Приложение к Решению

Совета депутатов Зубочистенского

Второго сельсовета

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЗУБОЧИСТЕНСКИЙ ВТОРОЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ПЕРЕВОЛОЦКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 2**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Заказчик:** Администрация МО Зубочистенский Второй сельсовет

**Контракт:**

**Исполнитель:** ООО «ГЕОГРАД»

**Шифр:**

Орск ● 2012

ООО «ГЕОГРАД»

**СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

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

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

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 предприятия градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД»:

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

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ:**

**А. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

- Том 1. Материалы по обоснованию

- Том 2. Положение о территориальном планировании

**Б. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

- Том 1. Материалы по обоснованию

- Том 2. Положение о территориальном планировании

Содержание 2 тома (часть А)

[1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5](#_Toc344455658)

[2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧА, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ. 7](#_Toc344455659)

[2.1 Объекты в экономической сфере 7](#_Toc344455660)

[2.2 Объекты социальной сферы 8](#_Toc344455661)

[2.3 Объекты транспортной инфраструктуры 8](#_Toc344455662)

[2.4 Объекты инженерной инфраструктуры 8](#_Toc344455663)

[2.5 Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов 9](#_Toc344455664)

[3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ. 10](#_Toc344455665)

[3.1 Жилая зона 10](#_Toc344455666)

[3.2 Общественно-деловая зона. 12](#_Toc344455667)

[3.3 Зона рекреационного назначения. 13](#_Toc344455668)

[3.4 Производственная зона. 14](#_Toc344455669)

[3.5 Зоны сельскохозяйственного использования. 18](#_Toc344455670)

[3.6 Зоны специального назначения. 18](#_Toc344455671)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№пп** | **НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ** | **МАСШТАБ** |
| **1** | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | 1:25000 |
| **2** | Карта функциональных зон поселения в границах МО Приреченский сельсовет | 1:25000 |
| **3** | Карта функциональных зон в границах населенных пунктов МО Приреченский сельсовет | 1:5 000 |
| **4** | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | 1:25 000 |

## 

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план муниципального образования «Приреченский сельсовет» является документом территориального планирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

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.

Основные задачи генерального плана:

* выявление проблем градостроительного развития территории поселения;
* определение основных направлений и параметров пространственного развития, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории поселения на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов власти;
* создание электронного генерального плана на основе современных компьютерных технологий и программного обеспечения.

Генеральный план создаёт основу для координирующих преобразований застройки и поселковой инфраструктуры, даёт свободу для последующего рассмотрения конкретных проблем в соответствии со стратегическими задачами развития сельского поселения.

Проектные решения генерального плана муниципального образования Приреченский сельсовет являются основанием для разработки документации по дальнейшей планировке территории поселения, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

- расчётный срок генерального плана, на который рассчитаны все планируемые мероприятия генерального плана - до 2032г.;

- период градостроительного прогноза, следующий за расчётным сроком генерального плана, на который определяются основные направления стратегии градостроительного развития поселения – до 2052года

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.

Генеральный план выполнен с использованием данных и обоснований, представленных в следующих работах:

- Схема территориального планирования Оренбургской области, выполненная ФГУП РосНИПИУрбанистики г. Санкт-Петербурга;

- Государственный доклад«О санитарно-эпидемиологической

обстановке и состояния здоровья населения Переволоцкого района в 2009 году»;

- Стратегия социально-экономического развития Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года;

- Стратегия развития Переволоцкого района до 2020 года и на период до 2030 года;

- Инвестиционный паспорт МО «Переволоцкий район»;

- Паспорт безопасности МО Переволоцкий район Оренбургской области;

- Паспорт территории Зубочистенского Второго сельсовета МО Переволоцкий район Оренбургской области;

- Карта установленных границ муниципального образования Переволоцкий район Оренбургской области, 2004г;

- Сведения о современном состоянии поселения, предоставленные администрацией Зубочистенского Второго сельсовета и Переволоцкого района;

- Статистические показатели, характеризующие состояние экономики и социальной сферы МО. А так же на основании данных предоставленных администрацией муниципального образования, в ответах по запрашиваемой информации.

## 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧА, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.

## 2.1 Объекты в экономической сфере

Проектом предлагается упорядочивание и развитие производственных территорий в западной части села Зубочистка Вторая.

На данных территориях возможно размещение следующих объектов:

- свинофермы до 4 тыс. голов (санитарно-защитная зона 300 м.);

- фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие (санитарно-защитная зона 300 м.);

- фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов (санитарно-защитная зона 300 м.);

- фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров (санитарно-защитная зона 300 м.);

- площадки для буртования помета и навоза (санитарно-защитная зона 300 м.);

- склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений до и более 50 т (санитарно-защитная зона 300 м.);

- зверофермы (санитарно-защитная зона 300 м.);

- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники (санитарно-защитная зона 300 м.);

- тепличные и парниковые хозяйства (санитарно-защитная зона 100 м.);

- склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (санитарно-защитная зона 100 м.);

- мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков (санитарно-защитная зона 100 м.);

- цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов (санитарно-защитная зона 100 м.);

- склады горюче-смазочных материалов (санитарно-защитная зона 100 м.);

- хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна (санитарно-защитная зона 50 м.);

- материальные склады (санитарно-защитная зона 50 м.).

Определение более конкретного использование территории возможно на следующих стадиях проектирования.

## 2.2 Объекты социальной сферы

По данным администрации МО требуется капитальный ремонт СДК и ФАПа.

Проектом планируется строительство спортивной площадки в районе планируемой застройки.

Организация зон с особыми условиями использования территорий от данных объектов не требуется.

## 2.3 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом планируется:

- Реконструировать и привести в соответствии с ГОСТом поселковые дороги в населенном пункте МО. По данным администрации МО Зубочистенский Второй сельсовет требуется капитальный ремонт автомобильных дорого порядка 6000 м.

- организация станции ТО и АЗС индивидуального автотранспорта севернее населенного пункта (на пересечение автомобильных дорог регионального значения). Санитарно-защитная зона от данного объекта - 100 м. Расположение данного объекта показано на карте планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

## 2.4 Объекты инженерной инфраструктуры

**Водоснабжение.**

В целях обеспечения населения с. Зубочистка Вторая достаточным количеством воды и качества удовлетворяющего требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества», проектом предлагается строительство насосной станции второго подъема и станций водоподготовки, в том числе обеззараживания. Для данного объекта необходимо установить ЗСО согласно санитарным правилам и нормам (СанПиН) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения". Насосную станцию второго подъема и станций водоподготовки предлагается разместить в районе существующего водозабора в северной части села, на планируемой зоне специального назначения.

**Водоотведение.**

Генеральным планом предлагается строительство централизованной системы канализации для существующей и планируемой жилой застройки. Система канализации предлагается самотечно-напорная: стоки от зданий собираются в самотечные коллекторы, затем с помощью канализационных станций (КНС) перекачиваются на планируемые очистные сооружения.

Проектом предлагается строительство очистных сооружений ниже по течению реки относительно застройки в производственной зоне (в западной части населенного пункта).

Решения схем водоотведения для населенных пунктов намечаются на последующей стадии проектирования. Схематично размещение КНС, очистных сооружений и напорного коллектора показано на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения. При планируемом объеме сточных вод 202 м3/сут, необходимо строительство очистных сооружений на земельном участке размером 0,5 га или иловые площадки на земельном участке размером 0,2 га.

Согласно таблицы 7.1.2 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" от данного объекта требуется организация санитарно-защитной зоны в 200 м.

## 2.5 Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов

Проектом предлагается передвинуть свалку на нормативное расстояние от жилой зоны и организовать участок компостирования ТБО с соблюдением всех требований действующего законодательства. Санитарно-защитная зона от участка компостирования твердых бытовых отходов - 500 м.

Проектов планируется строительство скотомогильника с биологическими камерами в районе действующего скотомогильника. Устройство скотомогильников должно соответствовать ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов. Санитарно-защитная зона от скотомогильника с биологическими камерами - 500 м.

## 3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.

В настоящем генеральном плане выделены следующие функциональные зоны:

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- рекреационные зоны;

- производственные зоны;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- зоны специального назначения.

## 3.1 Жилая зона

1. 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 состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами (в том числе одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными);

- зоны застройки малоэтажными жилыми домами (сблокированными и секционными до трех этажей включительно);

- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

- зоны застройки многоэтажными жилыми домами;

- зоны жилой застройки иных видов.

1. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.
2. К жилым зонам относятся также территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.
3. Для жителей 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.
4. **Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы:**
5. **- проектом планируется** освоение площадок под жилищное строительство северо-восточнее села Зубочистка Вторая, в измененяемых границах населенного пункта – 15 га (примерно 55 участков для индивидуального жилищного строительства);
6. Предлагаемой к освоению территории достаточно для размещения прироста населения, как на расчетный, так и на прогнозный срок.
7. Площадь жилой зоны составит - 87 га.
8. **Параметры застройки зон.**
9. *Основные параметры жилых зон:*
10. *Тип застройки – усадебный.*
11. *Этажность – до 3 этажей.*
12. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с требованиями глав 15-16 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
13. Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.
14. 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.
15. 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.
16. Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.
17. Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи 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.
18. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.

## 3.2 Общественно-деловая зона.

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов профессионального образования, административных учреждений, культовых зданий, стоянок автотранспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные гаражи.
2. Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения. Основной центр села, выполняющий функции поселкового значения, сохраняется в центральной части села.
3. В общественно-деловой зоне с. Зубочистка Вторая размещается школа, дом культуры, здание администрации, ФАП и пр. Площадь зоны составляет – 4 га.
4. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории общественно-деловых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.
5. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства в общественно-деловых зонах устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.

## 3.3 Зона рекреационного назначения.

1. **1.** В границах населенного пункта в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.
2. В составе рекреационных зон могут быть отдельно выделены зоны садово-дачной застройки, если их использование носит сезонный характер и по степени благоустройства и инженерного оборудования они не могут быть отнесены к жилым зонам.
3. На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.
4. При размещении скверов и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.
5. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

**2.** За границами населенных пунктов к зонам рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан, в том числе: пригородные зеленые зоны, леса (при наличии памятников, природных и лечебных ресурсов, курортных зон), городские леса и парки, охраняемые природные ландшафты, этнографические и усадебные парки, памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, биологические станции, микрозаповедники и другие объекты.

В состав зон рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

1. На озелененных территориях городских округов и поселений запрещается хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение ими экологических, санитарно-гигиенических и рекреационных функций. Все городские леса относятся к первой группе лесов и используются в соответствии с требованиями Лесного кодекса и настоящих нормативов.
2. В границах населенного пункта на участках, не пригодных под жилищное строительство организуются рекреационные зоны. Планируемые рекреационные зоны имеют непосредственные связи с жилыми и общественно-деловыми зонами.
3. Проектом Генерального плана предлагается выделение рекреационных зон за границами населенных пунктов, в пойме реки Урал, площадью – 385 га. Данные территории преимущественно затапливаются и находятся в водоохраной зоне, что ограничивает их возможное использование пригодность.
4. В рекреационной зоне, юго-восточнее села (вне границ населенного пункта, в пойме реки Урал), предлагается организовать пляж, зону отдыха с развитой инфраструктурой.

## 3.4 Производственная зона.

1. Производственная зона включает территории всех предприятий основного и сопутствующего назначения со всеми их зданиями, сооружениями и коммуникациями.
2. В состав производственных зон могут включаться:
3. - коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
4. - производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;
5. - иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.
6. В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.
7. При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.
8. В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.
9. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.
10. Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.
11. Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.
12. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.
13. При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований СП 18.13330, а также положений об охране подземных вод.
14. Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с методикой.
15. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимость от ширины зоны, %:
16. до 300 м ................................................. 60
17. св. 300 до 1000 м ......................................... 50
18. " 1000 " 3000 м ......................................... 40
19. " 3000 м ................................................. 20
20. В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.
21. На территориях коммунально-складских зон следует размещать предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения.
22. При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать санитарным нормам. При формировании производственных зон сельских поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.
23. На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.
24. Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территорий, не занятых сельскохозяйственными угодьями.
25. Производственные зоны сельских поселений, как правило, не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.
26. При размещении сельскохозяйственных предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.
27. Производственные территории в границах населенного пункта в настоящее время располагаются в северной и западной части. Проектом предлагается провести инвентаризацию и упорядочивание производственных территорий в западной части населенного пункта с целью их более интенсивного использования. Проектом планируется вынести производственные объекты из северной части населённого пункта, поскольку там располагается действующий (сохраняемый) водозабор питьевого водоснабжения. Площадь производственной зоны в с.Зубочистка Вторая составит – 46 га.

Практически всю территорию сельсовета охватывает Оренбургское газоконденсатное месторождение. Наряду с газом на этом месторождении имеются залежи нефти. В настоящее время данное месторождение активно разрабатывается. В южной части сельсовета расположено большое количество газовых скважин. В центральной части сельсовета расположены объекты нефтедобычи. Санитарно-защитная зона объектов нефти - и газодобычи накрывает значительную часть территорий сельскохозяйственного использования, что ограничивает ее использование. Проектом предлагается выделение в производственную зону территорий занятых объектами нефти - и газодобычи с их санитарно-защитными зонами. Площадь производственной зоны (вне границ населенного пункта) составит – 2950 га.

1. Производственные зоны на картах генерального плана показаны с учетом размещения в них санитарно-защитных зон.

## 3.5 Зоны сельскохозяйственного использования.

Зоны сельскохозяйственного использования составляют около половины территории МО вне границ населенных пунктов и не обременённые санитарно-защитными зонами объектов нефти - и газодобычи. Площадь – 4753 га.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения – зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоемами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1. Зоны сельскохозяйственного использования на картах генерального плана показаны с учетом размещения в них санитарно-защитных зон.

## 3.6 Зоны специального назначения.

1. В состав территорий специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов производства и потребления, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Для объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны.

В МО Зубочистенский Второй сельсовет зоны специального назначения выделены для размещения на них:

- участок компостирования ТБО (87 га);

- кладбища в с. Зубочистка Вторая (9.2 га);

- закрытое кладбища в с. Зубочистка Вторая (0,15 га);

- скотомогильников (действующих и закрытых) с биологическими камерами, западнее села Зубочистка Вторая (100 га);

- водозабора в северной части с. Зубочистка Вторая (30 га);

Зоны специального назначения на картах генерального плана показаны с учетом размещения в них зон с особыми условиями использования.

Для водозаборов требуется разработка зон санитарной охраны. После разработки зон, в границах 2-го, 3-го пояса возможно размещение объектов допускаемых в их пределах, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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