Приложение

к решению Совета депутатов

 муниципального образования

Домбаровский поссовет

Домбаровского района

Оренбургской области

от 19 марта 2025 № 14-2



ООО «Региональный кадастровый центр»

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

 **ДОМБАРОВСКИЙ ПОССОВЕТ**

**ДОМБАРОВСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**Оренбург 2025 г**

**СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

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

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

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ:**

**А. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

- Том 1. Материалы по обоснованию (н/с)

- Том 2. Положение о территориальном планировании (н/с)

**Б. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

- Том 1. Материалы по обоснованию (н/с)

- Том 2. Положение о территориальном планировании (н/с)

**Содержание 1 тома (часть А)**

[Состав проекта … 4](#_Toc177649236)

[1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5](#_Toc177649237)

[2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, УКАЗЫВАЮТСЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ), А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ 6](#_Toc177649238)

[3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ 12](#_Toc177649247)

# Состав проекта

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

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

Генеральный план представляется в электронном виде. Проект разработан в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.

**Часть Б графические материалы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ пп** | **НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ** | **МАСШТАБ** |
|  | Карта функциональных зон  | М 1: 20 000 |
|  | Карта границ населенных пунктов | М 1: 20 000 |
|  | Карта планируемого размещения объектов местного значения  | М 1: 20 000 |

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Работы по разработке генерального плана муниципального образования Домбаровский поссовет Домбаровского района выполняются по заказу Администрации МО Домбаровский поссовет, на основании Постановления администрации муниципального образования Домбаровский поссовет Оренбургской области от 11.01.2024 №2-п «О разработке Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования Домбаровский поссовет»

Причиной проведения работ является Закон Оренбургской области № 1644 от 29.06.2023. «О преобразовании муниципальных образований сельское поселение Домбаровский поссовет Домбаровского района Оренбургской области и сельское поселение Заринский сельсовет Домбаровского района Оренбургской области», изменения федерального законодательства в сфере территориального планирования, вступившие в силу после утверждения последней редакции генерального плана муниципального образования Домбаровский поссовет.

В проекте внесений изменений в Генеральный план учитываются все мероприятия запланированные в ранее утвержденных Генеральных планах с учетом вновь сложившейся ситуацией.

Генеральный план муниципального образования Домбаровский поссовет 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”. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории Оренбургской области и Домбаровского района.

 Расчетный срок реализации положений генерального плана 20 лет.

Проектные решения генерального плана муниципального образования Домбаровский поссовет являются основанием для разработки документации по дальнейшей планировке территории поселения, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

##  **СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (ДЛЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, УКАЗЫВАЮТСЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ), А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ**

## **2.1. Объекты в экономической сфере**

 Перспективы развития МО Домбаровский поссовет связаны с агропромышленным комплексом (растениеводством, мясомолочным животноводством), добычей полезных ископаемых и строительных материалов на базе местных ресурсов.

 Необходима научно обоснованная специализация сельского хозяйства (т.е. соответствующая местным природным и экономическим условиям и ресурсам) для повышения эффективности сельского хозяйства с наименьшими народнохозяйственными затратами. Это в свою очередь повысит эффективность и возможность дальнейшего развития важного звена агропромышленного комплекса – предприятий и организаций по заготовке, хранению, переработке сельскохозяйственной продукции, её реализации, развитию пищевой промышленности.

Согласно СТП Домбаровского района развитие агропромышленного комплекса необходимо осуществлять по следующим направлениям:

***Растениеводство:***

-в МО существует возможность увеличения посевных площадей или перевод их в кормовые угодья, за счет неиспользуемой пашни;

-защита почв от эрозии. По предотвращению ветровой эрозии необходимо организовать охрану от пыльных бурь и иссушения почвы путем посадки лесных полос;

-повышение производительности труда в отрасли за счет обновления сельхозтехники;

-рост урожайности за счет внедрения в производство новых высокоурожайных перспективных сортов высеваемых культур;

-повышение плодородия почв, урожайности и качества получаемой продукции за счет внесения оптимальных норм органоминеральных удобрений.

-внедрения энерго-, ресурсосберегающих технологий производства сельскохозяйственных культур.

 ***Животноводство:***

-в муниципальном образовании существует возможность увеличения поголовья скота;

-увеличение производства животноводческой продукции за счет улучшения кормовой базы;

-повышение продуктивности скота на основе совершенствования племенной работы;

-внедрение прогрессивных энергосберегающих технологий содержания скота.

Развитие данных отраслей создает реальную возможность обеспечения экономической стабильности Домбаровского поссовета. Для достижения этой цели необходимо повышение конкурентоспособности производимой продукции на внутреннем и внешнем рынках за счет внедрения новых высокотехнологичных, ресурсосберегающих производств, что, в свою очередь, с позиции формирования высокоэффективной экономики, обеспечит занятость и социальную защиту населения, рост доходов местного сообщества, создаст действенный трудовой мотивационный механизм.

## **2.2. Объекты рекреации**

 Проектом предполагается развитие туристического комплекса с учетом участия в реализации областной целевой программы «Развитие туризма в Оренбургской области».

***Целью Программы*** является развитие индустрии туризма, как доходной отрасли экономики Оренбургской области, а также создание благоприятных условий для оздоровления и отдыха жителей Оренбургской области.

Для достижения указанной цели необходимо решить ***следующие задачи:***

1. Организация исследований и разработка проектов, направленных на развитие внутреннего и въездного туризма. Для этого необходимо определение стратегических направлений привлечения государственных и частных инвестиций.

2. Привлечение на договорной основе потенциала муниципальных образований, российских и иностранных инвесторов. Реконструкция действующих и строительство новых туристских объектов.

3. Позиционирование Оренбургской области как привлекательного региона для туризма и отдыха, что предполагает осуществление активной рекламно- информационной деятельности.

4. Совершенствование нормативно-правовой базы.

##  2.3. Объекты социальной сферы

 **Образование**

В целях обеспечения более качественного уровня образования - участие в реализации национального проекта «Образование», реализация муниципальных целевых программ

 **Культура**

 Проектом предполагается развитие объектов культуры с учетом реализации приоритетного национального проекта «Культура Оренбуржья».

 *Проектом предлагается:*

1)пополнение фонда существующих библиотек специальной, детской и учебной литературой, а также документами на различных носителях, в том числе обучающими и развлекательными программами и играми;

2)улучшение материальной базы и технического обеспечения учреждений культуры;

3)проведение инвентаризации, паспортизации и реструктуризации сельских учреждений культуры;

4)развитие мобильных форм культурно-досугового обслуживания сельского населения на базе современных средств доставки в села из учреждений культуры областного центра лучших образцов культуры;

5)обеспечение сельских учреждений культуры современными специальными автосредствами.

Необходимо обновление книжного фонда существующий библиотек специальной, детской и учебной литературой, а также документами на различных носителях, в том числе обучающими и развлекательными программами и играми, повышение доступности к информационным ресурсам библиотек на основе использования электронных каталогов и других компьютерных технологий.

Для более успешного выполнения всех мероприятий, необходимых для нормальной работы учреждений культуры, направленных на удовлетворение потребностей населения требуется увеличение финансирования сферы культуры, принятие более четких понятий полномочий района и поселений в сфере культуры.

 Укрепление материально-технической базы позволит соответствовать нормативным требованиям учреждений, утвержденных Министерством культуры РФ.

 **Спорт**

Согласно Схемы территориального планирования Домбаровского района для развития сфере физической культуры и спорта предлагается:

- Укрепление и развитие материально-технической базы объектов физической культуры и спорта.

- Формирование у населения, особенно у детей и подростков, устойчивого интереса и потребности в регулярных занятиях физической культурой и спортом и навыков здорового образа жизни, повышения уровня образованности в области физической культуры и спорта и здорового образа жизни.

 **Предприятия общественного питания и торговли**

 Организация зон с особыми условиями использования территорий для объектов общественного питания и торговли не требуется.

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

## **2.4. Объекты транспортной инфраструктуры**

1.Согласно Схемы территориального планирования Домбаровского района планируется:

 -Реконструировать и привести в соответствии с ГОСТом поселковые дороги всех населенных пунктов МО.

Согласно местным нормативам Домбаровского поссовета требуется строительство станции технического обслуживания автомобилей.

Объекты по техническому обслуживанию автомобилей следует проектировать из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для объектов:

 - на 15 постов - 1,5;

По данным Росстата на 01.01.2020 число собственных легковых автомобилей по субъектам Российской Федерации) (на 1000 человек населения) – Оренбургская область 390,9 автомобилей на 1000 человек населения.

Расчет: 390,9х7,6/200= 15 поста.

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности населения станциями технического обслуживания устанавливается на уровне фактической обеспеченности года с учетом требования о соблюдении уровня не ниже фактической обеспеченности - 15 постов станций техобслуживания.

В муниципальном образовании предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и долговременного хранения транспорта.

## **2.5.Объекты инженерной инфраструктуры**

 [***Водоснабжение***](#_Toc275955855)

Для бесперебойного водоснабжения и обеспечения потребностей водой в полном объеме при максимальном водопотреблении предлагаются следующие мероприятия:

-внедрение на водозаборах станций водоподготовки;

-проводить мероприятия по поддержанию производительности действующих водозаборов и их развитию.

 [***Водоотведение***](#_Toc275955856)

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

-организация централизованной хозяйственно-бытовой системы водоотведения, включающая проектирование и строительство сборных и отводящих коллекторов, насосных станций и очистных сооружений хозяйственно-бытового стока в селах и проектируемой жилой застройке. Все выпуски очищенных стоков должны быть расположены в строгом соответствии со СНиП 2.04.03-85 и др. нормативными документами;

-строительство станции ультрафиолетового обеззараживания очищенных сточных вод.

 [***Газоснабжение***](#_Toc275955857)

По реконструкции и развитию системы газоснабжения предусмотрены следующие мероприятия:

-газоснабжение проектируемых кварталов предлагается предусмотреть от существующих газопроводов с учетом дополнительных нагрузок на ГРП. Дополнительно предусматривается прокладка газопроводов высокого и низкого давления.

 [***Теплоснабжение***](#_Toc275955859)

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

На 1-2 этажную и индивидуальную жилую застройку необходимо применять индивидуальные отопительные системы, топливом для которых служит природный газ. Для теплоснабжения мелких сельскохозяйственных потребителей целесообразно использовать индивидуальные котельные малой мощности на газовом топливе.

***Электроснабжение***

Дополнительная потребность в электроэнергии на расчетный период для возможной застройки, при норме электропотребления для сельских поселений 950 кВт час/год на 1 человека, составит -124450 кВт час/год. Данная потребность покрывается имеющейся установленной мощностью источников электроснабжения.

 ***Средства связи***

Для развития связи необходимы следующие мероприятия:

-развитие оптико-волоконной связи, сотовой связи, IP-телефонии, сети Internet.

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

Функциональное зонирование муниципального образования Домбаровский поссовет представлено зонированием территорий в границах муниципального образования и в границах населённых пунктов.

*В границах муниципального образования территория зонирована по следующим видам:*

Зона сельскохозяйственного использования;

Зона производственного использования;

Зона специального назначения;

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры;

Зона рекреационного назначения;

Зона земель лесного фонда.

*В границах населённых пунктов определён следующий состав зон:*

Жилая зона;

Общественно-деловая зона;

Зона сельскохозяйственного использования;

Зона производственного использования;

Зона специального назначения;

Зона инженерной инфраструктуры;

Зона транспортной инфраструктуры;

Зона рекреационного назначения.

##  3.1. Жилая зона

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В 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 3,5 чел.), при расчётной потребности на 13 человек.

*Основные параметры жилых зон:*

*Тип застройки – усадебный.*

*Площадь участка под индивидуальную застройку - до 20 соток.*

*Этажность – до 3 этажей.*

*Плотность населения – 20 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. 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.

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

##  3.2.Общественно-деловая, рекреационная зоны. 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.*

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 рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На озелененных территориях городских округов и поселений запрещается хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение ими экологических, санитарно-гигиенических и рекреационных функций. Все городские леса относятся к первой группе лесов и используются в соответствии с требованиями Лесного кодекса и настоящих нормативов.

*Основные параметры рекреационных зон:*

*Площадь территории садов и скверов не менее, га:*

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

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

##  3.3.Производственная зона. Зона транспортной и инженерной инфраструктуры

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

В состав производственных зон могут включаться:

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

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

- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

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.

## 3.4. 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.

## 3.5. 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.

## 3.6. Зона сельскохозяйственного использования в зоне действия водоохранных зон

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

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

## 3.7. ****Зона специального назначения****

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

## ****3.8**.** Зона земель лесного фонда

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие). Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется лесным законодательством.

## 3.9. Зона земель водного фонда

К землям водного фонда относятся земли:

1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

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

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

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется водным законодательством.