**ПРОЕКТ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **БАШҠОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҺЫ**  **БАЙМАҠ РАЙОНЫ МУНИЦИПАЛЬ**  **РАЙОНЫНЫҢ ЙОМАШ АУЫЛ**  **СОВЕТЫ АУЫЛ БИЛӘМҺЕ**  **СОВЕТЫ**  453675,Баймаҡ районы,Йомаш ауылы,Совет урамы,26  тел.:8(34751) 4—61-93; E-mail.:ymash-sp@yandex.ru |  | **СОВЕТ СЕЛЬСКОГО**  **ПОСЕЛЕНИЯ ЮМАШЕВСКИЙ**  **СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО**  **РАЙОНА БАЙМАКСКИЙ РАЙОН**  **РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН**  453675,РБ, Баймакский район, c.Юмашево, ул.Советская,26  тел.:8(34751) 4-61-93; E-mail.:ymash-sp@yandex.ru |

**Об утверждении Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и утверждении проекта межевания территории**

В соответствии со ст.24, п.18 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан, Уставом сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, Совет сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан

РЕШИЛ:

1. Утвердить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета СП Юмашевский сельсовет № 115 от 12 ноября 2018 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки (в новой редакции) сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан» согласно Приложению.

2. Утвердить проект межевания земельного участка территории, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Баймакский район, Юмашевский с/с, площадью 143045 кв.м. Установить вид разрешенного использования «недропользование», установить категорию земель земельного участка «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения».

3. Обнародовать указанное решение путем размещения на информационном стенде в здании сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, на официальном сайте сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан: http:// юмашево.рф

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель совета сельского поселения

Юмашевский сельсовет

муниципального района Баймакский район

Республики Башкортостан Мухамедьяров М.Р.

|  |  |
| --- | --- |
| 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 Юмашевский сельсовет муниципального района  Баймакский район  Республики Башкортостан  Договор № 11 от 01.02.2022 г. |
|  |  |

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

**в части изменения территориальной зоны**

Директор ООО «Геосервис» В.В. Буранбаев

Утвержден:

Решением Совета сельского поселения Юмашевский сельсовет Муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан

№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

г. Баймак 2022

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЮМАШЕВСКИЙ 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 2022

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 являются Правила землепользования и застройки сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, который утвержден решением Совета сельского поселения Юмашевский сельсовет муниципального района Баймакский район от 12.11.2018 г. № 115.

Генеральный план сельского поселения Юмашевский сельсовет отсутствует согласно Решению № 189 от 11.12.2014 г «Об отсутствии необходимости подготовки генерального плана СП Юмашевский сельсовет МР Баймакский район РБ».

Настоящий проект изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения (далее СП) Юмашевский сельсовет муниципального района (далее МР) Баймакский район Республики Башкортостан подготовлен ООО «Геосервис», в части функционального зонирования территории центрального района земель вне населенных пунктов Юмашевского сельсовета муниципального района Баймакский район.

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

1. Письмо Администрации СП Яратовский сельсовет МР Баймакский район Республики Башкортостан, входящий № 24 от 10.02.2022 г.

2. Постановления Администрации СП Юмашевский сельсовет МР Баймакский район Республики Башкортостан «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки СП Юмашевский сельсовет МР Баймакский район РБ район от 09.02.2022 г. № 22.

3. Муниципальный контракт на разработку проектной документации № 11 от 01.02.2022 г.

4. Задание на разработку проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки СП Юмашевский 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 Республики Башкортостан (от 06.03.2013 № 25).

При разработке проекта внесения изменений, учитывались основные положения правил землепользования и застройки СП Юмашевский сельсовет МР Баймакский район РБ;

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

**Цели проекта**

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения СП Юмашевский 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 правила землепользования и застройки 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 сельскохозяйственной территориальной зоны в промышленную территориальную зону П-1.

Проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки не предусматривается изменение границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. Проект изменений в ПЗЗ предусматривает предложение по изменению категорий земель.

Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки градостроительного обоснования.

Анализируемая территория расположена вблизи с. Юмашево. В настоящее время анализируемая территория представляет собой земельный участок скалистой местности, свободный от капитальных строений.

Анализ утвержденной градостроительной документации

«Юмашевское сельское поселение»

Анализ материалов Правил землепользования и застройки СП Юмашевский сельсовет МР Баймакский район РБ, графические и текстовые материалы показал, что анализируемый земельный участок относится к категории земель "Земли сельскохозяйственного назначения", территориальная зона сельскохозяйственная.

**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 правил землепользования и застройки Юмашевского 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 правил землепользования и застройки Юмашевского сельского поселения МР Баймакского района РБ основных чертежей и расчетов включаемых земельных участков на принятый градостроительным регламентом 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 Юмашевского сельского поселения МР Баймакского района РБ.

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

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

- ПЗЗ-4 Карта градостроительного зонирования

- ПЗЗ-3 Карта границ зон с особыми условиями использования территории

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 промышленного назначения из состава сельхоз земель (луга) СП Юмашевский сельсовет МР Баймакский район. Проблемы экономического и территориального развития Юмашевского 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 Юмашевский 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**

В промышленную зону согласно проекту добавляется земельный участок площадью 143045 кв.м. Соответственно площадь сельскохозяйственной зоны уменьшится на данную площадь.

**Перечень объектов, формирующих границы санитарно-защитных зон на территории СП Юмашевский 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** |
| 1 | с.Юмашево | мечеть | 50 | -//- |
| 2 | -//- | водонапорная башня | 30+10 | -//- |
| 3 | // | водозаборная скважина,  1-й пояс | 50 | -//- |
| 4 | -//- | водозаборная скважина,  2-й пояс | 200 | -//- |
| 5 | -//- | скотомогильники с биологическими камерами | 500 | -//- |
| 6 | -//- | кладбище сельское | 50 | -//- |
| 7 | -//- | пилорама | 100 | -//- |
| 8 | -//- | Карьер по добыче гравия, песка, глины | 100 | -//- |
| 9 | д. Юлук | Помещение для содержания с/х животных до 100 голов | 100 | -//- |
| 10 | -//- | пилорама | 100 | -//- |
| 11 | Юмашевский с/с | Карьер по добыче щебня (для внутрихозяйственных нужд) | 100 | Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны |