

ООО «Региональный кадастровый центр»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СЕРГИЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**Оренбург 2022**

**СОСТАВ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН»**

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

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

**СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование схемы** | **Масштаб** |
| 1. | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | 1:25 000 |
| 2. | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | 1:25 000 |
| 3. | Карта функциональных зон поселения | 1:25 000 |

**Оглавление**

[1. Общие положения 4](#_Toc99533596)

[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 случаях, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов. 6](#_Toc99533597)

[3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов. 8](#_Toc99533598)

[Жилая зона 8](#_Toc99533599)

[Общественно-деловая зона. 9](#_Toc99533600)

[Зона рекреационного назначения. 10](#_Toc99533601)

[Производственная зона. 11](#_Toc99533602)

[Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. 13](#_Toc99533603)

[Зоны сельскохозяйственного использования. 14](#_Toc99533604)

[Зоны специального назначения. 14](#_Toc99533605)

1. **Общие положения**

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования Сергиевский сельсовет подготовлено в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 06.12.2021) и в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 10 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793".

Проект разработан на основании Постановления администрации муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района: «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области».

Причинами проведения работ являются:

1. Изменение действующего законодательства в отношении градостроительной деятельности.
2. Уточнение функционального зонирования территории населенных пунктов и муниципального образования с учётом поступивших предложений от администрации муниципального образования и заинтересованных лиц.

3. Актуализация генерального плана на предмет планируемого размещения объектов федерального и регионального значения, согласно действующих документов территориального планирования Российской Федерации и Оренбургской области (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу на момент заключения договора).

В соответствии с техническим заданием на подготовку проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, были внесены изменения:

1. Изменены границы населенного пункта х.Панкратовский путем исключения из состава границ населенного пункта многоконтурного земельного участка (56:21:0000000:20368) с кадастровым номером 56:21:0000000:20368/2
2. Изменены границы населенного пункта рзд.17 км путем исключения из состава границ населенного пункта земельного участка с кадастровым номером 56:21:0000000:18673
3. Указана планируемая граница рзд.17 км с включением в нее планируемой жилой зоны в районе земельного участка с кадастровым номером 56:21:2214007:24
4. Зона жилой застройки приведена к единому условному обозначению
5. Зоны сельскохозяйственного использования разделены на зону сельскохозяйственного использования, зону сельскохозяйственных предприятий и зону садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан
6. Зоны рекреационного назначения объединены в одну
7. Промышленные зоны укрупнены по виду использования земельных участков

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач:

1. Определить функциональное назначение территорий муниципального образования в соответствии с современным и перспективным развитием территорий.

2. Разработать Том 1 Основное положение, взамен тома 1 Основное положение ранее утвержденного Генерального плана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 06.12.2021).

3. Графические материалы оформить в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 10 (ред. от 09.08.2018) "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793".

4. Подготовить раздел материалов по обоснованию генерального плана в текстовой форме:

- «Утверждённых документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях, планируемых для размещения на территориях городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики» материалов по обоснованию генерального плана в текстовой форме.

Предыдущая градостроительная документация муниципального образования Сергиевский сельсовет:

- Генеральный план МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Настоящий проект внесения изменений в Генеральный план МО Сергиевский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области, Оренбургского района и Сергиевского сельсовета.

В настоящем проекте учитываются все мероприятия, запланированные в ранее утвержденном (действующем) Генеральном плане

1.
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 случаях, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.**

В результате изменения условий ведения хозяйственной деятельности и в соответствии с ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с изменениями от 27.12.2019 г., а также муниципальной программы «Развитие системы градорегулирования муниципального образования Оренбургский район на 2017-2020 годы», утвержденной постановлением от 10.06.2016 № 638-п в ред. от 24.01.2018 г. Оренбургский муниципальный район Оренбургской области получил право на регулирование развития территории Сергиевского поселения, на пополнение бюджетов организаций и предприятий, действующих в селах Сергиевского поселения.

 В результате оценки выбраны наиболее предпочтительные по комплексу факторов площадки, на которых возможно размещение жилой и общественной застройки, расширение производственной зоны, устройство коммунальной зоны, а также территории, пригодные для организации рекреационных зон.

 Общий композиционный замысел планировочной структуры сел исторически сложился, определился типом застройки и размещением общественного центра с учетом доступности в каждом населенном пункте. Архитектурно – планировочная структура села Сергиевка строилась на одной композиционной оси – отвода дороги ГУДХО, в концепции улично-дорожной сети села, линии главных улиц Центральная, Детсадовская и Степная. Постепенно от этого центра стали формироваться жилые кварталы от общественно-деловой зоны с развитием в южную и юго-западные стороны. Последним сформировались жилые кварталы, содержащие улицы: Молодёжная, Луговая, Новая, Просторная - улицы меридионального направления, которые создают каркас улично-дорожной сети и по центральной дороге выходят на автомобильные трассы Каргала-Архангеловка и Горный -Первенец.

 Связующие улицы жилого образования существующего села Приютово, получили свое развитие в западном и восточном направлении, определили новые кварталы жилищного строительства и планируемые границы села до границ муниципального образования.

 Планировочная структура населенного пункта с. Мазуровка представляет собой ограниченный для развития жилой массив, зонами промышленных объектов и электросетевого хозяйства. С восточной стороны прилегающим руслом правого берега реки Сухо-Пусто-Каргалка формируется рекреационная зона отдыха для проживающего населения села. С введением градостроительных ограничений и зон с особыми условиями использования территории, размещение жилой застройки в северном, западном и южном направлении не допускается.

 Формирование границ хутора Красная Поляна сложилось на основе перераспределения земель между Горным и Сергиевским сельсоветами, сохранен потенциал для перспективного жилищного строительства на неиспользуемых землях.

 Ландшафтно-рекреационная зона органично вписывается в планировочную систему рекреационных зон за счет природных факторов. В береговой полосе пойменной части левого берега реки Средняя Каргалка планируется зона отдыха с элементами благоустройства.

 Хутор Панкратовский, прилегающий южной границей к полосе отвода ЮУЖД, в своем развитии ограничен со всех сторон: - с северной и восточной стороны руслом правого берега р. Средняя Каргалка и водоохранной зоной 100м с природно-ландшафтной растительностью.

 Поселок Разъезд 17 км приграничен к с. Приютово с северной стороны. Изменение границ села в этом районе, автоматически изменили границы пос. Разъезд 17 км.

 Развитие планировочного каркаса жилой застройки усадебного типа происходит за счет уплотнения жилых структур села. В восточном направлении планировочная структура, предназначенная для перспективного строительства жилого фонда, формируется на свободной от застройки территории, с проведением инженерно-подготовительных мероприятий в части изменения естественного рельефа для создания удобных площадок строительства, с организацией надежного стока поверхностных вод с застраиваемой территории.

 Перечень планируемых для размещения на территории Сергиевского сельского поселения объектов местного значения, подготовлен в соответствии с программными и прогнозными документами регионального и муниципального уровня.

**В сфере нового жилищного строительства:**

Проектные предложения развития жилого фонда индивидуальной застройки с приусадебными участками на свободной территории, с участками 0,15-0,12 га до 3 этажей на площади 154,63 га;

-Строительство улично-дорожной сети – территории общего пользования, с улучшенным покрытием проезжей части, пешеходных тротуаров;

-Организация надежного стока поверхностных вод с застраиваемой территории в водную балочную протоку естественного рельефа местного ландшафта;

-Строительство сетей водоснабжения, самотечной канализации длиной более 30,0 км;

-Строительство КНС и напорной сети водоотведения в общую канализационную сеть;

-Строительство воздушных линий электросетей с оборудованием трансформаторных подстанций;

-Строительство распределительной сети низкого давления газоснабжения с модернизацией шкафного устройства, сохранившегося в районе строительства.

**В сфере бытовых услуг и торгового сервиса:**

-Комплекс бытовых услуг и торговый сервис – две площадки с благоустройством рекреационной территории 4,24 га;

-Торговый сервис и благоустройство общественного центра – 0,28 га;

**В сфере культурного развития:**

-Учреждение культурного развития в зоне рекреации – площадка 0,23 га;

-Зона отдыха, пляж, туристическая база, благоустройство территории -5,0 га;

**В сфере инженерно-коммунального обеспечения на застроенной территории:**

-Сооружения инженерного обеспечения в районе общественно-делового центра одна площадка 0,73 га;

-Сооружения инженерного обеспечения в районе планируемой территории жилищного строительства – две площадки, общей площадью 1,8 га;

-Строительство водопроводных сетей и сетей газопровода, в том числе капитальный ремонт и реконструкция 13,7 км водопровода и 3 км газопровода.

**В сфере сельскохозяйственного производства:**

-Развитие предпринимательской деятельности в области сельскохозяйственного производства;

-Площадки предусмотрены в связи с актуальным направлением развития многоотраслевого агропромышленного комплекса общей площадью 27,0 га.

**В сфере автодорожного транспорта:**

-Реконструкция улично-дорожной сети, модернизация в расширении проезжей части дорожного покрытия на застроенной территории;

-Благоустройство дворовых территорий и общественных пространств;

-Строительство объездной автодороги для объединения дорог внешних связей;

-Реконструкция автомобильной дороги Горный –Первенец.

**В сфере объектов спецназначения (содержание кладбища):**

-Благоустройство и защитное озеленение санитарно-защитной зоны объекта похоронного назначения;

-Подготовка площадки в границах населенного пункта с. Сергиевка планируемого кладбища, площадью 1,39 га в связи с закрытием существующего.

-Размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс. чел. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25 %.

**Характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов**

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», в составе проектов соответствующих видов зон.

Установление санитарно-защитных зон 100 м от границы земельного участка требуется объектам сельскохозяйственного производства IVкласса вредности.

-Территория средств малой механизации, стоянка сельхозтехники;

**Санитарно-защитная зона (СЗЗ)** или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Установление охранной зоны сооружениям инженерного обеспечения:

-Трансформаторные понизительные подстанции 10/04 кВ - 10 м;

-Канализационные насосные станции -15 м;

-Шкафные газораспределительные пункты -15 м.

Охранные зоны или санитарные полосы отчуждения устанавливаются в зависимости от категории и диаметра сети по застроенной территории с учетом проведения ремонта, реконструкции и строительства:

-для водопровода, при d 160 мм и отсутствии грунтовых вод 5 м от оси в обе стороны;

-для самотечной сети канализования – 3 м, напорной сети канализования – 5 м;

-для газопровода низкого давления- 2 м от оси в обе стороны.

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на следующем расстоянии:

а) до 1 кВ - 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

б) 1 – 20 кВ - 10 м (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

Размещение жилого комплекса допускается в пределах третьего пояса зоны санитарной охраны (ЗСО) источника водоснабжения только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии заключения органов геологического контроля.

Третий пояс ЗСО предназначен для защиты водоносного горизонта от химического загрязнения. Режим и хозяйственное использование территории, входящей в зону санитарной охраны третьего пояса сводится к выполнению мероприятий запретительного характера, направленных на сохранение естественного качества подземных вод, для изоляции от коммунальных, сельскохозяйственных, промышленных отходов.

В процессе эксплуатации водозаборного сооружения подземного источника водоснабжения персонал обязан:

а) организовать создание контрольных колодцев или скважин на территории застройки жилого комплекса для проведения систематического контроля водоотбора и уровня мониторинга подземных вод;

б) выполнять мероприятия по санитарному благоустройству жилой территории и других объектов – оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока;

в) провести посев трав на территории первого пояса защиты водоносного горизонта, установить ограждение и осуществлять постоянный контроль за работой водозаборного сооружения и оборудования;

г) предупредить владельцев земельных участков, располагающихся на территории III пояса ЗСО о запрещении применения удобрений и ядохимикатов на приусадебных участках. Земельные участки обременяются, ограничивается их использование, о чем должны быть своевременно уведомлены их владельцы.

**Санитарная полоса отчуждения** устанавливается для снижения шумового загрязнения селитебных территорий, в зонах акустического дискомфорта - озеленение примагистральных территорий, участков защитного коридора вдоль главных и основных дорог с использованием специальных посадок для лучшего шумопоглощающего эффекта, размером ширины 50 м. С установлением западной границы населенного пункта, в районе животноводческого комплекса сформировались участки плотного озеленения санитарно-защитной зоны площадью 14,4 га. В районе источника водоснабжения полоса отчуждения от жилого массива составит 4,47 га. В зоне коридора газораспределительного газопровода d 219-325 мм на 12 Мпа полоса отчуждения составляет 25 м от оси в обе стороны.

Улучшение состояния атмосферного воздуха селитебных территорий за счет проведения атмосфероохранных мероприятий по снижению выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников и проведения комплекса мероприятий по оптимизации транспортной инфраструктуры сельского поселения.

В проекте предусматривается создание ветрозащитных и берегоукрепительных лесных полос – 20 м вдоль границы села.

1. **Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.**

Проектом предусмотрены следующие зоны:

- жилые зоны;

- зоны смешанной и общественно-деловой застройки;

- производственные зоны;

- рекреационные зоны;

- зоны транспортной инфраструктуры;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- производственные зоны сельскохозяйственных предприятий;

-зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан;

- зоны специального назначения.

### 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 10 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. 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.

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.

Основные параметры застройки жилых зон:

Тип застройки – усадебный, секционный.

Площадь участка под индивидуальную застройку - 10 соток.

Этажность – до 3 этажей.

Плотность населения усадебной застройки – 24 человека на 1 га.

Плотность населения секционной застройки – 130 человека на 1 га.

Средний состав семьи 3 чел.

### Зоны смешанной и общественно-деловой застройки.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов профессионального образования, административных учреждений, культовых зданий, стоянок автотранспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные гаражи.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения. Основной центр села, выполняющий функции поселкового значения, сохраняется в центральной части села. 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, размещаемых 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.

### 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.

Основные параметры зоны рекреационного назначения:

Площадь садов и скверов не менее, га:

садов жилых районов ......................... 3

скверов ............................................... 0,5

### Производственная зона.

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

В состав производственных зон могут включаться:

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

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

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.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований СП 18.13330, а также положений об охране подземных вод.

Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с методикой.

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

до 300 м ................................................. 60

св. 300 до 1000 м ................................... 50

" 1000 " 3000 м ..................................... 40

" 3000 м .................................................. 20

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

На территориях промышленных 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.

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.

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.

### Зона транспортной инфраструктуры.

Зону транспортной инфраструктуры следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, 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 населенных пунктов должно соответствовать требованиям, приведенным в СП 42.13330.2011.

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

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

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

### Зоны сельскохозяйственного использования.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

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

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

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.

### Производственные зоны сельскохозяйственных предприятий.

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

### Зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

Земельные участки в составе зон садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан – это земельные участки, занятые садово-огородными товариществами, пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

### Зоны специального назначения.

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

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