

Приложение к Решению Совета  
Депутатов МО Домбаровский сельсовет  
от 17 декабря 2013 г. № 26-1

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ДОМБАРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
ДОМБАРОВСКОГО РАЙОНА  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1  
ПОЛОЖЕНИЕ  
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Заказчик:** Администрация МО Домбаровский район.

**Контракт:** №40 от 27 августа 2012г.

**Исполнитель:** ООО "Геоград"

**Шифр:** ГГ-134-ТО-ГП-ПЗиЗ-2012г.

**г. Орск  
2013 год.**

**СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

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

Генеральный план муниципального образования «Домбаровский 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 базой данных.

Работа выполнена авторским коллективом предприятием градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД».

Директор градостроительного проектирования	управления	Андреева Н.В.
Главный градостроитель проекта		Пономарев М.А.
Специалист по инженерному обеспечению территорий		Шеховцов П.А.
Нормоконтролер и технолог		Кузакова Т.Ю.
Техник- архитектор		Кашигина Е.М.

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ:**

**Генеральный план содержит:**

- 1) Положение о территориальном планировании. Том 1.(в текстовой форме);
- 2) Карта планируемого размещения объектов местного значения МО Домбаровский сельсовет;
- 3) Карта границ населенных пунктов в составе МО Домбаровский сельсовет;
- 4) Карта функциональных зон МО Домбаровский сельсовет.

**Материалы по обоснованию генерального плана**

**Часть А. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

- Том 2. Материалы по обоснованию (н/с).

**Часть Б. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

- Том 2. Материалы по обоснованию (н/с)

## ТОМ 1 (в текстовой форме)

### Содержание

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	6
2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....	8
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 СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ .....	9
3.1 ОБЪЕКТЫ В ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СФЕРЕ .....	9
3.2 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ .....	10
3.3 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....	11
3.4 ОБЪЕКТЫ УТИЛИЗАЦИИ И ПЕРЕРАБОТКИ БЫТОВЫХ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ .....	11
<b>3.5 ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....</b>	<b>11</b>
4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ .....	13
4.1 Жилая зона .....	14
4.2 Общественно-деловая зона. Развитие системы центров. ....	17
4.3 Зона рекреационного назначения .....	17
4.4 Производственная зона. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры .....	19
4.5 Зоны сельскохозяйственного использования .....	24
4.6 Зоны специального назначения. ....	26
4.7 Зона земель лесного фонда .....	26
4.8 Зона земель водного фонда .....	27

**ТОМ 1. (графические материалы)**

<b>№ п/п</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ</b>	<b>МАСШТАБ</b>
<b>1</b>	Карта границ населенных пунктов в составе МО Домбаровский сельсовет;	1:25 000
<b>2</b>	Карта функциональных зон МО Домбаровский сельсовет.	1:25000
<b>3</b>	Карта функциональных зон в границах населенных пунктов МО Домбаровский сельсовет.	1:5 000
<b>4</b>	Карта планируемого размещение объектов местного значения в границах МО Домбаровский сельсовет;	1:25000

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Генеральный план муниципального образования Домбаровский 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 2032 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 Домбаровский 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 Домбаровского района в 2012 году».

- Стратегия социально-экономического развития Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года;
- Паспорт безопасности МО Домбаровский район Оренбургской области;
- Паспорт безопасности опасного объекта ООО «Газпром трансгаз Екатеринбург» Филиал Домбаровское линейное производственное управление магистральных газопроводов;
- Сведения о современном состоянии поселения, предоставленные администрацией Домбаровского сельсовета и Домбаровского 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. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

Цель разработки Генерального плана – определение направления развития планировочного каркаса населенного пункта и функционального назначения территорий. Генеральный план является документом территориального планирования, устанавливающий функциональное зонирование территории и определяющий перспективы ее градостроительного развития в целом в разрезе основных сфер обеспечения жизнедеятельности.

Основополагающая задача проекта – сочетание пространственной организации среды обитания с интересами жителей поселка, предпринимателей и инвесторов.

Основные задачи Генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории населенного пункта и разработка мероприятий, обеспечивающих создание комфортной среды проживания;
- определение основных направлений и параметров пространственного развития, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории поселения на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов власти;
- определение функционального назначения отдельных элементов в целях последующего установления градостроительных регламентов, используемых при организации строительства и оформления градостроительной документации;

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



**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 СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.**

**3.1 ОБЪЕКТЫ В ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СФЕРЕ**

Проектом предлагается размещение на перспективу в северо – восточном направлении, порядка 3 км от населенного пункта с. Домбаровка, производственной территории.

На данной территории возможно размещение промышленных объектов и производств, соответствующих II, III, IV и V классам санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов. Размещение предприятий должно соответствовать САНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”.

Определение более конкретного использования территории возможно на следующих стадиях проектирования.

Генеральным планом МО Домбаровский сельсовет в планируемой производственной зоне на перспективу предложено размещение щебеночного завода.

Перспективы развития МО Домбаровский сельсовет также связаны с агропромышленным комплексом, растениеводством и мясомолочным животноводством.

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

Генеральным планом МО Домбаровский сельсовет выделены инвестиционные площадки для развития сельскохозяйственной деятельности (или восстановления брошенных фермерских хозяйств в связи с их достаточно развитой инфраструктурой (вода, электричество)

*с. Архангельское* – в северной части населенного пункта до автодороги регионального значения подъезд к пос. Красночабанский от а/д Орск–Домбаровский–Светлый. Возможно размещение объектов и производства

агропромышленного комплекса III, IV, V класса вредности. Площадь территории составит 17 га.

*с. Кужанберля* – в северной части населенного пункта. Возможно размещение фермерских хозяйств до 100 голов. Площадь территории составит 11 га.

*с. Камсак.* – в юго-западной части населенного пункта. Возможно размещение объектов и производства агропромышленного комплекса III, IV, V класса вредности. Площадь территории составит 45 га.

Восстановление сельскохозяйственных предприятий позволит:

- увеличить объемы сельскохозяйственного производства;
- задействовать неиспользуемые сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли) с целью обеспечения устойчивых темпов экономического роста;
- повысить уровень оплаты труда в сельском хозяйстве, снизить отток специалистов и молодых кадров.

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).

### **3.2 ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ**

#### **Дополнительное образование.**

Необходима организация учреждений дополнительного образования на базе существующих школ для детей в населенных пунктах пос. Голубой Факел и с. Камсак. Это могут быть художественные, дизайнерские, и т. д. классы.

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

Расчеты мощностей планируемых объектов социальной инфраструктуры соответствуют нормативам градостроительного проектирования Оренбургской области. Мощности планируемых объектов достаточны для нормального функционирования населения поселения МО Домбаровский сельсовет на весь срок реализации генерального плана.

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

### **3.3 ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

1. Строительство автодороги местного значения к планируемому щебеночному заводу, протяженностью 2,5 км;
2. Реконструировать и привести в соответствии с ГОСТом дороги и улично-дорожную сеть на территории МО Домбаровский сельсовет;
3. Вблизи населенного пункта с. Домбаровка около автодороги регионального значения Орск – Домбаровский предусмотреть зону транспортной инфраструктуры, включающей в себя автозаправочную станцию и планируемую к организации автостанцию. Организация автостанции необходима для перевозки жителей сел сельсовета как по территории района, так и в другие районы Оренбургской области.

### **3.4 ОБЪЕКТЫ УТИЛИЗАЦИИ И ПЕРЕРАБОТКИ БЫТОВЫХ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ**

Необходимо привести существующий скотомогильник в соответствие с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (в ред. Приказа Минсельхоза РФ от 16.08.2007 № 400, с изм., внесенными Определением Верховного Суда РФ от 13.06.2006 № КАС06-193).

### **3.5 ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

#### **Водоснабжение**

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

- реконструкция водозабора и водопроводной сети в селах МО;
- строительство станций водоподготовки, в том числе обеззараживания, на водопроводах, учитывая превышение отдельных показателей химического состава питьевой воды и микробиологических показателей;
  - выделение целенаправленного финансирования на улучшение санитарно-технического состояния объектов водоснабжения (проведение планомерно - профилактических работ по замене водопроводных сетей, благоустройство зон санитарной охраны источников водоснабжения);
  - передать «бесхозные» водопроводы на баланс МО сельсоветов или служб ЖКХ;
  - вести перекладку изношенных сетей водопровода и строительство новых участков из современных материалов;
  - проводить мероприятия по поддержанию производительности действующих водозаборов и их развитию;

- вести модернизацию сооружений водопровода с заменой морально устаревшего технологического оборудования;
- организация поливочных водопроводов с целью снижения использования подземных вод питьевого качества на полив садово-огородных культур.

В рамках разработки ГП Домбаровский сельсовет, необходимо строительство внутри поселкового водопровода в с. Кужанберля.

### **Водоотведение**

Размещение населенных пунктов, а также развитая гидрографическая сеть больших, малых и средних рек обуславливает размещение самостоятельных систем водоотведения для каждого населенного пункта, с выпуском очищенных сточных вод (по полной биологической схеме с системой доочистки) в водный объект ниже по течению вне населенного пункта. В соответствии с требованиями по защите водных объектов и населения, выпуски проектируются разного технического типа, рассчитываются на нормативную степень смешения с водой водоема до безопасных в санитарном отношении пределов по качеству воды в водоприемнике.

Строительство централизованных систем в малых населенных пунктах, таких как с. Кужанберля экономически невыгодно из-за слишком большой себестоимости очистки 1 м<sup>3</sup> стока. В этом населенном пункте предполагается организация накопительных водонепроницаемые выгребным ям в индивидуальной застройки, откуда необходимо организовать планомерный вывоз по мере заполнения специальной техникой в специально отведенные места (на очистные сооружения в пос. Голубой Факел).

Для предотвращения сброса загрязненных сточных вод на рельеф и в открытые водоемы необходимо организовать единую централизованную канализацию с отводом сточных вод на очистные сооружения. Схема канализации должна определяться рельефом местности, местоположением канализуемых объектов. Жилье и другие объекты, расположенные в границах водоохранной зоны должны быть канализованы в первую очередь. Проектом предлагается строительство блочных ЛОС, которые могут применяться как для отдельного жилого дома, так и на небольшие населенные пункты.

С целью улучшения санитарной обстановки, уменьшения загрязнения водных объектов, генеральным планом МО Домбаровский сельсовет предлагается выполнить следующие мероприятия:

1. Организация централизованной хозяйственно-бытовой системы водоотведения в селах, включающей проектирование и строительство сборных и отводящих коллекторов, насосных станций и блочных ЛОС в следующих населенных пунктах: с. Камсак, с. Архангельское и с. Бояровка.
2. Вс. Домбаровка – строительство магистральной канализационной сети с КНС в северной части населенного пункта. Канализационную сеть пустить от существующих очистных сооружений, расположенных в пос. Голубой Факел.
3. Проектом предлагается стоки животноводческих комплексов очищать на локальных очистных сооружениях (ЛОС) либо до степени, разрешенной к приему в систему водоотведения, либо полностью до нормативных показателей, разрешенных к сбросу в водные объекты.

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**

Согласно утвержденной схемы территориального планирования МО Домбаровский район (решение № 11 – 9 от 19 сентября 2012 г.), предлагается провести газификацию села Кужанберля.

В Домбаровском районе разработан проект программы “Устойчивое развитие сельских территорий Домбаровского района на 2014-2017 годы”. Главной целью данной программы в области развития газификации являются повышение уровня снабжения природным газом сельского населения и создание комфортных условий труда и быта. Согласно данной программе (проект) в с. Кужанберля планируется:

- строительство межпоселкового газопровода к с. Кужанберля на 2014-2016 годы;

- строительство распределительных газовых сетей в с. Кужанберля на 2014-2016 годы.

## ***4. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНО***

## ***ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.***

Функциональное зонирование муниципального образования Домбаровский 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 земель лесного фонда.
7. Зона земель водного фонда.
8. Зона сельскохозяйственного использования в зоне действия водоохраных зон.

В границах населённых пунктов определён следующий состав зон:

1. Жилая зона;
2. Общественно-деловая зона;
3. Зона сельскохозяйственного использования;
4. Зона производственного использования;
5. Зона специального назначения;
6. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
7. Зона рекреационного назначения

### ***4.1 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 жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; 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 территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

Для жителей многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны (в зонах сельскохозяйственного использования); 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.

Первоочерёдные проектные предложения в области жилищного строительства:

- освоение незастроенных территорий в пределах сложившихся улиц;
- обустройство жилых домов инженерной инфраструктурой;
- 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 поселении имеется свободных территорий, в пределах существующей застройки на 215 домов, с участками по 20 соток для населения в 753 человека (состав семьи 3,5чел), при расчётной потребности на 13 человек.

Основные параметры жилых зон:

*Тип застройки – усадебный.*

*Площадь участка под индивидуальную застройку - 20соток.*

*Этажность – до 3 этажей.*

*Плотность населения – 15 человек на 1 га (Средний состав семьи 3,5 чел.)*

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с требованиями глав 15-16 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

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

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

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Расстояние от сараев



для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

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

#### ***4.2 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.

Общественно-деловые зоны запланированы в привязке к сложившимся центрам, с учётом размещения в них расчётного количества основных объектов соцкультбыта.

##### ***Параметры застройки общественно-деловых зон.***

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

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства в общественно-деловых зонах устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории.

#### ***4.3 Зона рекреационного назначения.***

Рекреационные зоны включают в себя парки, скверы, бульвары.

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.

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 рыбака 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 рекреационных зон:

Площадь территории садов и скверов не менее, га:

садов жилых районов ..... 3

скверов ..... 0,5

**4.4 Производственная зона. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.**

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур 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 (научно-производственные зоны), 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.

Примечания. 1. 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.

2. При реконструкции объектов сложившейся производственной застройки, являющихся памятниками истории и культуры, необходимо предусматривать меры по сохранению их исторического облика.

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.

Примечание. 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.

Примечания. 1. 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.

2. 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.

3. 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 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.

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 (районов) 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 города.

Систему складских комплексов, не связанных с непосредственным повседневным обслуживанием населения, следует формировать за пределами крупных и крупнейших городов, приближая их к узлам внешнего, преимущественно железнодорожного транспорта, логистическим комплексам.

За пределами территории городов, в обособленных складских районах с соблюдением санитарных, противопожарных и специальных норм следует предусматривать рассредоточенное размещение складов государственных резервов, складов нефти и нефтепродуктов первой группы, перевалочных баз нефти и нефтепродуктов, складов сжиженных газов, складов взрывчатых материалов и базисных складов сильнодействующих ядовитых веществ, базисных складов продовольствия, фуража и промышленного сырья, лесоперевалочных баз базисных складов лесных и строительных материалов.

При размещении складов всех видов необходимо максимально использовать подземное пространство. Допускается при наличии отработанных горных выработок и участков недр, пригодных для размещения в них объектов, осуществлять строительство хранилищ продовольственных и промышленных товаров, ценной документации, распределительных холодильников и других объектов, требующих обеспечения устойчивости к внешним воздействиям и надежности функционирования. Размещение объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями нормативных документов Ростехнадзора, регламентирующих использование подземного пространства в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых (ПБ-03-428 [17]).

Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными

градостроительными нормативами или на основе расчета. Рекомендуемые нормативы приведены в Приложении Е.

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

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 с учетом требований 8.6 и раздела 14 настоящего свода правил.

**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.

#### ***4.5 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 границах населенных пунктов)**

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые 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.

### ***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.

#### ***4.6 Зоны специального назначения.***

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

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

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

- мусоронакопительный пункт МНП (379 га);
- кладбища (37,9 га);
- скотомогильник (340 га);

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

#### ***4.7 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.

Зона земель лесного фонда в МО Домбаровский сельсовет составляет 3805 га.

#### ***4.8 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.

2. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

3. В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется водным законодательством.

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