Приложение к Решению Совета депутатов

Муниципального образования

Новосергиевский поссовет

Новосергиевского района

Оренбургской области

от 22.02.2016 № 6/7

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**НОВОСЕРГИЕВСКИЙ ПОССОВЕТ**

**НОВОСЕРГИЕВСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ** 2

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

**Заказчик:** Администрация МО Новосергиевский поссовет

 Новосергиевского района Оренбургской области

**Контракт:** № 4а/2015

**Исполнитель:** ООО ”ГЕОГРАД”

**Шифр:** ГГ-378-ГП-изм-2015

ООО

«ГЕОГРАД»

Орск ● 2016

**СОСТАВ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН»**

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

Проект «внесение изменений в Генеральный план» состоит из 2-х томов:

- Материалы по обоснованию внесений изменений в Генеральный план (Том 2);

- Положение о территориальном планировании (Том 1).

Проект внесений изменений в Генеральный план предоставляется в электронном виде. Проект разработан в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.

Проект внесений изменений в Генеральный план разработан в соответствии с "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015).

Проект внесений изменений в Генеральный план разработан в соответствии с Приказом Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. N 19 "Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения".

Работа выполнена авторским коллективом предприятия градостроительного проектирования:

|  |  |
| --- | --- |
| Директор  | Орехов В.А. |
| Директор УГП  |  Андреева Н.В. |
| Специалист по инженерному обеспечению территорий | Шеховцов П.А. |
| Главный градостроитель проекта | Пономарев М.А. |
| Градостроитель проекта  |  Десятерик А.В. |
| Нормоконтролер и технолог |  Кузакова Т.Ю. |

Содержание 2 тома (часть А)

[1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5](#_Toc420585970)

[2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН 7](#_Toc420585971)

[2.1 Зоны с особыми условиями использования территории 7](#_Toc420585972)

[2.2 Социально-экономическая ситуация 14](#_Toc420585973)

[2.3 Демографическая ситуация. Прогноз численности населения. 17](#_Toc420585974)

[2.4 Функциональное зонирование и планировочная структура поселения 17](#_Toc420585975)

[3. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенного пункта и цели их планируемого использования. 18](#_Toc420585976)

**2 ТОМ. Часть Б (графические материалы)**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ** |
| **1** | Карта зон с особыми условиями использования территории и территорий, подверженных риску возникновения ЧС (комплексная оценка территории) |

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план разработан Предприятием градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД» по заказу администрации МО Новосергиевский поссовет Новосергиевского района.

Территориальное планирование поселения осуществляется в соответствии с действующим федеральным, областным законодательством, муниципальными нормативно-правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития поселения и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

При подготовке генерального плана учтены природные, социально- экономические, демографические и иные показатели развития поселения.

Причинами проведения работ являются:

1. Изменение градостроительного законодательства Российской Федерации.
2. Изменение требований к описанию и отображению в документах территориального планирования.

3. Требуется изменение функционального зонирования территории населенных пунктов в связи с возросшей потребностью в жилищном строительстве.

Целями работы внесений изменений в утверждённый Генеральный план МО Новосергиевский поссовет является:

1. Приведение документов территориального планирования в соответствии с действующим законодательством.

2. Определение территорий для развития индивидуального жилищного строительства.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Разработать Том 1 Основное положение, взамен тома 1 основные положения ранее утвержденного Генерального плана в соответствии с "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015).

2. Графические материалы оформить в соответствии с Приказом Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. N 19 "Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения" и действующим Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Изменить функциональное зонирование населенных пунктов с целью определения жилых зон для развития индивидуального жилищного строительства.

4. Определить функциональное зонирование территорий муниципального образования за границами населенных пунктов в соответствии с современным и перспективным развитием территорий, в соответствие с действующим законодательством.

Этапы реализации генерального плана, их сроки определяются органами местного самоуправления муниципального образования исходя из складывающейся социально-экономической обстановки, финансовых возможностей местного бюджета, сроков и этапов реализации соответствующих федеральных и областных целевых программ в части, затрагивающей территорию поселения, приоритетных национальных проектов.

В проекте внесений изменений в Генеральный план учитываются все мероприятия запланированные в ранее утвержденном Генеральном плане с учетом вновь сложившейся ситуацией.

# 2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Ранее утвержденный Генеральный план устарел и не соответствует требованиям действующего законодательства.

Требуется корректировка функционального зонирования территории населенных пунктов в связи с частичной реализацией решений ранее утвержденного Генерального плана и новых планов развития населенных пунктов. С момента утверждения Генерального плана, в границах населенного пункта пос. Новосергиевка были разработаны несколько проектов планировки, что повлекло к корректировки расположения планируемых объектов капитального строительства. Кроме того большая часть территорий благоприятных для жилищного строительства освоена, требуется изыскание новых площадок.

# 2.1 Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; (в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 21.10.2013 N 282-ФЗ).

В составе материалов по обоснованию проекта выделены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, т.е. территории, в границах которых устанавливаются ограничения на осуществление градостроительной деятельности:

- охранные зоны (объектов электроснабжения, газоснабжения, нефтеснабжения);

- территории санитарно-защитных зон производственных и коммунальных объектов;

- территории зон санитарной охранной водозаборных сооружений;

- территории водоохранных зон;

- технические (защитные) зоны размещения трубопроводного транспорта.

Границы указанных территорий и зон нанесены на карты в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области и местными нормативными актами.

В границах муниципального образования расположены Курганные могильники. Курганные могильники нанесены условно. В настоящее время границы территорий объектов культурного наследия и границы зон охраны объектов культурного наследия не определены и не установлены. В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения государственной экспертизы проектной документации.

Территории возможного затопления показаны по данным администрации поссовета.

**Санитарно-защитные, охранные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

К зонам с особыми условиями использования территории относятся санитарно-защитные зоны предприятий, оказывающих негативное влияние на окружающую среду. Санитарно-защитная зоны объектов, выявленных на территории района, установлены в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Режим территории санитарно-защитной зоны описан в СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В ***санитарно-защитных зонах*** запрещается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- спортивные сооружения, детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

**Водоохранные зоны водных объектов**

В соответствии с Водным кодексом РФ определяются размеры водоохранных зон для всех водных объектов района. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Водоохранные зоны рек включают поймы, надпойменные террасы, бровки и крутые склоны коренных берегов, а также овраги и балки, непосредственно впадающие в речную долину или озерную котловину. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранной зоны морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий городов и других поселений устанавливаются от соответствующей береговой линии.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья, водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы рек и ручьев установлена в размере 50 метров.

Для отображения водоохранных зон и прибрежных защитных полос на картах был использован нормативно-правовой подход, который предполагает установление размеров ВЗ и ПЗП в зависимости от длины рек и площади озер на основе утвержденных федеральных нормативов.

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Кроме того в пределах существующей и планируемой застройки населенного пункта показана полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

 Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения**

Устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от14 марта 2002 г.№10.

Источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения Новосергиевского поссовета являются артезианские скважины, расположенные в пределах границ населенных пунктов.

Согласно Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.4.1110-02 (от 01 июня 2002 г.) вокруг скважин питьевой воды нанесен I пояс (строгого режима) зоны санитарной охраны в размере 50 м; II и III пояса не нанесены, т.к. являются расчетными, данные по ним отсутствуют.

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

В границах ЗСО подземных водозаборов, водопроводных сооружений и водоводов запрещается:

а) применение удобрений и ядохимикатов;

б) размещение кладбищ, скотомогильников, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих траншей и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

В пределах санитарных разрывов водоводов не допускается располагать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

**Технические (защитные) зоны размещения трубопроводного транспорта:**

В соответствии со СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» магистральные трубопроводы должны располагаться за пределами черты населенных пунктов с учетом их перспективного развития на срок 20-25 лет.

Расстояния от оси подземных и наземных (в насыпи) трубопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений должны приниматься в зависимости от класса и диаметра трубопроводов, степени ответственности объектов и необходимости обеспечения их безопасности, но не менее значений, указанных в табл.4\*СНиП 2.05.06-85\*.

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) согласно правил охраны магистральных трубопроводов устанавливаются охранные зоны:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению. Режим использования территорий в границах охранных зон определяется правилами охраны магистральных трубопроводов.

По территории района проходят магистральные газопроводы и нефтепроводы с охранной зоной по 25 метров в каждую сторону от оси газопровода.

**Охранные зоны объектов электроснабжения**

Охранные зоны объектов электроснабжения установлены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон").

По территории поссовета проходят ЛЭП только 10 кВ и ниже.

На картах-схемах генерального плана отображены охранные зоны высоковольтных линий электропередач, в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства», от 24 февраля 2009 г. № 160, в размере:

ВЛ 220 кВ — 25 м;

ВЛ 110 кВ — 20 м;

ВЛ 35 кВ — 15 м.

ВЛ 10 кВ — 10 м.

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

**Зоны затопления, подтопления**

Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Официальные данные по зонам затопления, подтопления отсутствуют. Территории возможного затопления показаны со слов сотрудников администрации поссовета.

В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются (согласно Водного Кодекса Российской Федерации):

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

# 2**.2 Социально-экономическая ситуация**

Поселок Новосергиевка является административным центром Новосергиевского поссовета и Новосергиевского района. На территории Новосергиевка находятся все основные предприятия и организации, осуществляющие обслуживание населения как Новосергиевского поссовета, так и Новосергиевского района в целом.

Новосергиевский район находится в степной зоне в центре Евразии, климат континентальный: сравнительно мягкая по оренбургским меркам зима и нежаркое лето.

Экономику МО Новосергиевский поссовет представляют около 100 предприятий промышленности, агропромышленного комплекса, дорожного строительства, транспорта, торговли и бытового обслуживания, предприятий частного бизнеса.

*Промышленность*

В Новосергиевском поссовете промышленность представлена: пищевой, строительной, машиностроительной, нефтеперерабатывающей и лесной.

*Пищевая* промышленность Новосергиевского поссовета представлена следующими предприятиями:

- ОАО «Новосергиевский маслозавод», производящий сливочное масло, сухое молоко, цельномолочную продукцию, хлебобулочные изделия, прохладительные безалкогольные напитки;

- ОАО «Новосергиевский элеватор», занимающийся переработкой и подработкой зерна, производством муки, макаронных изделий, хлебобулочных изделий;

- ООО «Агрофирма Платовская», производящее муку, крупу манную, масло подсолнечное, перерабатывает зерно, производит комбикорм;

- ОАО «Новосергиевская МТС», производящий и реализующий зерно, солод-ячменный, масло растительное, шрот, пшено;

- Центральное и Новосергиевское сельпо, производящие продукты питания.

*Строительная* промышленность Новосергиевского поссовета состоит:

- ОАО «Новосергиевский КСМ», производство мела фасованного, школьных мелков, кирпича;

- Новосергиевского ДРСУ, производящего асфальт, занимающегося добычей гравия.

*Машиностроительная* промышленность в Новосергиевском поссовете представлена ОАО «Новосергиевский мехзавод», производящий газовые котлы и газовые мобильные котельные установки марки «Яик», ОАО «Новосергиевская МТС», производящая ремонт тракторов, зерноуборочных комбайнов.

*Нефтеперерабатывающая* промышленность – ООО «Терминал» - одно из крупнейших предприятий в области, занимающееся отгрузкой своей продукции на экспорт посредством нефтеналивного железнодорожного терминала пос. Новосергиевка.

*Лесная* промышленность МО Новосергиевский поссовет представлена предприятиями, осуществляющими управление лесным хозяйством «Новосергиевский лесхоз» и «Новосергиеское лесничество», предприятием, занимающимся деревообработкой – «Липсо».

*Агропромышленный комплекс*

Новосергиевский район относится к западной сельскохозяйственной зоне Оренбургской области, где выращивают зерновые культуры, подсолнечник, развито мясомолочное скотоводство.

*Туристический потенциал*

Новосергиевский район располагает несколькими видами рекреационных ресурсов:

- пойменно-речные ресурсы, состоящие из пойменных лесов-урем, насаждений галерейного типа, озер-стариц, речных плесов, песчаных пляжей, затонов, островов, охотничьих угодий. Возможное перспективное использование - любительское рыболовство, лодочный туризм, сплав на плотах и катамаранах, спортивная охота в разрешенных местах, сбор ягод и грибов, летний оздоровительный отдых;

- водораздельные островные леса, состоящие из дубово-вязово-липовых и березово-осиновых островных лесных массивов и колок. Возможное перспективное использование - оздоровительный, пешеходный и полустационарный туризм, сбор ягод, грибов и лекарственных растений, спортивная охота в разрешенных местах;

- рекреационные объекты с бальнеологическими ресурсами – широкие возможности для кумысного коневодства и кумысолечения. На территории Новосергиевкого района с дореволюционных времен сохранились противотуберкулезные санатории «Степной маяк» и «Красная поляна», где с успехом используются возможности для производства кумыса и кумысолечения.

Главная цель политики муниципального образования Новосергиевский поссовет привлечение инвестиций в реальный сектор экономики для обеспечения устойчивых темпов экономического роста, эффективной занятости населения, укрепления налоговой базы для решения социальных проблем, развития.

Основные задачи:

- обновление и модернизация производственных мощностей;

- внедрение новых технологий в агропромышленный комплекс;

- продвижение сельхозпродукции за пределы региона и активное развитие внутренних и внешних экономических связей;

- формирование благоприятных условий для инвесторов путём создания необходимой инфраструктуры.

# 2.3 Демографическая ситуация. Прогноз численности населения.

Согласно ранее утвержденного Генерального плана предполагался прирост численности населения: к 2030 г. (расчетный срок ГП) – 14313 человек; к 2050 г. (прогнозный срок ГП) – 14519 человек. На момент разработки (2009 год) численность населения составляла – 14100 человек.

Прогноз роста численности населения в данном проекте сохраняется.

**к 2030 году – 14313 чел.**

**к 2050 году – 14519 чел.**

# 2.4 Функциональное зонирование и планировочная структура поселения

Посёлок Новосергиевка – районный центр одноимённого района.

Планировочная структура формировалась под воздействием ряда факторов – железная дорога, реки, автодороги. Главный планировочный каркас исторически был обусловлен реками Самара и Лебяжка.

Железная дорога делит селение на два, практически автономных массива – северо-восточный и юго-западный. Массивы соединены между собой автодорогами, обустроенными железнодорожными переездами, расположенными друг от друга на расстоянии 3,3 км.

Главной планировочной осью северо-восточного массива является ул. Первомайская, переходящая в проспект Калинина, затем в ул.Красноармейскую, юго-западная часть формируется осью: ул.Шевченко – ул.Партизанская. Основной общественно-деловой центр расположен в центральной части северо-восточного массива.

Планировка населённых пунктов Ключ, Казарма 1404 км, и Лебяжка состоит из одной улицы. Сёла Землянка и Черепаново имеют более сложную и развитую планировочную структуру.

Базовыми принципами планирования территории поселения являются:

* реорганизация поселковой среды, повышение её качества;
* усиление взаимосвязи мест проживания с местами приложения труда;
* максимальный учет природно-экологических и санитарно-гигиенических ограничений;
* размещение производственных объектов преимущественно в пределах вновь организуемых производственных зон за счет упорядочения использования земельных участков;
* создание максимально благоустроенных жилых образований.

Ранее утверждённый генеральный план МО Новосергиевский поссовет не имел функционального зонирования территории в границах муниципального образования, в связи с требованиями действующего законодательства на момент разработки Генерального плана. В границах муниципального образования были показаны существующие и планируемые категории земель, с учетом фактического использования территории (на основе данных публичной кадастровой карты <http://maps.rosreestr.ru>).

В настоящем проекте определяется функциональное зонирование за границами населённого пункта. При определении функционального зонирования за границами населённого пункта основывались на фактическом использовании земель.

Функциональное зонирование населенных пунктов и расположение объектов капитального строительства корректируется с учетом разработанных проектов планировки, замечаний и предложение администрации Новосергиевского поссовета и района, в соответствии с действующим законодательством. Перечень и количество ранее планируемых объектов (школ, детских садов…) не меняется.

# 3. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенного пункта и цели их планируемого использования.

Графически планируемые границы населенных пунктов Новосергиевского поссовета показаны на карте границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. Карты разработаны в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.

Проектом предлагается установление границ населенных пунктов с включением существующих селитебных территорий и территорий, планируемых под жилищное освоение и развитие производственных объектов, объектов недвижимости, обеспечивающих жизнедеятельность населения.