

Приложение к Решению
Совета депутатов Переволоцкого
района
от 26 сентября 2013 г. № 241

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЗУБОЧИСТЕНСКИЙ ВТОРОЙ СЕЛЬСОВЕТ
ПЕРЕВОЛОЦКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 2
ПОЛОЖЕНИЕ
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Заказчик: Администрация МО Зубочистенский Второй сельсовет

Контракт: №1 от 11 сентября 2012

Исполнитель: ООО «ГЕОГРАД»

Шифр: ГГ-138-ТО-ГП-ПЗиЗ-2012

Орск • 2013
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)

<i>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</i>	<i>5</i>
<i>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 СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.....</i>	<i>7</i>
<i>2.1 Объекты в экономической сфере.....</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Объекты социальной сферы.....</i>	<i>9</i>
<i>2.3 Объекты транспортной инфраструктуры.....</i>	<i>9</i>
<i>2.4 Объекты инженерной инфраструктуры.....</i>	<i>9</i>
<i>2.5 Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.....</i>	<i>10</i>
<i>2.6 Объекты инженерной защиты территории.....</i>	<i>11</i>
<i>3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1 Жилая зона.....</i>	<i>12</i>
<i>3.2 Общественно-деловая зона.....</i>	<i>14</i>
<i>3.3 Зона рекреационного назначения.....</i>	<i>15</i>
<i>3.4 Производственная зона.....</i>	<i>17</i>
<i>3.5 Зоны сельскохозяйственного использования.....</i>	<i>21</i>
<i>3.6 Зоны специального назначения.....</i>	<i>22</i>
<i>3.7 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.....</i>	<i>22</i>

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 Зубочистенский Второй сельсовет	1:25000
3	Карта функциональных зон в границах населенных пунктов МО Зубочистенский Второй сельсовет	1:5 000
4	Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения	1:25 000

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план муниципального образования «Зубочистенский Второй 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 Зубочистенский 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 состоянии 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 СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.

2.1 Объекты в экономической сфере

Проектом предлагается перенос производственных объектов из северной части н.п., которые накрывают своей СЗЗ прилегающую жилую застройку и объекты которые запрещается размещать в границах ЗСО подземных водозаборов, поскольку там же расположены скважины питьевого водоснабжения.

Часть объектов (склады и гаражи по ремонту грузовой и сельскохозяйственной техники и склады, которые возможно размещать в СЗЗ от скотомогильника) предлагается переместить в западную часть села Зубочистка Вторая – в зону специального назначения (СЗЗ от скотомогильника).

В западной части села Зубочистка Вторая предлагается размещение следующих объектов:

- 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.);
- гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники (санитарно-защитная зона 300 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.);
- материальные склады (санитарно-защитная зона 50 м.).

Поскольку территории КФХ расположены в пределах санитарно-защитной зоны (СЗЗ) от скотомогильника, что не соответствует требованиям ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, проектом предлагается их перенос - севернее населенного пункта (из СЗЗ от скотомогильника) в производственную зону,

также КФХ возможно размещать в зоне сельскохозяйственного использования в северной части МО.

Севернее и северо-западнее села Зубочистка Вторая предлагается 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 использования территории возможно на следующих стадиях проектирования и при появлении конкретных инвесторов.

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 дорог 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 и 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.

Проектом планируется строительство скотомогильника в районе действующего скотомогильника. Устройство скотомогильников должно соответствовать ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов. Санитарно-защитная зона от скотомогильника - 1000 м.

2.6 Объекты инженерной защиты территории

В границах населенного пункта (в центральной части) наблюдается такое явление как овражная эрозия син. оврагообразование – процесс линейного размыва временными водными потоками поверхности склонов, днищ балок и суходолов, берегов рек, приводящий к образованию и развитию оврагов (см.) и расчленению ими территории.

Прекращение роста оврагов достигается системой мер, проводимых как на водосборе, так и на овраге. Одновременно они предусматривают и устранение причин образования оврагов, так как направлены на уменьшение поверхностного стока воды.

Проектом предлагается посадка приовражных лесных полос северо- и северо-западнее населенного пункта, укрепление вершин и дна бетонными водопропускными сооружениями с одновременным облесением приовражья, а в последующем всего оврага.

Данные мероприятия необходимы для предотвращения роста овражной территории и сохранения жилого фонда.

3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО 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;
- инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны специального назначения.

3.1 Жилая зона

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В 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.

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.

К жилым зонам относятся также территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

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.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы:

- **проектом планируется** освоение площадок под жилищное строительство северо-восточнее села Зубочистка Вторая, в изменяемых границах населенного пункта – 15 га (примерно 55 участков для индивидуального жилищного строительства);

Площадь жилой зоны составит - 87 га.

Согласно Генерального плана города Оренбург, половина территории сельсовета (южная часть), в том числе с. Зубочистка Вторая, расположена в границах горного отвода Оренбургского газового месторождения. Согласно статьи 25 закона РФ «О недрах» «Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Выдача такого разрешения может осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.»

Параметры застройки зон.

Основные параметры жилых зон:

Тип застройки – усадебный.

Этажность – до 3 этажей.

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).

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.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м., а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м., от хозяйственных построек – 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

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.

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.

3.2 Общественно-деловая зона.

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.

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.

В общественно-деловой зоне с. Зубочистка Вторая размещается школа, дом культуры, здание администрации, ФАП и пр. Площадь зоны составляет – 4 га.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории общественно-деловых зон принимаются согласно правил землепользования и застройки.

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. 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.

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.

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.

При размещении скверов и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

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, микрорезерваты 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.

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.

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.

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

водоохранной зоне, что ограничивает их возможное использование пригодность.

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.

Производственная зона включает территории всех предприятий основного и сопутствующего назначения со всеми их зданиями, сооружениями и коммуникациями.

В состав производственных зон могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м;

- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

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.

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.

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.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, стоянки для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

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.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями

обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

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.

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.

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.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

до 300 м	60
св. 300 до 1000 м	50
" 1000 " 3000 м	40
" 3000 м	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.

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.

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.

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.

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 территориями, не занятым сельскохозяйственными угодьями.

Производственные зоны сельских поселений, как правило, не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.

При размещении сельскохозяйственных предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.

Производственной территорией в границах с. Зубочистка Вторая занято 76 га. Производственные объекты в настоящее время расположены в северной части населенного пункта (склады и гаражи по ремонту грузовой и сельскохозяйственной техники) и в западной части села Зубочистка Вторая (объекты крестьянских (фермерских) хозяйств).

Проектом предлагается перенос производственных объектов из северной части н.п., которые накрывают своей СЗЗ прилегающую жилую застройку и объекты которые запрещается размещать в границах ЗСО подземных водозаборов, поскольку там же расположены скважины питьевого водоснабжения. Часть объектов (склады и гаражи по ремонту грузовой и сельскохозяйственной техники и склады, которые возможно размещать в СЗЗ от скотомогильника) предлагается переместить в западную часть села Зубочистка Вторая – в зону специального назначения (СЗЗ от скотомогильника).

Поскольку территории КФХ расположены в пределах санитарно-защитной зоны (СЗЗ) от скотомогильника, что не соответствует требованиям ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, проектом предлагается их перенос - севернее населенного пункта (из СЗЗ от скотомогильника).

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.

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.

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

3.6 Зоны специального назначения.

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:

- кладбища в с. Зубочистка Вторая (9.2 га);
- закрытое кладбища в с. Зубочистка Вторая (0,15 га);
- скотомогильников, западнее села Зубочистка Вторая и участка компостирования ТБО, площадь с учетом санитарно-защитной зоны составит - 290 га; В данной зоне (в границах населенного пункта) предлагается размещать также производственные объекты, которые допустимо размещать в СЗЗ от скотомогильника.

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

3.7 Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Данная зона выделена для использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. В данной зоне предлагается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.

Площадь зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (водозабора в с. Зубочистка Вторая) составит 12 га.

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.

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