Приложение

к решению Совета депутатов  
МО Ленинский сельсовет

Оренбургского района

Оренбургской области  
от №

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К**

**НАСЕЛЕННОМУ ПУНКТУ П. ЛЕНИНА**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЛЕНИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Заказчик:

Договор:

Исполнитель: ООО ”ГЕОГРАД”

Шифр:

ООО

«ГЕОГРАД»

Орск ● 2021

**СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

|  |  |
| --- | --- |
| 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).

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. Цифровое описание и отображение объектов на картах выполнено согласно Приложения к приказу Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012г. № 19 «Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

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

|  |  |
| --- | --- |
| Директор управления градо-строительного проектирования | Андреева Н.В. |
| Нормоконтролер и технолог | Кузакова Т.Ю. |
| Градостроитель проекта | Десятерик А.В. |

**СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование схемы** | **Масштаб** |
| 1. | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения | 1 : 10 000 |
| 2. | Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения | 1 : 10 000 |
| 3. | Карта функциональных зон поселения | 1 : 10 000 |

**Оглавление**

[**1.** **Общие положения** 5](#_Toc66270611)

[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. 7](#_Toc66270612)

[**2.1 Объекты социальной сферы** 7](#_Toc66270613)

[2**.2 Объекты инженерной инфраструктуры**: 11](#_Toc66270614)

[**2.3** **Объекты транспортной инфраструктуры** 12](#_Toc66270615)

[3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов. 12](#_Toc66270616)

[Жилая зона 13](#_Toc66270617)

[Общественно-деловая зона. Развитие системы центров. 14](#_Toc66270618)

[Зона рекреационного назначения 15](#_Toc66270619)

[Производственная зона. 16](#_Toc66270620)

[Зона транспортной и инженерной инфраструктур 16](#_Toc66270621)

[Зона специального назначения 19](#_Toc66270622)

1. **Общие положения**

Внесение изменений в генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет подготовлено в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019) 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 № 154-п от 07.07.2021 г. и № 193-п от 17.08.2021 г. администрации Ленинского сельсовета: «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области».

Причинами проведения работ являются:

1. Уточнение функционального зонирования территории населенного пункта п. Ленина с учётом поступивших предложений от администрации муниципального образования и заинтересованных лиц.

Предыдущая градостроительная документация муниципального образования Ленинский сельсовет:

- Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденный Решением Совета депутатов муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области № 110 от 22.02.2013;

- Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденный Решением Совета депутатов муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области № 82 от 26.07.2017;

- Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденный Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21.

Настоящий проект внесение изменений в Генеральный план МО Ленинский 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 Ленинского сельсовета.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются административные границы муниципального образования Ленинский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (в редакции Закона Оренбургской области от 16.02.2005 г. № 1909/346-III-ОЗ.

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.

**2.1 Объекты социальной сферы**

*Таблица 2.1Объекты физической культуры и массового спорта*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ на карте** | **Вид и наименование планируемого объекта местного значения** | **Рекомендованное место расположения объекта местного значения** | **Функциональная**  **зона по генеральному плану** | **Оценка соответствия планируемого объекта параметрам функциональной зоны** | **Возможные позитивные или негативные последствия размещения объекта местного значения для комплексного развития территории** | **Характеристика зон с особыми условиями, требующихся в связи с размещением объекта местного значения** | **Примечание** |
| **1** | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно ранее утвержденного Генерального плана  № 82 от 26.07.2017 |
| **2** | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |

*Таблица 2.2Объекты образования*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ на карте** | **Вид и наименование планируемого объекта местного значения** | **Рекомендованное место расположения объекта местного значения** | **Функциональная**  **зона по генеральному плану** | **Оценка соответствия планируемого объекта параметрам функциональной зоны** | **Возможные позитивные или негативные последствия размещения объекта местного значения для комплексного развития территории** | **Характеристика зон с особыми условиями, требующихся в связи с размещением объекта местного значения** | **Характеристика объекта** |
| **3** | Строительство детского сада, на 280 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно ранее утвержденного Генерального плана  № 82 от 26.07.2017 |
| **4** | Строительство детского сада, на 160 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно ранее утвержденного Генерального плана  № 82 от 26.07.2017 |
| **5** | Строительство детского сада, на 100 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |
| **6** | Строительство детского сада, на 350 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |
| **7** | Строительство детского сада, на 350 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |
| **8** | Строительство детского сада, на 200 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |
| **9** | Строительство общеобразовательной школы, на 1000 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно ранее утвержденного Генерального плана  № 82 от 26.07.2017 |
| **10** | Строительство общеобразовательной школы, на 500 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно ранее утвержденного Генерального плана  № 82 от 26.07.2017 |
| **11** | Строительство детской школы искусств | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно ранее утвержденного Генерального плана  № 82 от 26.07.2017 |
| **12** | Строительство общеобразовательной школы, до 1000 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |
| **13** | Строительство общеобразовательной школы, до 1000 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |
| **14** | Строительство общеобразовательной школы, до 1000 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Общественно-деловая зона | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Согласно внесений изменений в Генеральный план муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской, утвержденных Решением Совета депутатов муниципального образования от 16.09.2021г № 21 |
| **15** | Строительство дошкольного учреждения, на 50 мест | пос. Ленина, см. на карте планируемого размещения объектов местного значения поселения | Жилая | Соответствует | Доступность и обеспеченность в соответствии с нормативами градостроительного проектирования | Установление зон не требуется | Рекомендуется данным проектом |

2**.2 Объекты инженерной инфраструктуры**:

*Водоснабжение*

Для повышения надежности систем водоснабжения и бесперебойного обеспечения питьевой водой в полном объеме при максимальном водопотреблении, необходимо:

- строительство резервных водозаборных скважин;

- строительство дополнительных сетей централизованного водоснабжения в МО с устройством единой хозяйственно-питьевой, производственной и противопожарной системы водоснабжения, по отдельному проекту;

- за счет реконструкции, замены изношенных сетей и строительства новых сетей с использованием труб из современных материалов (стеклопластик, полиэтилен и др.);

* установка локальных фильтров доочистки воды в детских, школьных и учреждениях здравоохранения;

- установление зон охраны источников питьевого водоснабжения в соответствии с законодательством РФ.

На территории поселения необходимо устройство источников наружного противопожарного водоснабжения:

* наружные водопроводные сети с пожарными гидрантами;
* противопожарные резервуары;
* необходимо оборудовать село пожарными гидрантами. Пожарные гидранты должны находиться в исправном состоянии, а в зимнее время должны быть утеплены и очищаться от снега и льда. Дороги и подъезды к источникам противопожарного водоснабжения должны обеспечивать проезд пожарной техники к ним в любое время года.

*Водоотведение*

С целью улучшения санитарной обстановки, уменьшения загрязнения водных объектов, необходимо выполнение следующих мероприятий:

* организация централизованной хозяйственно-бытовой системы водоотведения в населенных пунктах, включающей проектирование и строительство сборных и отводящих коллекторов, насосных станций и очистных сооружений хозяйственно-бытового стока, в соответствии со СНиП 2.04.03-85 и др. нормативными документами;
* разработать проект централизованной системы канализации. Строительство очистных сооружений естественной биологической очистки (поля фильтрации, биологические пруды) и сливной станции;
* в целях защиты поверхностных и подземных вод в зоне хозяйственной деятельности, для не канализованной части Ленинского сельсовета предусматривается сбор жидких бытовых отходов с выгребных ям ассенизационными машины и сброс через сливную станцию на очистные сооружения.

*Санитарная очистка*

На территории Ленинского сельсовета на расстоянии 1400 метров от поселка расположена свалка ТКО (недействующая) В настоящее время часть территории, включаемой под жилищную застройку, находится в санитарно-защитной зоне данной свалки. До освоения данной территории необходимо провести соответствующие работы по сокращению санитарно-защитной зоны. В настоящее время все коммунально-бытовые отходы по заключенным договорам вывозятся на объекты размещения и переработки отходов, расположенные в г. Оренбург. В дальнейшем также планируется заключение (продление) договоров по вывозу ТКО.

* 1. **Объекты транспортной инфраструктуры**

Проектом предложено:

1. Реконструировать и привести в соответствии с ГОСТом дороги и улично-дорожную сеть МО.

2. Сформировать дорожную сеть с шириной улиц от 20 до 40 метров в новых жилых районах.

3. В новых жилых зонах МО Ленинский сельсовет предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и долговременного хранения транспорта.

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

Данным проектом предлагается уточнить функциональное зонирование предложенное в ранее утвержденных документах территориального планирования в месте расположения планируемых для размещения объектов местного значения поселения, включаемых земельных участков в границы населенных пунктов и поступивших предложений (см. карту функциональных зон поселения).

Генпланом предусмотрены следующие зоны:

- жилые зоны;

- общественно-деловые зоны;

- производственные зоны;

- рекреационные зоны;

- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;

- зоны сельскохозяйственного использования;

- 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.

Данным проектом предлагается увеличение жилой зоны (за счет сокращения производственной и общественно-деловой зоны в существующих границах населенного пункта) в пределах границ земельных участков с кадастровыми номерами - 56:21:1301001:2376, 56:21:1301001:2312, 56:21:1301001:2299, 56:21:1301001:3587, 56:21:1301003:267, 56:21:1301002:462, 56:21:1301001:3688, 56:21:0000000:18209, 56:21:1301001:3588, 56:21:1301001:4213, 56:21:1301001:19713, 56:21:1301001:3476.

Жилая зона в границах МО Ленинский сельсовет планируется площадью **1173** **га, увеличилась на 53 га.**

### Общественно-деловая зона. Развитие системы центров.

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

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения. Основной центр 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 зстройки территории жилых и общественно-деловых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.

Общественно-деловая зона в границах МО Ленинский сельсовет планируется площадью **137** **га, уменьшилась на 8 га.**

### 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

*Объекты, предлагаемые к размещению:*

*- парковая зона отдыха в пойме реки Оренбурга*

Зона рекреационного назначения в границах МО Ленинский сельсовет планируется площадью **214** **га.**

### 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 коммунально-складских зон следует размещать предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения.

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

При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать санитарным нормам. При формировании производственных зон сельских поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

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.

Производственная зона в границах МО Ленинский сельсовет планируется площадью **35** **га, уменьшилась на 45 га.**

### Зона транспортной и инженерной инфраструктур

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

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

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

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

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

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

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

**Основные параметры зоны транспортной и инженерной инфраструктур**

Объекты, предлагаемые к размещению:

- локальные очистные сооружения в новом районе;

- провести изыскания под размещение водозабора.

- реконструировать и привести в соответствии с ГОСТ дороги местного значения МО Ленинского сельсовета;

- сформировать улично-дорожную сеть в новых проектируемых районах с шириной улиц от 20 до 50 метров;

- предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и долговременного хранения транспорта;

- размещение объектов придорожного сервиса.

Зона транспортной и инженерной инфраструктур в границах МО Ленинский сельсовет планируется площадью **265** **га.**

### Зоны сельскохозяйственного использования.

Зоны сельскохозяйственного использования выделяются на территории МО вне границ населенного пунктов, на землях не занятых лесной растительностью, вне земель лесного фонда.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

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

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

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

### Зона специального назначения

В зону специального назначения входят территории полигонов твердых бытовых отходов, кладбищ и скотомогильников. В целях создания благоприятной среды обитания для проживания населения за счет снижения негативного воздействия от предприятий и объектов, генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

- провести соответствующие работы по сокращению санитарно-защитной зоны от недействующей свалки ТКО;

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

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

Зона специального назначения в границах МО Ленинский сельсовет планируется площадью **26** **га.**

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