

СОСТАВ ДОКУМЕНТА

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.

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

Директор управления градостроительного проектирования	Андреева Н.В.
Нормоконтролер и технолог	Кузакова Т.Ю.
Техник-архитектор	Кулик А.В.

					56-14.1.21		
					Генеральный план Положения о территориальном планировании		
	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
Разработал	Ургенишбаев			12.21			
ГИП	Брискер С.В.			12.21			
Н.контр.	Самойлов П.С.			12.21	ООО«ЦКР «ГЕОПАРНЕР»		

Часть Б графические материалы

№ пп	НАИМЕНОВАНИЕ СХЕМЫ	МАСШТАБ
1.	Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО Залесовский сельсовет	М 1:25 000
2.	Карта планируемого размещения объектов местного значения в границах МО Залесовский сельсовет	М 1:25 000
3.	Карта планируемого размещения объектов местного значения в границах с. Залесово, с. Владимировка	М 1:5 000
4.	Карта функциональных зон в границах МО Залесовский сельсовет	М 1:25 000
5.	Карта функциональных зон в границах с. Залесово, с. Владимировка	М 1:5 000

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	6
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ	8
2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	8

					56-14.1.21	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ВВЕДЕНИЕ

Работы по внесению изменений в генеральный план муниципального образования Залесовский сельсовет, утверждённый Советом депутатов муниципального образования Залесовский сельсовет Решением №27/2 от 11 декабря 2013г, выполняются по заказу ООО «ГЕОПРОГРЕСС» и на основании Постановления № 41-п от 08.07.2021 г. администрации муниципального образования Залесовский сельсовет Красногвардейского района Оренбургской области «О подготовке проектов по внесению изменений в Генеральный план муниципального образования Залесовский сельсовет Красногвардейского района Оренбургской области».

Проведение работ вызвано необходимостью учёта Александровского лицензионного участка № ОРБ 15077НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса в функциональном зонировании территории в границах муниципального образования Залесовский сельсовет.

Действующий генеральный план муниципального образования Залесовский сельсовет разработан ООО «Геоград» в 2013г. В генеральный план были внесены изменения разработанные ИП Похлебухин А.А. в рамках договоров №072ГПС/17 от 28.04.2017г. и №030ГПС/197 от 18.02.2019г. по заказу ООО «ГЕОПРОГРЕСС». В 2020 г. ООО "ГЕОГРАД" были внесены изменения по отображению Ивановского лицензионного участка по заказу АО «Оренбургнефть» в рамках договора № 7700018/1661Д от 27 июля 2018 г. и на основании Постановления № 580-п от 24.09.2018г. администрации муниципального образования Красногвардейский район Оренбургской области: «О подготовке предложений по внесению изменений в генеральные планы муниципальных образований: Плешановский, Залесовский, Кинзельский, Токский, Яшкинский, Новоюласенский, Свердловский, Пролетарский, Староникольский, Дмитриевский, Никольский, преображенский, Нижнекристальский сельсоветы Красногвардейского района Оренбургской области». В 2021 г. в генеральный план внесены изменения разработанные ООО «ЦКР «ГЕОПАРТНЕР» в рамках договора № 180ГПС/20 от 11.11.20 по заказу ООО «ГЕОПРОГРЕСС», в части отображения Александровского лицензионного участка № ОРБ 15077 НР.

Внесение изменений в Генеральный план МО Залесовский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в действующих редакциях. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области и Красногвардейского района.

В соответствии с техническим заданием, границами разработки

					56-14.1.21	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

генерального плана являются административные границы муниципального образования Залесовский сельсовет, установленные в соответствии с Законом Оренбургской области «О МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ В СОСТАВЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ (в редакции Закона Оренбургской области от 25.05.2005 г. N 2151/387-III-ОЗ)

					56-14.1.21	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ

Целями работы является внесение изменений в действующий генеральный план МО Залесовский сельсовет в части изменения назначения функциональных зон в границах муниципального образования Залесовский сельсовет, с учетом фактического использования.

Для достижения целей необходимо выполнение следующих задач: определить функциональное назначение территорий муниципального образования за границами населенных пунктов в соответствии с современным и перспективным развитием территорий с учётом Александровского лицензионного участка ОРБ 15077НР и объектов капитального строительства нефтяного комплекса.

2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Подготовка внесения изменений затронет следующие разделы генерального плана:

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

Проектом предлагается следующее содержание подпункта 3.4:

3.4 Производственная зона. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры.

Производственная зона в границах МО Залесовский сельсовет делится на 2 подтипа функциональных зон:

- *Производственная зона III класса вредности*
- *Производственная зона IV-V классов вредности*

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

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

					56-14.1.21	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

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.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями

обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

Занятость территории промышленной зоны определяется в процентах как отношение суммы площадей 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 площадей 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.

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.

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.

Производственная зона в границах МО планируется площадью 58,21 га, из них 41,67 га –Производственная зона III класса вредности, 16,54 га - Производственная зона IV-V классов вредности. На сегодняшний день не все производственные территории задействованы, часть из них используется экстенсивно. Необходимо провести инвентаризацию производственных территорий с целью их более интенсивного использования.

В состав зоны включаются:

- сельскохозяйственные предприятия;
- карьеры;
- объекты нефтяного комплекса.

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

					56-14.1.21	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

