

Приложение к Решению Совета
депутатов МО Чернореченский
сельсовет
от 27 ноября 2013 года № 563

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЧЕРНОРЕЧЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1
ПОЛОЖЕНИЕ
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Заказчик: Администрация МО Чернореченский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Контракт: № 0153300004511000302-0266.0 от 11 января 2012 года.

Исполнитель: ООО «Орскгеокад»

Шифр: ОГК-112-ТО-ГП-ПЗиЗ-2012

ООО «Орскгеокад»

Орск • 2013

СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

ТОМ 1		
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ		
Часть А	Пояснительная записка (текстовая)	(н/с)
Часть Б	Графические материалы	(н/с)
ТОМ 2		
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Часть А	Пояснительная записка (текстовая)	(н/с)
Часть Б	Графические материалы	(н/с)

Генеральный план муниципального образования «Чернореченский сельсовет» является документом территориального планирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, а также в соответствии с «Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Приложение к приказу Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. №19».

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

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 ООО «Орскгеокад» совместно с авторским коллективом предприятия градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД»:

Директор ООО «Орскгеокад»
 Директор УГП ООО «ГЕОГРАД»
 Главный градостроитель проекта
 Специалист по инженерному
 обеспечению территорий
 Нормоконтролер и технолог
 Специалист транспортного

Орехов В.А.
 Андреева Н.В.
 Пономарев М.А.
 Шеховцов П.А.
 Кузакова Т.Ю.

развития территории
Техник-архитектор
Техник-архитектор

Дресвянников М.Е.
Томарова Н.А.
Курманаева М.М.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ:

А. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Том 1. Положения о территориальном планировании
- Том 2. Материалы по обоснованию проекта

Б. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Содержание 1 тома (часть А)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
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.....	8
2.1 ОБЪЕКТЫ В ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СФЕРЕ.....	8
2.2 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ.....	8
2.3 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	9
2.4 ОБЪЕКТЫ УТИЛИЗАЦИИ И ПЕРЕРАБОТКИ БЫТОВЫХ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ.....	9
2.5 ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	10
3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.....	13
3.1 Жилая зона.....	13
3.2 Общественно-деловая зона. Развитие системы центров.	16
3.3 Зона рекреационного назначения.....	17
3.4 Производственная зона. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.	18
3.5 Зоны сельскохозяйственного использования.....	24
3.6 Зоны специального назначения.	25
3.7 Зона земель лесного фонда.....	26
3.8 Зона земель водного фонда.	27

ТОМ 1. Часть В (графические материалы)

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ	МАСШТАБ
1	Карта границ населенных пунктов в составе МО Чернореченский сельсовет;	1:25 000
2	Карта планируемого размещение объектов местного значения в границах МО Чернореченский сельсовет;	1:25000
3	Карта функциональных зон в границах МО Чернореченский сельсовет.	1:25000
4	Карта транспортной инфраструктуры МО Чернореченский сельсовет.	1:25000

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план муниципального образования «Чернореченский 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».

В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

- **расчётный срок** генерального плана, на который рассчитаны все планируемые мероприятия генерального плана – **до 2033 г.**

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.

Проектные решения генерального плана МО Чернореченский сельсовет являются основанием для разработки правил землепользования и застройки, документации по планировке территории населенных пунктов, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

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

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 Оренбургского района в 2012 году».

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

- Паспорт безопасности МО Оренбургский район Оренбургской области;
- Сведения о современном состоянии поселения, предоставленные администрацией Чернореченского сельсовета и Оренбургского 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

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

Проектом предлагается размещение на перспективу севернее населенного пункта территории под тепличное хозяйство. Площадь зоны производственного использования составит 8,2 га. Санитарно-защитная зона от тепличных и парниковых хозяйств составляет 100 м.

Также проектом предложено западнее населенного пункта размещение зверофермы. Площадь зоны производственного использования составит 34,0 га. Санитарно-защитная зона от зверофермы составляет 300 м.

При размещении новых объектов в планируемой производственной зоне оценивались имеющиеся территориальные ресурсы для организации санитарно-защитной зоны, т.е. фактическое расстояние до границы нормируемых территорий (как существующих, так и планируемых).

2.2 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ

Образование.

Радиус доступности **школы** соответствует нормативному (2 - 4 км). В новом микрорайоне предусмотрена школа на **350** мест: рассчитана на прирост населения **3020** человек (нормативная потребность **314** мест и перегруженность существующей школы на **30** человек).

Проектной мощности ДДУ не хватает на расчетный срок, предусмотрено строительство ДДУ на **120** мест в новом районе, радиус пешеходной доступности 500м.; реконструкция до **120** мест существующего ДДУ на 90 мест (нормативная потребность **120** мест на **3020** чел. прироста).

Культура

МО Чернореченский сельсовет в основном обеспечено учреждениями культурно-досугового типа. Проектной мощности клуба, библиотек на

расчетный срок **не достаточно**, предлагается реконструкция до соответствия нормативной.

Спортивные учреждения

С учетом прироста населения предлагается строительство **ФОК** площадью **от 280 до 370 кв.м.** в новом микрорайоне.

Учреждения здравоохранения

С учетом нового микрорайона предлагается реконструировать здание **ФАП** до соответствия нормативу в **84,2** посещений в смену.

Развитие социальной инфраструктуры предусматривает повышение качества жизни населения, что в свою очередь ведет к стабилизации численности населения и создает условия для ее последующего роста.

Организации зон с особыми условиями использования территории от данных объектов не требуется.

2.3 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

1. Реконструировать и привести в соответствии с ГОСТ дороги местного значения МО Чернореченский сельсовет;

2. Сформировать улично-дорожную сеть в новых проектируемых районах с. Черноречье, а также в северной части села, северо-восточной части (ул. Степная – 18 домов), западной (ул. Сиреневая, Рабочая, 8 марта, Пушкина, пр. Уральский, Майский, ул. Строительная) с шириной улиц от 20 до 50 метров;

3. Предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и длительного хранения транспорта.

4. Схемой территориального планирования Оренбургской области предлагается строительство региональной автодороги «Подъезд к с. Шуваловка от автодороги «Нижняя Павловка – Каргала».

2.4 ОБЪЕКТЫ УТИЛИЗАЦИИ И ПЕРЕРАБОТКИ БЫТОВЫХ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ

В целях создания благоприятной среды обитания для проживания населения за счет снижения негативного воздействия от предприятий и объектов, генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

1. Существующий полигон ТБО за западной границей села Черноречье привести в соответствие с санитарными требованиями (СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для

твердых бытовых отходов»). Произвести ликвидацию несанкционированной свалки ТБО.

2. Яму Беккари необходимо эксплуатировать со строгим соблюдением «Ветеринарно-санитарных правил по сбору, утилизации и уничтожения биологических отходов».

3. Обратиться в правительство Оренбургской области о ветеринарно-санитарном освидетельствовании (эпизоотологическом и лабораторно-бактериологическом обследовании) и ликвидации неиспользуемого скотомогильника, безопасного в ветеринарно-санитарном отношении, на территории муниципального образования, с последующим информированием администрации МО (в т.ч. о возможном сокращении СЗЗ).

4. Жижу, навоз и другие продукты от деятельности КФХ необходимо собирать в жижесборники и навозохранилища для использования в дальнейшем на полях в качестве удобрений.

Правильная эксплуатация этих объектов позволит свести к минимуму их негативное воздействие на почву.

Санитарно-защитная зона от скотомогильника с биологическими камерами (яма Беккари) - 500 м, скотомогильника с захоронением в ямах - 1000 м, полигона ТБО - 500 м.

2.5 ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Электроснабжение

Дополнительная потребность в электроэнергии на расчетный срок, при норме электропотребления для сельских поселений 950 кВт час/год на 1 человека, составит – 2869000 кВт час/год, из них 2479500 кВт час/год приходится на проектируемый новый жилой микрорайон. Данная потребность покрывается имеющейся установленной мощностью источников электроснабжения.

Для обеспечения электрической энергией новой жилой застройки, объектов соцкультбыта и других необходимо предусмотреть строительство отпаечных ВЛ-10 кВ к трансформаторным подстанциям. А также строительство ВЛ-0,4кВ от ТП к жилому сектору и другим объектам.

Предложения по размещению сетей и сооружений электроснабжения показаны на схеме размещения объектов местного значения: «Карта планируемого размещения объектов местного значения в границах МО».

Водоснабжение

Для бесперебойного водоснабжения и обеспечения потребностей водой в полном объеме при максимальном водопотреблении необходимо:

- проведение разведки подземных вод в районе размещения водопотребителя;
- строительство водозабора и новых систем централизованного водоснабжения в МО с устройством единой хозяйственно-питьевой, производственной и противопожарной системы водоснабжения по отдельному проекту;
- внедрение на водозаборах станций водоподготовки;
- выделение целенаправленного финансирования на улучшение санитарно-технического состояния объектов водоснабжения (проведение планово - профилактических работ по обслуживанию водопроводных сетей, благоустройство зон санитарной охраны источников водоснабжения);
- вести перекладку изношенных сетей водопровода и строительство новых участков из современных материалов с закольцовкой тупиковых участков водопровода;
- проводить мероприятия по поддержанию производительности действующих водозаборов и их развитию;
- вести модернизацию сооружений водопровода с заменой морально устаревшего технологического оборудования.

Водоотведение

С целью улучшения санитарной обстановки, уменьшения загрязнения водных объектов, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- организация централизованной хозяйственно-бытовой системы водоотведения, включающей проектирование и строительство сборных и отводящих коллекторов, насосных станций и локальных очистных сооружений хозяйственно-бытового стока в селе и новом жилом микрорайоне. Все выпуски очищенных стоков должны быть расположены в строгом соответствии со СНиП 2.04.03-85 и др. нормативными документами;

- строительство станции ультрафиолетового обеззараживания очищенных сточных вод;

- в целях защиты поверхностных и подземных вод в зоне хозяйственной деятельности предусматривается строительство сливных станций для неканализованной части поселений и специальных очистных сооружений канализации животноводческих ферм.

Решения схем водоотведения для населенных пунктов намечаются на последующих стадиях проектирования. Схематично размещение очистных

сооружений показано на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения.

Газоснабжение

При проектировании газопроводов к новым кварталам учитывать данные ранее разработанных схем газоснабжения. Газоснабжение проектируемых кварталов предлагается предусмотреть от существующих газопроводов с учетом дополнительных нагрузок на ГРП. Дополнительно предусматривается прокладка газопровода низкого давления.

На перспективу расход газа учитывается на коммунально-бытовые нужды из расчета 200 м³/год на одного жителя и отопления малоэтажной застройки исходя из месячной нормы расхода 8,5 м³ на 1 м² отапливаемой общей площади в месяц.

Дополнительный годовой расход газа для новой жилой застройки будет составлять:

- на коммунально-бытовые нужды -604000 м³/год,
- на отопление малоэтажной застройки 4477375 м³/год, - неучтенные расходы 10% -447737,5 м³/год и всего-4925112,5 м³/год.

Из общего количества 4360812,5 м³/год приходится на проектируемый новый жилой микрорайон.

Предложения по размещению сетей и сооружений газоснабжения показаны на схеме размещения объектов местного значения: «Карта планируемого размещения объектов местного значения в границах МО».

Теплоснабжение

1. Теплоснабжение новой малоэтажной застройки осуществлять от АОГВ, а новых общественных зданий от экологически чистых мини-котельных.

2. Проводить регулярную перекладку тепловых сетей, их ремонт с целью снижения тепловых потерь.

3. Проводить модернизацию существующей котельной с целью увеличения эффективности работы и снижения вредного воздействия на окружающую среду.

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

Функциональное зонирование муниципального образования Чернореченский сельсовет представлено зонированием территорий в границах муниципального образования и в границах населённых пунктов.

В границах муниципального образования территория зонирована по следующим видам:

1. Зона сельскохозяйственного использования;
2. Зона производственного использования;
3. Зона специального назначения;
4. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
5. Зона рекреационного назначения;
6. Зона сельскохозяйственного использования в зоне действия водоохранных зон;
7. Зона земель лесного фонда.
8. Зона земель водного фонда.

В границах населённых пунктов определён следующий состав зон:

1. Жилая зона;
2. Общественно-деловая зона;
3. Зона производственного использования;
4. Зона специального назначения;
5. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
6. Зона рекреационного 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 планируемых жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками 15 соток; отдельно стоящие, встроенные или

пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м.)

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

Для жителей существующих 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.

В основе проектных решений по формированию жилой среды использовались следующие принципы:

- изыскание наиболее пригодных площадок для нового жилищного строительства на возвышенных местах с глубоким стоянием грунтовых вод, хорошо инсолируемых, расположенных выше по рельефу и течению рек по отношению к производственным объектам;

- увеличение темпов индивидуального жилищного строительства с учетом привлечения различных внебюджетных и негосударственных источников, в том числе привлечения средств граждан и за счёт участия в государственных и областных целевых программах;

- выход на показатель обеспеченности не менее 30 м кв. общей площади на человека.

Такой подход позволит значительно улучшить жилую среду, оптимизировать затраты на создание полноценной социальной и инженерной инфраструктуры.

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20м; 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.

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.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:

- освоение новых площадок под жилищное строительство;
- наращивание темпов строительства жилья за счет индивидуального строительства;
- ликвидация ветхого, аварийного фонда;
- поддержка стремления граждан строить и жить в собственных жилых домах, путем предоставления льготных жилищных кредитов, решения проблем инженерного обеспечения, частично компенсируемого из средств бюджета, создания облегченной и контролируемой системы предоставления участков и их застройку.

Всего на расчетный срок в Чернореченском сельсовете запланировано **860 участков** по 15 соток для расселения **3020 человек**.

Основные параметры застройки жилых зон:

Тип застройки – усадебный.

Площадь участка под индивидуальную застройку - 15 соток.

Этажность – до 3 этажей.

Плотность населения – 20 человек на 1 га (Средний состав семьи 4 человека)

3.2 Общественно-деловая зона. Развитие системы центров.

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, выполняющий функции поселкового значения, сохраняется в центральной части села. Общественно-деловые зоны запланированы с учётом размещения на них расчётного количества основных объектов соцкультбыта и с резервом территорий для коммерческой застройки.

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).

Расстояние от границ участков производственных объектов, допустимых к размещению в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

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

Основные параметры застройки общественно-деловой зоны:

К строительству предложены следующие объекты:

Здравоохранение: реконструкция ФАП.

Образование: реконструкция существующего ДДУ с 90 до 120 мест, строительство в новом микрорайоне ДДУ на 120 мест, СОШ на 350 мест.

Культурно-просветительные учреждения: реконструкция Дома культуры.

Спортивные учреждения: строительство ФОК площадью от 280 до 370 кв.м. в новом микрорайоне.

3.3 Зона рекреационного назначения.

На участках, в основном не пригодных под жилищное строительство, организуются рекреационные зоны. Планируемые рекреационные зоны имеют непосредственные связи с жилыми и общественно-деловыми зонами.

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.

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.

Необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий общего пользования и других открытых пространств в увязке с природным каркасом.

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. Планируемые рекреационные зоны имеют непосредственные связи с жилыми и общественно-деловыми зонами.

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.

Основные параметры зоны рекреационного назначения

Площадь садов и скверов не менее, га:

садов жилых районов 3

скверов 0,5

Объекты, предлагаемые к размещению:

- парковые зоны отдыха в поймах рек и ручьев в границах населенных пунктов; заовраженные территории.

3.4 Производственная зона. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.

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, а также железнодорожных подъездных путей;

- 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.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. 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.

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.

Занятость территории промышленной зоны определяется в процентах как отношение суммы площадок промышленных предприятий и связанных с ними объектов в пределах ограждения (или при отсутствии ограждения - в соответствующих ей условных границах), а также учреждений обслуживания с включением площади, занятой железнодорожными станциями, к общей территории промышленной зоны, определенной генеральным планом города. Занятые территории могут включать резервные участки на площадках предприятий и других объектов, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений.

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.

Плотность застройки кварталов, занимаемых промышленными предприятиями и другими объектами, как правило, не должна превышать показателей, приведенных в Приложении «Г» СП 42.13330.2011.

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.

Для объектов по изготовлению и хранению взрывчатых материалов и изделий на их основе (организаций, арсеналов, баз, складов ВМ) следует предусматривать запретные (опасные) зоны и районы. Размеры этих зон и районов определяются специальными нормативными документами Ростехнадзора (едиными правилами безопасности при взрывных работах) и других федеральных органов исполнительной власти, в ведении которых находятся указанные объекты. Застройка запретных (опасных) зон жилыми, общественными и производственными зданиями и сооружениями не допускается. В случае особой необходимости строительство зданий, сооружений и других объектов на территории запретной (опасной) зоны может осуществляться по согласованию с организацией, в ведении которой находится склад, и органами местного самоуправления районов.

В составе научно-производственных зон следует размещать учреждения науки и научного обслуживания, опытные производства и связанные с ними высшие и средние учебные заведения, гостиницы, учреждения и предприятия обслуживания, а также инженерные и транспортные коммуникации и сооружения.

Состав научно-производственных и условия размещения отдельных НИИ и опытных производств следует определять с учетом факторов влияния на окружающую среду.

При размещении опытных производств, не требующих санитарно-защитных зон шириной более 50 м, в научно-производственных зонах допускается размещать жилую застройку, формируя их по типу зон смешанной застройки.

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.

Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овоще- и фруктохранилищ следует принимать не менее 50 м.

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.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельских населенных пунктов.

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 занятых 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.

Производственная зона в границах МО планируется площадью **64 га**. На сегодняшний день не все производственные территории задействованы, часть из них используется экстенсивно. Необходимо провести инвентаризацию производственных территорий с целью их более интенсивного использования.

Основные параметры производственной зоны

Объекты, предлагаемые к размещению:

- звероферма в западной части МО, СЗЗ 300 м;
- тепличное хозяйство в северной части села 8,2 га.

Объекты, предлагаемые к переносу:

- с целью вывода СЗЗ из жилья перенос МТМ в пределах производственной зоны севернее;
- выполнение мероприятий по сокращению СЗЗ от строительного цеха в западной части села.

Объекты, предлагаемые к ликвидации:

- ветхие сооружения на неиспользуемых производственных территориях в северной части села на площади 16,8 га.

Зона транспортной и инженерной инфраструктур

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства других объектов внешнего транспорта допускается устанавливать охранные зоны.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2011.

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов транспорта, связи, инженерных коммуникаций устанавливаются санитарно-защитные зоны от этих объектов до границ территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

Основные параметры зоны транспортной и инженерной инфраструктур

Объекты, предлагаемые к размещению:

- локальные очистные сооружения в новом районе;
- провести изыскания под размещение водозабора.
- реконструировать и привести в соответствии с ГОСТ дороги местного значения МО Чернореченский сельсовет;
- сформировать улично-дорожную сеть в новых проектируемых районах с. Черноречье, а также в северной части села (ул. Молодежная, ул. Мира, ул. Зеленая), северо-восточной части (ул. Степная – 18 домов), западной (ул. Сиреневая, Рабочая, 8 марта, Пушкина, пр. Уральский, Майский, ул. Строительная) с шириной улиц от 20 до 50 метров;
- предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и длительного хранения транспорта.
- схемой территориального планирования Оренбургской области предлагается строительство региональной автодороги «Подъезд к с. Шуваловка от автодороги «Нижняя Павловка – Каргала».

3.5 Зоны сельскохозяйственного использования.

Зона сельскохозяйственного использования (в границах МО)

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного использования могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране

Зона сельскохозяйственного использования в зоне действия водоохранных зон.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.6 Зоны специального назначения.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения

отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В целях создания благоприятной среды обитания для проживания населения за счет снижения негативного воздействия от предприятий и объектов, генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

- существующий полигон ТБО за западной границей села Черноречье, привести в соответствие с требованиями действующих нормативов;

- обратиться в правительство Оренбургской области о ветеринарно-санитарном освидетельствовании (эпизоотологическом и лабораторно-бактериологическом обследовании) и ликвидации неиспользуемого скотомогильника, безопасного в ветеринарно-санитарном отношении, на территории муниципального образования:

- сельское кладбище в юго-западной части села, площадью 4,4 га, действующее.

Производить захоронения на закрытых кладбищах запрещается, за исключением захоронения урн с прахом после кремации в родственные могилы, по истечении кладбищенского периода - время, в течение которого завершаются процессы минерализации трупов.

В случаях обнаружения при проведении строительных работ ранее неизвестных массовых захоронений необходимо зарегистрировать места захоронения, а в необходимых случаях провести перезахоронение останков погибших и рекультивацию территорий.

Основные параметры зоны специального назначения

Объекты, предлагаемые к размещению:

- площадь участка кладбища увеличить на 0,7 га с учетом прироста населения в новом микрорайоне;
- несанкционированная свалка за северо-западной границей подлежит рекультивации;

3.7 Зона земель лесного фонда.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки,

дороги, болота и другие). Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется лесным законодательством.

3.8 Зона земель водного фонда.

К землям водного фонда относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется водным законодательством.

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