

Приложение к Решению
Совета депутатов Преторийского сельсовета
от 27.12.2013г. № 262

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПРЕТОРИЙСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ПЕРЕВОЛОЦКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Заказчик: Администрация МО Преторийский сельсовет Переволоцкого района

Контракт: МК №1 от 03.06.2013г.

Исполнитель: ООО «ГЕОГРАД»

Шифр: ГГ-200-ТО-ГП-ПЗиЗ-2013

Орск • 2014

ООО «ГЕОГРАД»

СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

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

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

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

Работа выполнена авторским коллективом предприятия градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД»:

Директор

Орехов В.А.

Директор УГП ООО «ГЕОГРАД»

Андреева Н.В.

Главный градостроитель проекта

Пономарев М.А.

Инженер

Шеховцов П.А.

Нормоконтролер и технолог

Кузакова Т.Ю.

Техник-архитектор

Гинтер П.В.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ:

А. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Том 1. Положение о территориальном планировании
- Том 2. Материалы по обоснованию

Б. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- Том 1. Положение о территориальном планировании
- Том 2. Материалы по обоснованию

Содержание 1 тома (часть А)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ.....	7
3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ	8
3.1 Жилая зона	8
3.2 Общественно-деловая зона	10
3.3 Зона рекреационного назначения	12
3.4 Производственная зона	13
3.5 Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	16
3.6 Зона сельскохозяйственного использования в границах МО Преторийский сельсовет.....	17
3.7 Зона сельскохозяйственного использования в границах населённых пунктов	18
3.8 Зона специального назначения	18
4. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, СОГЛАСНО УТВЕРЖДЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	20
4.1 Планируемые для размещения объекты, согласно Схемы территориального планирования Оренбургской области.....	20
4.2 Планируемые для размещения объекты местного значения согласно Схемы территориального планирования МО Переволоцкий район Оренбургской области	20
5. 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.....	21

5.1 Объекты социальной сферы	21
5.2 Объекты транспортной инфраструктуры	22
5.3 Объекты инженерной инфраструктуры	23
5.4 Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов.....	25

1 ТОМ
Часть Б (графические материалы)

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ	МАСШТАБ
1.	Карта функциональных зон и объектов местного значения в границах МО Преторийский сельсовет	1:20 000

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план муниципального образования Преторийский 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». Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории Оренбургской области и Переволоцкого района.

Генеральный план разработан Предприятием градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД» по заказу администрации МО Преторийский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области в соответствии с муниципальным контрактом №1 от 03.06.2013г.

Основными причинами, определившими необходимость разработки генерального плана муниципального образования сельского поселения Преторийский сельсовет, являются:

- отсутствие документов территориального планирования на долгосрочный период;
- введение в действие закона Оренбургской области от 29 августа 2008 года «Об утверждении перечня муниципальных образований Оренбургской области и населенных пунктов, входящих в их состав»;
- изменение земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации;
- новые требования Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, связанные с территориальным планированием, градостроительным зонированием территории, подготовкой документации по планировке территории, ведением информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- необходимость изыскания резервных территорий для развития поселения;
- необходимость размещения новых и развитие существующих объектов инфраструктуры бизнеса, потребительского рынка (магазины смешанных товаров, оптовые и мелкорозничные ярмарки и т.д.), культурно-досуговых центров.

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

Генеральный план выполнен с использованием следующих данных:

- Схема территориального планирования Оренбургской области, выполненная ФГУП РосНИПИУрбанистики г. Санкт-Петербурга;
 - Схема территориального планирования МО Переволоцкий район Оренбургской области;
 - Карта установленных границ муниципального образования Переволоцкий район Оренбургской области, 2004г;
 - Информация с официальных сайтов Оренбургской области и Переволоцкого района;
 - Стратегия социально-экономического развития Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года;
 - Стратегия социально-экономического развития МО Переволоцкий район Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года;
 - Инвестиционный паспорт муниципального образования Переволоцкий район;
 - Государственный доклад о санитарно-эпидемиологической обстановке и состоянии здоровья населения Переволоцкого района в 2009 году;
 - Реестр муниципального имущества администрации МО Преторийский сельсовет;
 - Устав муниципального образования Преторийский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области;
 - Схема водоснабжения и водоотведения МО Преторийский сельсовет Переволоцкого района Оренбургской области, выполненная ООО «Экспертный Аналитический Центр» г. Оренбурга, 2013г.;
 - Сведения о современном состоянии поселения, предоставленные администрацией Преторийского сельсовета и Переволоцкого района;
 - Статистические показатели, характеризующие состояние экономики и социальной сферы МО Преторийский сельсовет.
- В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:
- расчетный срок до 2033 года;
 - период градостроительного прогноза до 2053 года.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

Проектом предлагается:

1. Установление границ населенных пунктов: с. Претория, с. Верхний Кунакбай, с. Камышовка, с. Новомихайловка, с. Суворовка, с. Чернозерка.

Площадь населенных пунктов в устанавливаемых границах составит:

-с. Верхний Кунакбай – 24,2 га;

-с. Камышовка – 73,8 га;

-с. Новомихайловка – 31,4 га;

-с. Суворовка – 49 га;

-с. Чернозерка – 58,7 га.

2. Исключение земель государственного лесного фонда из границ с. Претория.

Площадь с. Претория в устанавливаемых границах составит 342 га.

3. Графически планируемые границы населенных пунктов МО Преторийский сельсовет показаны на карте границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. Карты разработаны в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.

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

В настоящем генеральном плане выделены следующие функциональные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- инженерной и транспортной инфраструктуры;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;

Генеральный план предусматривает:

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

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 планируемых 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 части территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

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.

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.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:

1. Сохранение исторически сложившейся планировочной структуры населенных мест;
2. Максимальное сохранение существующего жилого фонда;
3. Ликвидация ветхого, аварийного фонда.

Учитывая, что в поселении не планируется сильного прироста населения (предполагаем стабилизацию численности), проектом предлагается максимально сохранить существующий жилой фонд; в случае возникновения потребности в участках под жилищное строительство, развитие жилой зоны возможно во всех населенных пунктах.

Территории для застройки выбраны с целью получения максимального эффекта от градостроительной деятельности, исходя из территориальных ресурсов села и с учётом зон негативного воздействия. Жилищное строительство предусматривается осуществлять усадебной застройкой с плотностью 12 чел/га из расчёта среднего размера семьи 3,0 чел. и с земельным участком - 15 соток.

Проектные предложения:

1. Село Претория

Проектом предлагается поэтапное переселение жителей, живущих на территории СЗЗ животноводческих ферм колхоза им. Карла Маркса, которые расположены в непосредственном соседстве с жилой зоной с.Претория, на новое место, для обеспечения возможности соблюдения санитарно-защитной зоны (СЗЗ). Для застройки индивидуальными домами предусматриваются свободные в настоящее время от застройки территории в юго-западной части населенного пункта (в устанавливаемых границах).

Площадь жилой зоны, выделенной в устанавливаемых границах населенного пункта – с.Претория, составляет 227 га.

2. Площадь жилой зоны в устанавливаемых границах населенных пунктов составит:

- с. Верхний Кунакбай – 24,2 га;
- с. Камышовка – 58,2 га;
- с. Новомихайловка – 31,4 га;
- с. Суворовка – 39,1 га;
- с. Чернозерка – 47,6 га.

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

3.2 Общественно-деловая зона

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, 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, допустимых к размещению в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

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

Основной общественно-деловой центр сельсовета, выполняющий функции поселкового значения, формируется в административном центре поселения – с. Претория, там располагаются учреждения образования, культуры, здравоохранения, здание администрации, торговые объекты. Возможно дополнительное размещение объектов торговли и бытового обслуживания.

Проектные предложения:

1. с.Претория: организация общественно-деловой зоны в центре села на базе сформировавшихся и планируемых культурно-досуговых, социальных, образовательных объектов и объектов здравоохранения. Площадь общественно-деловой зоны составляет 9,8 га.

2. Площадь общественно-деловой зоны в устанавливаемых границах населенных пунктов составит:

-с. Камышовка – 2,7 га.

Параметры застройки общественно-деловых зон

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

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

3.3 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.

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.

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.

Проектные предложения:

Рекреационная зона с элементами рекреационной инфраструктуры в границах населенного пункта с.Претория предлагается в виде парковой зоны отдыха в западной части села рядом с общественно-деловой зоной.

Общая площадь рекреационной зоны на территории с.Претория составляет 7,1 га.

Основные параметры зоны рекреационного назначения:

Площадь садов и скверов не менее, га:
садов жилых районов 3
скверов 0,5

3.4 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.

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.

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.

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.

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 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 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.

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.

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.

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 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.

Необходимо провести инвентаризацию производственных территорий на территории сельсовета с целью их более интенсивного использования.

Проектные предложения:

1. с. Претория: производственной зоной в границах села в месте размещения существующих животноводческих ферм и других

производственных объектов предприятия колхоз им. Карла Маркса занято 65,6 га;

2. Площадь производственной зоны в устанавливаемых границах населенных пунктов составит:

-с. Камышовка – 8,7 га;

-с. Суворовка – 8,9 га;

-с. Черноезерка – 9 га.

3. Зоны производственного использования общей площадью 25,6 га в границах МО Преторийский сельсовет размещены в северо-западной и центральной части территории поселения.

3.5 Зоны инженерной и транспортной 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.

3.6 Зона сельскохозяйственного использования в границах МО Преторийский сельсовет

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.

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 - пашня, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Проектное предложение:

Площадь зоны сельскохозяйственного использования в границах МО Преторийский сельсовет составит – 22071,8 га.

3.7 Зона сельскохозяйственного использования в границах населённых пунктов

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населённом пункте - 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 населённых пунктов и правилами землепользования и застройки.

В границах населённых пунктов зоны сельскохозяйственного использования выделены в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Проектное предложение:

Площадь зоны сельскохозяйственного использования в границах с.Претория составит 30 га.

3.8 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.

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.

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

- полигона ТБО и скотомогильников;
- кладбищ христианского и мусульманского захоронения;

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

Проектные предложения:

1.Площадь планируемой зоны специального назначения в границах МО Преторийский сельсовет составляет 8,7 га. В зоне специального назначения за границей населенных пунктов размещен полигон ТБО и скотомогильник.

2.Площадь зоны специального назначения в устанавливаемых границах населенных пунктов составит:

- с.Претория – 3,1 га;
- с. Камышовка – 4,2 га;
- с. Суворовка – 0,98 га;
- с. Черноезерка – 2,15 га.

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

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

4.1 Планируемые для размещения объекты, согласно Схемы территориального планирования Оренбургской области

Схема территориального планирования Оренбургской области (далее - СТП области) была утверждена Постановлением Правительства Оренбургской области № 579-п от 07.07.11г.

Согласно СТП области по территории Преторийского сельсовета (в южной части) будет проходить маршрут проектного транспортного коридора «Западная Европа - Западный Китай».

Также согласно СТП области, на территории Преторийского сельсовета планируется реконструкция гидротехнических сооружений на р.Гусиха возле села Черноозерка.

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

Схема территориального планирования муниципального образования Переволоцкий район (далее - СТП района) была утверждена решением Совета депутатов Переволоцкого района №199 от 10.04.2013 г.

Согласно Схемы территориального планирования МО Переволоцкий район Оренбургской области на территории Преторийского сельсовета рекомендуется:

- 1.Строительство школы на 400 мест в с.Претория;
- 2.Развитие сети автобусного сообщения с вовлечением населенных пунктов с численностью населения более 50 человек. В частности не задействованы автобусными маршрутами следующие населенные пункты Преторийского сельсовета: с. Верхний Кунакбай, с. Новомихайловка, с. Суворовка. Необходимо обеспечить обновление и приобретение дополнительных муниципальных транспортных средств;
3. Канализование централизованной системой с.Претория.

5. 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

5.1 Объекты социальной сферы

Образование

Проектом предполагается развитие системы образования с учетом реализации приоритетного национального проекта «Образование».

Согласно Схемы территориального планирования МО Переволоцкий район Оренбургской области на территории Преторийского сельсовета рекомендуется строительство школы на 400 мест в с.Претория.

В области дополнительного образования и развития детей проектом предлагается организация помещений для развития творчества детей и подростков в сельском доме культуры с.Претория или школе. Это могут быть художественные, дизайнерские, и т. д. классы.

Культура

Дефицит в клубных учреждениях на территории сельсовета отсутствует. Срок эксплуатации здания сельских домов культуры и сельских клубов на территории МО Преторийский сельсовет - более 40 лет, следовательно, требуется и проектом предлагается капитальный ремонт зданий.

Проектом предлагается развитие объектов культуры с учетом реализации приоритетного национального проекта «Культура Оренбуржья»:

1) пополнение фонда существующей библиотеки 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 учреждения культуры;

3) проведение инвентаризации, паспортизации и реструктуризации сельского учреждения культуры;

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

5) обеспечение сельского учреждения культуры современными специальными автосредствами.

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

Здравоохранение

Для оказания медицинской помощи населению в МО Преторийский сельсовет имеется «Преторийская врачебная амбулатория» и фельдшерско-акушерские пункты (ФАП).

ФАПы либо амбулатории имеются практически в каждом населенном пункте сельсовета с численностью населения более 50 человек, за исключением с.Чернозерка, с.Новомихайловка. Здания медицинских учреждений сельсовета требуют капитального ремонта (срок эксплуатации 40 лет и более).

Проектом предлагается:

- капитальный ремонт зданий медицинских учреждений на территории сельсовета;
- развитие системы здравоохранения на территории сельсовета с учетом реализации приоритетного национального проекта «Здоровье»;
- обновление и пополнение материально-технической базы учреждения здравоохранения.

Спортивные учреждения

Проектом предлагается:

- организация дополнительных спортивных сооружений (детских площадок);
- дальнейшее развитие физкультуры и массового спорта среди различных возрастных и социальных категорий населения сельсовета, организация и проведение физкультурных, физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий;
- укрепление материально-технической базы учреждений для занятия населения спортом.

5.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом предлагается:

-автомобильные дороги общего пользования местного значения привести в соответствие с ГОСТ Р 50597-93 “Автомобильные дороги и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения”;

-СТП района запланировано развитие сети автобусного сообщения с вовлечением населенных пунктов с численностью населения более 50 человек. В частности не задействованы автобусными маршрутами следующие населенные пункты Преторийского сельсовета: с. Верхний Кунакбай, с. Новомихайловка, с. Суворовка. Необходимо обеспечить обновление и приобретение дополнительных муниципальных транспортных средств.

5.3 Объекты инженерной инфраструктуры

Водоснабжение

Для бесперебойного водоснабжения и обеспечения потребностей водой в полном объеме при максимальном водопотреблении, а также для улучшения качественных показателей воды, проектом предлагается:

- разработка зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- выделение целенаправленного финансирования на улучшение санитарно-технического состояния объектов водоснабжения (проведение планово - профилактических работ по замене водопроводных сетей);
- перекладка изношенных сетей водопровода и строительство новых участков из современных материалов;
- проводить мероприятия по поддержанию производительности действующих водозаборов и их развитию;
- модернизация сооружений водопровода с заменой морально устаревшего технологического оборудования;
- строительство поливочных водопроводов с целью снижения использования подземных вод питьевого качества на полив садово-огородных культур.

Проектом предлагается строительство нового хозяйственно-питьевого водозабора, водонапорной башни с организацией зон санитарной охраны, предусмотренных СНиП и СанПиН, для водоснабжения жилых домов, расположенных на правом берегу с.Претория, для этого предварительно необходимо проведение изыскательных работ по поиску новых источников хозяйственно-питьевого водоснабжения. Существующую скважину предлагается использовать на нужды животноводческих комплексов колхоза им. Карла Маркса.

В настоящее время и на ближайшую перспективу планируется сохранение действующих водозаборов. Проектом планируется организовать 1 пояс (строгого режима) зоны санитарной охраны в размере 50 м, также требуется разработка и установление зон 2-го, 3-го пояса. После разработки зон, в границах 2-го, 3-го пояса возможно размещение объектов допускаемых в их пределах, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Водоотведение

Проектом предлагается:

- канализование централизованной системой с.Претория в соответствии со Схемой Территориального планирования Оренбургской области (канализование централизованными системами населенных пунктов с

численностью жителей более 600-700 чел - численность населения с.Претория – 1147 человек);

-строительство очистных сооружений к северу от с.Претория.

-строительство на сельскохозяйственных предприятиях локальных очистных сооружений, очистка стоков до степени, разрешенной к приему в систему канализации, либо полностью до нормативных показателей, разрешенных к сбросу в водные объекты.

-очистку хозяйственно-бытовых сточных вод в индивидуальной застройке малых населенных пунктов, таких как с. Верхний Кунакбай, с.Суворовка, с.Камышовка, с.Чернозерка, с.Новомихайлока вести с использованием индивидуальных установок биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод (БЛОС) либо накопительных водонепроницаемые выгребных ям, откуда необходимо организовать планомерный вывоз по мере заполнения специальной техникой в специально отведенные места (в планируемые очистные сооружения в с. Претория).

Также возможно вторичное использование воды, очищенной в БЛОС, путем ее отвода в накопительный резервуар для полива.

Решения схем водоотведения намечаются на последующей стадии проектирования.

Электроснабжение

Населенные пункты и объекты Преторийского сельсовета запитаны от подстанций «Кичкасс» и «Сенная» 35/10 кв по ЛЭП 35 кв. Все источники электроснабжения и линии электропередачи имеют проектные охранные зоны.

Областной целевой программой «Энергосбережение и повышение энергоэффективности в Оренбургской области на 2010-2015 годы» предусмотрено:

-проведение модернизации и повышение энергетической эффективности действующей энергетической базы, внедрение энергосберегающих технологий, материалов и оборудования;

-расширение использование малых генерирующих установок, автономных систем энергоснабжения и других возможностей малой энергетики;

-проведение обязательных комплексных энергетических обследований организаций.

Газоснабжение

Газоснабжение населенных пунктов Преторийского сельсовета осуществляется на базе природного газа.

Уровень газификации природным газом -100 %.

Газоснабжение осуществляется по межпоселковым газопроводам, обеспечивающим газом потребителей через ГРП (ШРП).

Проектом предлагается:

- при проектировании газопроводов к новым кварталам учитывать данные ранее разработанных схем газоснабжения;
- газоснабжение проектируемой жилой зоны предлагается предусмотреть от существующих газопроводов;
- на перспективу расход газа учитывается на коммунально-бытовые нужды из расчета 200 м³/год на одного жителя и отопления малоэтажной застройки исходя из месячной нормы расхода 8,5 м³ на 1 м² отапливаемой общей площади в месяц.

Теплоснабжение

Проектом предлагается:

- теплоснабжение новой малоэтажной застройки осуществлять от АОГВ, а новых общественных зданий от экологически чистых мини-котельных;
- проводить регулярную перекладку тепловых сетей, их ремонт с целью снижения теплопотерь;
- проводить модернизацию существующих котельных с целью увеличения их эффективности и снижения вредного воздействия на окружающую среду.

5.4 Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов

Проектом предлагается:

- консервация скотомогильников в с.Претория и с.Камышовка;
- ликвидация несанкционированных свалок, проведение работ по рекультивации почвы.

Также необходимы следующие решения:

- внедрение технологии использования стоков от животноводческих ферм, после специальной обработки, для орошения;
- максимальное использование селективного сбора ТБО с целью получения вторичных ресурсов и сокращения объема обезвреживаемых отходов;
- своевременный вывоз отходов на полигон ТБО;
- оптимальная эксплуатация полигона ТБО с учетом последующей рекультивации территорий;
- в зоне сельскохозяйственной деятельности предусмотреть строительство специальных накопительных или локальных (модульных) очистных сооружений сточных вод, с последующим вывозом специальной техникой в специально отведенные места;
- жижу и навоз из животноводческих построек предлагается собирать в жижесборники и навозохранилища для использования на полях в качестве

удобрений или перерабатывать навоз на специальных модульных установках с целью получения газа (топлива).