетный срок)***

***Баланс территории сельского поселения Ишмурзинский сельсовет***

***по категориям земель***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Показатели | Единица  измерения | Современное состояние на 2013 г. | На расчетный  срок 2033г. |
|  | Общая площадь земель сельского поселения Ишмурзинский сельсовет в административных границах | га | 18 880 | 18 880 |
|  | в том числе по категориям: |  |  |  |
| 1 | Земель лесного фонда | га | 10221,52 | 10221,52 |
| 2 | Земель водного фонда | га | 88,41 | 88,41 |
| 3 | Земель сельскохозяйственного  использования | га | 7620,19 | 7554,91 |
| 4 | Земель особо охраняемых природных территорий | га | - | - |
| 5 | Земель промышленности, энергетики, связи, земли обороны | га | 169,96 | 171,96 |
| 6 | Земель транспорта | га | 22,19 | 22,19 |
| 7 | Земель специального назначения | га | - | 4,0 |
| 8 | Земель населенных пунктов, в т.ч.: | га | 757,73 | 817,01 |

***Баланс земель населенных пунктов по функциональным зонам***

***(на расчетный срок)***

Условные обозначения функциональных зон в таблице баланса земель:

Ж – жилая усадебная застройка

ОД – земли общественно-деловой зоны общего пользования

ПК – производственно-коммунальная зона

У – улицы, дороги, проезды

К – кладбища

В – водная поверхность

Р – рекреационная зона

З – зеленые насаждения общего пользования