Приложение к Решению

Совета депутатов Родничнодольского сельсовета

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

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОДНИЧНОДОЛЬСКИЙСЕЛЬСОВЕТ**

**ПЕРЕВОЛОЦКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Заказчик:** Администрация Родничнодольского сельсовета

**Контракт:** № 0153300019012000126-2 от 13.12.2012г.

**Исполнитель:** ООО «ГЕОГРАД»

**Шифр:** ГГ-171-ТО-ГП-ПЗиЗ-2012

Орск ● 2013

ООО «ГЕОГРАД»

**СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

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

Генеральный план состоит из 2-х томов: «Положение о территориальном планировании» (Том 1), «Материалы по обоснованию» (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. |
| Техник-архитектор | Гугнин М.В. |
| Геоэколог | Кузнецова К.В. |

**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](#_Toc369526653)

[2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, СОГЛАСТНО УТВЕРЖДЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ. 7](#_Toc369526654)

[2.1 Планируемые для размещения объекты регионального значения, согласно Схемы территориального планирования Оренбургской области. 7](#_Toc369526655)

[**2.2 Планируемые для размещения объекты местного значения согласно Схемы территориального планирования МО Переволоцкий район Оренбургской области** 8](#_Toc369526656)

[3. 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. 10](#_Toc369526657)

[3.1 Объекты в экономической сфере 10](#_Toc369526658)

[3.2 Объекты социальной сферы 10](#_Toc369526659)

[3.3 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры 11](#_Toc369526660)

[3.4 Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов. 12](#_Toc369526661)

[4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ. 15](#_Toc369526662)

[4.1 Жилая зона 16](#_Toc369526663)

[4.2 Общественно-деловая зона. 18](#_Toc369526664)

[4.3 Зона рекреационного назначения. 19](#_Toc369526665)

[4.4 Производственная зона. 20](#_Toc369526666)

[4.5 Зоны инженерной и транспортной инфраструктур. 24](#_Toc369526667)

[4.6 Зоны сельскохозяйственного использования. 25](#_Toc369526668)

[4.7 Зоны специального назначения. 27](#_Toc369526669)

[4.9 Зоны земель лесного фонда 27](#_Toc369526670)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ** | **МАСШТАБ** |
| **1** | Карта границ населенных пунктов в составе МО Родничнодольскийсельсовет | 1:25 000 |
| **2** | Карта планируемого размещения объектов местного значения в границах МО Родничнодольскийсельсовет | 1:25 000 |
| **3** | Карта функциональных зон МО Родничнодольскийсельсовет | 1:25 000 |

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план муниципального образования «Родничнодольский сельсовет» Переволоцкого района подготовлен по заданию администрации МО Родничнодольский сельсовет, на основании муниципального контракта № 0153300019012000126-2 от 13.12.2012

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

Основными причинами, определившими необходимость разработки генерального плана муниципального образования сельского поселения «Родничнодольский сельсовет» являются:

* отсутствие документов территориального планирования на долгосрочный период;
* введение закона Оренбургской области от 16 февраля 2005г. № 1918/355-III-ОЗ «О муниципальных образованиях в составе муниципального образования Переволоцкий район Оренбургской области» и установление границ образованных муниципальных образований в составе МО «Переволоцкий район»;
* новые требования Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, связанные с территориальным планированием, градостроительным зонированием территории, подготовкой документации по планировке территории, ведением информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
* необходимость осуществления согласованной подготовки документов территориального планирования Оренбургской области, Переволоцкого района и МО «Родничнодольский сельсовет», с учетом взаимных интересов сопредельных территорий в соответствии с действующим законодательством.

***Генеральный план утверждается на следующие сроки:***

* ***расчетный срок до 2033 года***
* ***период градостроительного прогноза до 2053 года.***

Генеральный план содержит:

* Положение о территориальном планировании.
* Карту планируемого размещения объектов местного значения поселения.
* Карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения.
* Карту функциональных зон поселения.

К генеральному плану прилагаются материалы по обоснованию в текстовой форме и в виде карт.

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

1. Нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области.
2. Схема территориального планирования Оренбургской области, выполненная ФГУП РосНИПИУрбанистики г. Санкт-Петербурга.
3. Стратегия социально- экономического развития Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года.
4. Государственный доклад о санитарно-эпидемиологической обстановке и состоянии здоровья населения в Переволоцком районе Оренбургской области в 2012 году.
5. Паспорт безопасности Переволоцкий район 2012 г.
6. Пояснительная записка к прогнозу социально-экономического развития Родничнодольского сельсовета на 2013 год и на период до 2015 года.
7. Материалы Краеведческого атласа Переволоцкого района под общей редакцией А.А. Чибилёва. Оренбург 2005г;
8. Статистические показатели, характеризующие состояние экономики и социальной сферы МО.
9. Сведения о современном состоянии и использовании территории поселения, предоставленные администрацией Родничнодольского сельсовета и администрацией Переволоцкого района.

Также в работе использованы сведения федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП) официального сайта Министерства регионального развития Российской Федерации, сведения с портала Правительства Оренбургской области «Оренбуржье», сведения Федеральной службы государственной статистики (база данных показателей муниципальных образований).

## 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, СОГЛАСТНО УТВЕРЖДЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.

## 2.1 Планируемые для размещения объекты регионального значения, согласно Схемы территориального планирования Оренбургской области.

1. *Электрификации участка железной дороги Оренбург – Кинель;*
2. *Строительство мусоронакопительных пунктов для сбора и дальнейшей транспортировки отходов на мусороперерабатывающие заводы;*

***Предложения в сфере охраны окружающей среды:***

1. *Организация и обустройство водоохранных зон и прибрежных защитных полос;*
2. *Организация регулярного гидромониторинга поверхностных водных объектов;*
3. *Оценка экологического состояния питьевых вод Оренбургской области и влияние их качества на здоровье населения.*

***Предложения по организации особо охраняемых природных территорий регионального значения:***

*Схемой Территориального Планирования Оренбургской области планируется вовлечение природных ресурсов района в туристско-рекреационную деятельность.*

*Согласно СТП Области планируется на расчетный срок выделение территорий и резервирование земельных участков для организации ООПТ, статус которых не определён, в частности Общий Сырт на территории Новосергивского, Ташлинского,* ***Переволоцкого,*** *Оренбургского, Октябрьского районов площадью 4950 га.*

Предложения по организации охраны и использования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры):

*1. Изучение и популяризация объектов культурного наследия, расположенных на территории Оренбургской области.*

*2. Проведение инвентаризации и паспортизации объектов культурного наследия в сельских поселениях Оренбургской области с последующей регистрацией в едином государственном реестре.*

*3. Отнесение земельных участков, на которых расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), к землям историко-культурного назначения.*

***2.2 Планируемые для размещения объекты местного значения согласно Схемы территориального планирования МО Переволоцкий район Оренбургской области***

***Объекты экономической сферы:***

*- Создание строительной подрядной организации в с. Родничный Дол.*

***Объекты физической культуры и массового спорта:***

*- Строительство стадиона и хоккейного корта с теплой раздевалкой в с. Родничный Дол;*

*- Строительство спортивных площадок в с. Рычковка, с.Шуваловка, с. Краснополье.*

***Объекты отдыха, развлечений и культуры:***

*- Строительство детской площадки с. Родничный Дол;*

*- Капитальный ремонт СДК и СК с. Родничный Дол, с. Рычковка.*

***Объекты транспортной инфраструктуры:***

*Проектом планируется развитие сети автобусного сообщения с вовлечением населенных пунктов с численностью населения более 50 человек. Ни один населенный пункт не задействован автобусным маршрутом. Необходимо обеспечить обновление и приобретение дополнительных муниципальных транспортных средств.*

***Объекты инженерной инфраструктуры:***

* *Проектом планируется строительство либо реконструкция хозяйственно-питьевых водозаборов, водонапорных башен и водоочистных станций во всех населенных пунктах с организацией зон санитарной охраны, предусмотренных СНиП и СанПиН, для этого предварительно необходимо проведение изыскательных работ по поиску новых источников хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующие скважины предлагается использовать на нужды местной промышленности. Также требуется реконструкция водопроводной сети в каждом населенном пункте;*
* *Проектом планируется газификация населенных пунктов с численностью населения более 50 человек.*

***Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов***

*- закрытие (консервация) скотомогильников заполненных на 90-100% и организация скотомогильников с биологическими камерами в соответствие с нормативными требованиями во всех поселениях. Существующие скотомогильники, которые требуют консервации либо приведения в соответствие, показаны на карте планируемого размещения объектов местного значения. Размер санитарно-защитной зоны для скотомогильников с захоронениями в ямах по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляет – 1000м; скотомогильники с биологическими камерами – 500 м.*

*- ликвидация несанкционированных свалок и организация усовершенствованных свалок ТБО, или участков компостирования ТБО, в каждом поселении в соответствии СП 2.1.7.1038-01«Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов». Существующие полигоны, которые требуют реконструкции, показаны на карте планируемого размещения объектов местного значения. Размер санитарно-защитной зоны для усовершенствованной свалки ТБО по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляет – 1000м; участки компостирования ТБО – 500 м.*

## 3. 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.

## 3.1 Объекты в экономической сфере

***Проектом предлагается:***

* *восстановление и развитие сельскохозяйственных предприятий (на юге с.Родничный Дол планируется строительство КФХ)*;
* *КФХ, расположенное в СЗЗ от скотомогильника в с.Рычковка, необходимо перенести западнее сегодняшнего ее местоположения;*

***Восстановление и развитие сельскохозяйственных предприятий позволит:***

* *увеличить объемы сельскохозяйственного производства;*
* *задействовать неиспользуемые сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли) с целью обеспечения устойчивых темпов экономического роста;*
* *увеличить количество рабочих мест для населения, снизить отток специалистов и молодых кадров;*
* *повысить уровень оплаты труда в сельском хозяйстве;*
* *получить дополнительные денежные средства в бюджет муниципального образования.*

***Организация зон отдыха, досуга и туризма поспособствует:***

* *улучшению экономической обстановки в сельсовете;*
* *увеличению количества рабочих мест;*
* *сохранению и развитию рекреационных и водных территории;*
* *увеличению притоков инвестиции в муниципальное образование.*

## 3.2 Объекты социальной сферы

***Проектом предлагается (по СТП Переволоцкого района):***

*- Строительство стадиона и хоккейного корта с теплой раздевалкой в с. Родничный Дол;*

*- Строительство спортивных площадок в с. Рычковка, с.Шуваловка, с. Краснополье.*

*- Строительство детской площадки с. Родничный Дол;*

*- Капитальный ремонт СДК и СК с. Родничный Дол, с. Рычковка.*

***Развитие социальной инфраструктуры поспособствует:***

* *поддержки разнообразия детства;*
* *полноценного проживания ребёнком всех этапов дошкольного детства, амплификации (обогащения) детского развития;*
* *создания благоприятной социальной ситуации развития каждого ребёнка в соответствии с его возрастными и индивидуальными особенностями и склонностями;*
* *приобщения детей к социокультурным нормам, традициям семьи, общества и государства;*
* *формирования познавательных интересов и познавательных действий.*

## 3.3 Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

***Проектом предлагается:***

* *автомобильные дороги общего пользования местного значения привести в соответствие с ГОСТ Р 50597-93 “Автомобильные дороги и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения”;*
* *внутрипоселковые дороги населенных пунктов реконструировать и привести в соответствии с минимальными современными требованиями (асфальтированное и гравийно-щебеночное покрытие дорог);*
* *создание единой системы обслуживания населенных пунктов с.Шуваловка, с.Краснополье и с.Рычковка с с.Родничный Дол, с организацией постоянного автобусного маршрута.*
* *строительство комплекса по обслуживанию автомашин в с.Родничный Дол (автосервис);*
* *восстановление границ I поясов зоны санитарной охраны;*
* *во всех населенных пунктов произвести реконструкцию водопроводов с заменой на более современные и долговечные пластиковые трубы;*
* *строительство БЛОС в с.Родничный Дол;*
* *строительство станций водоподготовки (с.Родничный Дол, с.Шуваловка);*
* *во всех населенных пунктах произвести инженерно-геологические работы по изысканию дополнительных водозаборных скважин питьевой воды, для последующего их резервирования;*
* *строительство поливочных водопроводов с целью снижения использования вод питьевого качества на полив садово-огородных культур и поение животных; водозабор осуществлять из близлежащих водоемов; учесть использования поливочного водопровода для поения животных в зимнее время;*
* *на территории населенных пунктов организовать противопожарный водопровод (водопроводная сеть с пожарными гидрантами) с противопожарными резервуарами для воды, используемой на цели пожаротушения. Допускается противопожарный водопровод объединять с хозяйственно-питьевым или производственным водопроводом; в случае подключения противопожарного водопровода к хозяйственно-питьевому или производственному водопроводу предусмотреть дополнительный расход воды на заполнение цистерн пожарных автомобилей (согласно Федеральному закону № 123-ФЗ расход воды составляет 10 литров в секунду);*
* *в с.Рычковка водозаборная скважина расположена в санитарно-защитной зоне от скотомогильника, что является нарушением СанПиН 2.1.4.1110-02 (от 01 июня 2002 г.), использовать скважину в качестве питьевого водоснабжения не рекомендуется.*

***Развитие объектов инженерной и транспортной инфраструктуры предусматривает:***

* *повышение и улучшение качества жизни населения;*
* *приток в данную местность новых жителей;*
* *техническое обслуживание автотранспорта;*
* рост транспортной подвижности населения и обеспечение доступности качественных транспортных услуг;
* *повышение оснащенности объектов социальной инфраструктуры инженерными коммуникациями;*
* *повышение уровня благоустройства источников водоснабжения и улучшение качества питьевой воды.*

## 3.4 Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.

***Проектом предлагается:***

* + *строительство модульных систем глубокой очистки сточных вод в с.Родничный Дол;*
  + *в остальных населенных пунктах: в жилой застройки расположенной в водоохранной зоне водных объектов и застройки расположенной ближе 50 м к объектам водопользования - организация накопительных водонепроницаемых выгребных ям,* *с необходимой организацией планомерного вывоза отходов, по мере заполнения, специальной техникой в специально отведенные; в жилой застройки расположенной за границами водоохранных зон - организация выгребных ям поглощающего типа;*
  + *в зоне сельскохозяйственной деятельности предусмотреть строительство специальных накопительных или локальных (модульных) очистных сооружений сточных вод, с последующим вывозом специальной техникой в специально отведенные места;*
* *жижу и навоз из животноводческих построек предлагается собирать в жижесборники и навозохранилища для использования на полях в качестве удобрений или перерабатывать навоз на специальных модульных установках с целью получения газа (топлива).*
* *обеспечить в необходимом количестве мусорными баками территории населенных пунктов и места отдыха селян и приезжих;*
* *существующие несанкционированные свалки необходимо ликвидировать, территорию рекультивировать;* 
  + *организация полигона ТБО рядом со скотомогильником (с.Родничный Дол);*
  + *вывоз бытовых отходов на полигон ТБО;*
* *скотомогильники (ямы Беккари, расположенные в с.Шуваловка и с.Рычковка привести в соответствие с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов;*
* *недействующие скотомогильники (с.Родничный Дол и с.Краснополье) закрыть,* [*труп*](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D1%80%D1%83%D0%BF)*ы сельскохозяйственных и домашних животных предлагается вывозить на действующие скотомогильники (с.Шуваловка и с.Краснополье).*

***Развитие объектов утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов предусматривает:***

* + *улучшение санитарных и экологических параметров окружающей среды;*
  + *уменьшение негативного воздействия на жизнь и здоровье человека, что влечет улучшение жилой среды;*
  + *увеличение территории для сельскохозяйственного использования;*
  + *повышения уровня услуг водоотведения;*

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

***В настоящем генеральном плане выделены следующие функциональные зоны:***

* *жилые;*
* *общественно-деловые;*
* *рекреационные;*
* *производственные;*
* *инженерной и транспортной инфраструктуры;*
* *сельскохозяйственного использования;*
* *специального назначения;*
* *сельскохозяйственного использования в водоохранных зонах;*
* *лесного фонда.*

***Генеральный план предусматривает:***

* *изменение границ населенных пунктов;*
* *четкое функциональное зонирование территории сельсовета и населенных пунктов в его составе;*
* *развитие объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;*
* *восстановление и развитие сельскохозяйственных предприятий;*
* *приведение в соответствие исторически сложившейся планировочной структуры с организацией четких кварталов;*
* *упорядочивание производственных и инженерно-транспортных территорий с организацией санитарно-защитных и охранных зон;*
  + *освоение под жилищное строительство свободных территорий, с уплотнением существующей застройки;*
  + *организация зоны отдыха;*
* *объекты, оказывающие негативные воздействия на человека и окружающую среду, привести в соответствие с нормативами;*
* *приведение отдельных элементов (дороги, параметры застройки, развитие системы общественных центров, обеспечение инженерной инфраструктурой) в соответствие с современными требованиями к организации жизненной среды сельского поселения.*

## 4.1 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.
2. В планируемых жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками 20 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.
3. 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.)
4. К жилым зонам относятся также части территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.
5. 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.
6. В основе проектных решений по формированию жилой среды использовались следующие принципы:
7. - 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;
8. - 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;
9. - выход на показатель обеспеченности не менее 30 м кв. общей площади на человека.
10. Такой подход позволит значительно улучшить жилую среду, оптимизировать затраты на создание полноценной социальной и инженерной инфраструктуры.
11. 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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:
5. - освоение новых площадок под жилищное строительство;
6. -наращивание темпов строительства жилья за счет индивидуального строительства;
7. - ликвидация ветхого, аварийного фонда;
8. -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.
9. **Основные параметры застройки жилых зон:**
10. Тип застройки – усадебный.
11. Площадь участка под индивидуальную застройку - 15 соток.
12. Этажность – до 3 этажей.
13. Плотность населения – 17 человек на 1 га (Средний состав семьи 3,5 человека)

## 4.2 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, 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.
3. 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).
4. 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.
5. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых и общественно-деловых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.
6. **Основные параметры застройки общественно-деловой зоны:**

К строительству предложены детские игровые площадки в селах Шуваловка, Рычковка и Краснополье. В селе Родничный Дол предложены спортивная площадка и парк.

## 4.3 Зона рекреационного назначения.

1. На участках, в основном не пригодных под жилищное строительство, организуются рекреационные зоны. Планируемые рекреационные зоны имеют непосредственные связи с жилыми и общественно-деловыми зонами.
2. 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.
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. Необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий общего пользования и других открытых пространств в увязке с природным каркасом.
5. При размещении скверов и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.
6. 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.
7. 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. **Основные параметры зоны рекреационного назначения**
3. Площадь садов и скверов не менее, га:
4. садов жилых районов ......................... 3
5. скверов ............................................... 0,5
6. **Объекты, предлагаемые к размещению:**
7. - парковые зоны отдыха в поймах рек и ручьев, на заовраженных территориях в границах населенных пунктов

## 4.4 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, а также железнодорожных подъездных путей;
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. 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.
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. 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.
13. 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.
14. Плотность застройки кварталов, занимаемых промышленными предприятиями и другими объектами, как правило, не должна превышать показателей, приведенных в Приложении «Г» СП 42.13330.2011.
15. 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.
16. 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.
17. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимость от ширины зоны, %:
18. до 300 м ................................................. 60
19. св. 300 до 1000 м ................................... 50
20. " 1000 " 3000 м ..................................... 40
21. " 3000 м .................................................. 20
22. 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.
23. 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.
24. Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овоще- и фруктохранилищ следует принимать не менее 50 м.
25. 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.
26. 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.
27. Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельских населенных пунктов.
28. 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.
29. Производственные зоны сельских поселений, как правило, не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.
30. При размещении сельскохозяйственных предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.
31. Производственная зона в границах МО планируется площадью **31,5** **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:**

- перенос КФХ из СЗЗ скотомогильника в новую производственную зону в селе Рычковка;

- на юге села Родничный Дол планируется КФХ (реконструкция заброшенного КФХ невозможно, так как оно расположено в СЗЗ от сктомогильника);

## 4.5 Зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и других требований в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, а также со специальными нормативами, правилами застройки.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций. Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагаются на собственников сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования.

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

К инженерной инфраструктуре относят:водоснабжение, канализация, электро-, тепло-, газоснабжение, связь, радиовещание и телевидение.

К транспортной инфраструктуре относят: сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, воздушного транспорта.

Санитарно-защитные зоны от выше перечисленных объектов устанавливаются в соответствии с требованиями настоящих нормативов данных объектов и нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области.

***Проектом предлагается****:*

* *вокруг водозаборных скважин питьевого водоснабжения и организовать зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;*
* *в инженерно-транспортных зонах от источников водоснабжения предлагается строительство станции водоподготовки;*
* *строительство модульных очистных сооружений в селе Родничный Дол.*

## 4.6 Зоны сельскохозяйственного использования.

1. 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.
2. Земли сельскохозяйственного использования могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:
3. (см. текст в предыдущей редакции)

* 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;

3. 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.

1. **Зона сельскохозяйственного использования в водоохранных зонах**
2. 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.
3. (см. текст в предыдущей редакции)

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.

## 4.7 Зоны специального назначения.

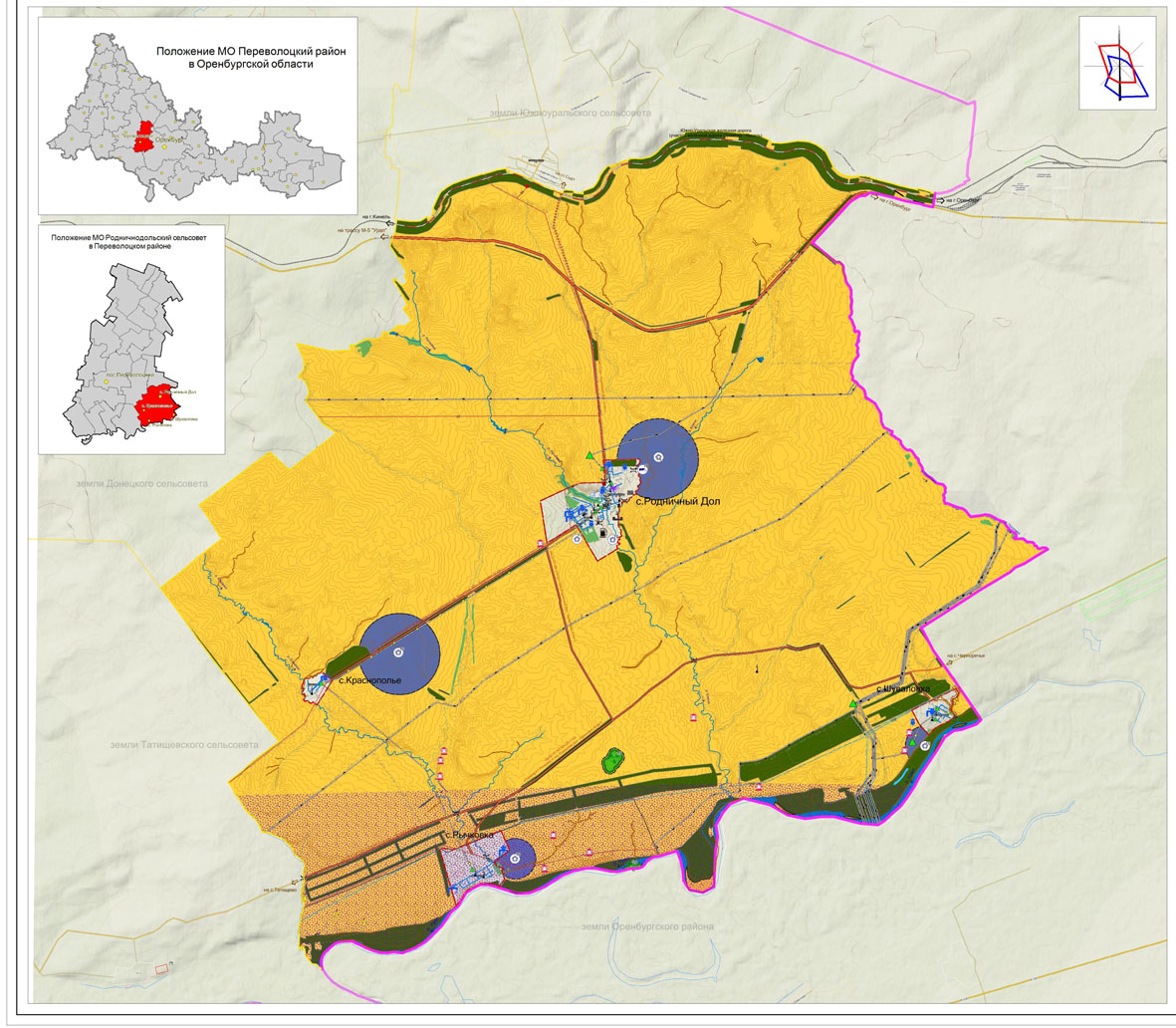
1. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.
2. В целях создания благоприятной среды обитания для проживания населения за счет снижения негативного воздействия от предприятий и объектов, генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:
3. - существующие несанкционированные свалки (с.Родничный Дол, с.Рычковка), строительство нового полигона ТБО, отвечающего всем требованиям современного законодательства в с.Родничный Дол, на месте существующего недействующего скотомогильника на востоке от села;

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

1. - сельские кладбища в юго-западной части села и северо-западной действующие.
2. 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.
3. 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.

## 4.9 Зоны земель лесного фонда

1. 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.



**Рисунок 4.9-1 Функциональное зонирование МО Родничнодольский сельсовет**

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