



ООО «Компания Земпроект»

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ЗУДИЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА  
АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**«Внесение изменений в генеральный план  
муниципального образования Зудиловский сельсовет  
Первомайского муниципального района Алтайского края»**

Положение о территориальном планировании

Заказчик: Администрация Первомайского района Алтайского края

Муниципальный контракт: №184 от 29.05.2023 г

Исполнитель ООО «Компания Земпроект»



Руководитель проекта:

Садакова Г.А.

Город БАРНАУЛ 2023

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗУДИЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ. ....	6
2. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ .....	8
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	13
<b>ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ</b> .....	17

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА**

1. Настоящее Положение о территориальном планировании муниципального образования Зудиловский сельсовет (далее – Положение) подготовлено в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Алтайского края в качестве текстовой части генерального плана муниципального образования Зудиловский сельсовет, содержащей цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием последовательности их выполнения.

2. Территориальное планирование муниципального образования Зудиловский сельсовет (далее также – поселение, сельсовет, муниципальное образование) осуществляется в соответствии с действующим Федеральным законодательством и законодательством Алтайского края, муниципальными правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития поселения и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями на 30 мая 2023 года).

3. Основные задачи генерального плана поселения:

- выявление проблем градостроительного развития территории поселения;
- определение основных направлений и параметров пространственного развития поселения, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории поселения на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов публичной власти;
- создание электронного генерального плана на основе новейших компьютерных технологий и программного обеспечения, а также требований к формированию ресурсов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

4. Генеральный план поселения устанавливает:

- функциональное зонирование территории поселения;
- характер развития поселения с определением подсистем социально-культурных и общественно-деловых центров;
- направления развития жилищного строительства за счет сноса ветхого и аварийного жилья, а также путем освоения незастроенных территорий;
- характер развития сети транспортной, инженерной, социальной и иных инфраструктур.

5. Генеральный план поселения разработан на расчетный срок до 2043 года. Этапы реализации генерального плана, их сроки определяются органами местного самоуправления поселения исходя из складывающейся социально-экономической обстановки в поселении и крае, финансовых возможностей местного бюджета, сроков и этапов реализации соответствующих целевых программ в части, затрагивающей территорию поселения, приоритетных национальных проектов.

6. Реализация генерального плана поселения осуществляется в

границах муниципального образования на основании плана реализации генерального плана, разрабатываемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и утверждаемого главой поселения в течение трех месяцев со дня утверждения генерального плана.

7. План реализации генерального плана поселения является основанием для разработки и принятия муниципальных целевых градостроительных и иных программ развития поселения.

**1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗУДИЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.**

**Таблица 1**

№ п/п	Наименование объекта	Место размещения объекта	Параметры объекта		Функциональные зоны		Зоны с особыми условиями использования территории	Срок реализации/ мероприятия
			Мощность	Размер земельного участка, протяженность линейного объекта				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	<i>Социальная сфера</i>							
1.1	Закрытый спортивный комплекс	с. Зудилово	450 мест	По заданию на проектирование	Общественно-деловая зона	Учреждения физической культуры и спорта	-	Расчетный срок/ строительство
1.2	Дом культуры	с. Зудилово	100 мест	0,44 га	Общественно-деловая зона	Культурно-досуговые учреждения	-	Расчетный срок/ реконструкция
1.3	Объект общественного питания	п. Ильича	20 мест	По заданию на проектирование	Общественно-деловая зона	Учреждения общественного питания и торговли	-	Расчетный срок/ строительство

1.4	Клуб	п. Ильича	70 мест	По заданию на проектирование	Общественно-деловая зона	Культурно-досуговые учреждения	-	Расчетный срок/реконструкция
1.5	Объект бытового обслуживания	п. Ильича	2 раб.места	По заданию на проектирование	Общественно-деловая зона	Объекты коммунально-бытового обслуживания	-	Расчетный срок/строительство
<b>2</b>	<b><i>Объекты инженерной инфраструктуры</i></b>							
2.1	Водозаборные сооружения	Территория Зудиловского сс	3 объекта	По заданию	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения - 50 м		Расчетный срок/строительство
2.2	Трансформаторные подстанции 10/0,4кВ	с. Зудилово	5 объектов	0,05 га	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	-		Расчетный срок/строительство
2.3	Котельная	Территория Зудиловского сс	3 объекта	По заданию	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	-		Расчетный срок/реконструкция
2.4	Очистные сооружения	Территория Зудиловского сс	1 объект	По заданию	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	-		Расчетный срок/строительство

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

**Таблица 2**

Функциональные зоны и их параметры (общая площадь)		Сведения о планируемых для размещения объектах	Местоположение планируемого объекта	Параметры планируемого объекта	Статус планируемого объекта
1	2	3	4	5	6
Жилая зона (384,45 га)	Застройка усадебного типа (382,85 га)	Жилые дома усадебного типа	с. Зудилово	158 участков в пределах 0,06-0,25 га	Иного значения
	Застройка малоэтажными жилыми домами (1,6 га)				
Общественно- деловая зона (12,7 га)	Учебно- образовательные учреждения	Строительство детского сада	с. Зудилово	200 мест	Местного значения муниципального района

	Учреждения физической культуры и спорта	Строительство закрытого спортивного комплекса	с. Зудилово, ул. Советская, дом 2 в	450 мест	Местного значения сельского поселения
	Учреждения культуры и искусства	Реконструкция клуба	с. Зудилово, ул. Пионерская	100 мест	Местного значения сельского поселения
	Учреждения культуры и искусства	Реконструкция клуба	п. Ильича	70 мест	Местного значения сельского поселения
	Учреждения общественного питания и торговли	Строительство объекта общественного питания	п. Ильича	20 мест	Местного значения сельского поселения
	Учреждения коммунально-бытового обслуживания	Строительство объекта бытового обслуживания	п. Ильича	2 раб. места	Местного значения сельского поселения
Зона производственного использования (19,41 га)		Необходимо установить санитарно-защитные зоны от существующих производственных объектов	-	-	-



Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (458,25 га)	Зона инженерной инфраструктуры (7,34 га)	Трансформаторные подстанции 10/0,4кВ	с. Зудилово	0,05 га	Местного значения сельского поселения
		Трансформаторные подстанции 10/0,4кВ	п. Ильича	0,05 га	Местного значения сельского поселения
		Строительство водозаборных сооружений	Зудиловский сс	По проекту	Местного значения сельского поселения
		Котельные	Зудиловский сс	По проекту	Местного значения сельского поселения
		Очистные сооружения	Зудиловский сс	По проекту	Местного значения сельского поселения
	Зона транспортной инфраструктуры (289,07 га)	Строительство межпоселковой дороги	с. Боровиха – с. Зудилово	2,9 км	Местного значения муниципального района
Зона сельскохозяйственного использования (19000,02 га)	В том числе объекты сельскохозяйственного назначения (производственная зона) (353,87 га)	-	-	-	-

	В том числе для ведения садового хозяйства (1 323,45 га, 10,25 га в границах с. Зудилово)	-	-	-	-
Зона рекреационного назначения, в том числе зона защитных лесов (4213,73 га)		-	-	-	-
Зона специального назначения (78,91 га)	Под объекты специального назначения	На севере в границах Зудиловского сс	5,6 га	Иного значения	
	Под объекты специального назначения	в 3800 м. по направлению на юго-восток от с. Зудилово	6,2 га	Иного значения	
Зона водного фонда (н/д)		-	-	-	-

### **3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития МО «Зудиловский сельсовет», является установление зон с особыми условиями использования территории.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования территории определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависят планировочная структура, условия развития селитебных территорий или производственных зон.

Зоны с особыми условиями использования на территории Зудиловского сельсовета от планируемых объектов представлены:

- охранными зонами объектов инженерной инфраструктуры;
- санитарно-защитными зонами (СЗЗ) объектов производственного, коммунально-складского, специального назначения;
- придорожные полосы от транспортной инфраструктуры;
- зонами санитарной охраны источников водоснабжения;
- территорий объектов культурного наследия;
- приаэродромная территория.

#### **Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

По территории МО «Зудиловский сельсовет» проходят линии электропередачи 10 (6) кВ, 35 кВ, 110 кВ. Охранные зоны от линий установлены размером 10, 15, 20 м., соответственно, в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах зон», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. № 160.

В соответствии с «Правилами охраны линий и сооружений связи РФ», утвержденных правительством РФ от 09.06.1995 г. № 578 на трассах подземных

кабельных линий связи установлены охранные зоны с особыми условиями использования по 2 м с каждой стороны линии.

### **Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

При разработке генерального плана, в качестве эффективных и необходимых мер по охране окружающей среды, вокруг предприятий и объектов, являющихся источниками вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека, предусматривается определение санитарно-защитных зон.

В настоящее время почти все сооружения и объекты, являющиеся источниками загрязнения окружающей среды, не имеют проектов санитарно-защитных зон. Некоторые из них располагаются в непосредственной близости от жилой застройки, оказывая на нее негативное воздействие. На территории муниципального образования располагается ряд объектов, требующих установления санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:

**Таблица 3**

#### Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы объектов

№ п/п	Наименование объекта	Нормативный размер СЗЗ, м
Объекты производственной инфраструктуры		
1	Цех малой мощности по переработке мяса, с. Зудилово, ул. Школьная	Класс V СЗЗ – 50 м
2	Пилорама, с. Зудилово, ул. Речная	Класс IV СЗЗ – 100 м
3	Столярная мастерская, с. Зудилово, район существующего центра села	Класс V СЗЗ – 50 м
4	Производственная база, с. Зудилово	Класс V СЗЗ – 50 м
5	Складской сектор, с. Зудилово, ул. Береговая	Класс V СЗЗ – 50 м
7	Объект производственного использования, с. Зудилово, а-дорога «Новосибирск-Бийск-Ташанта»	Класс V СЗЗ – 50 м
8	Территории для развития производственных объектов и административных зданий, с. Зудилово, а-дорога «Новосибирск-Бийск-Ташанта»	Класс V СЗЗ – 50 м
9	Производственная база, с. Зудилово, а-дорога «Новосибирск-Бийск-Ташанта»	Класс V СЗЗ – 50 м
10	Объекты животноводческого назначения без содержания	Класс V

	животных, с. Зудилово, а-дорога «Новосибирск-Бийск-Ташанта»	СЗЗ – 50 м
11	Объекты сельскохозяйственного назначения, с. Зудилово, а-дорога «Новосибирск-Бийск-Ташанта»	Класс III СЗЗ – 300 м
12	Объекты сельскохозяйственного назначения, с. Зудилово, а-дорога «Новосибирск-Бийск-Ташанта»	Класс IV СЗЗ – 100 м
13	Хозяйство с содержанием животных, п. Ильича, к западу от существующей границы поселка	Класс IV СЗЗ – 100 м
14	Хозяйство с содержанием животных, п. Ильича, к юго-западу от существующей границы поселка	Класс III СЗЗ – 300 м
15	Складской сектор, п. Ильича, на юго-западе поселка	Класс V СЗЗ – 50 м
<b>Объекты транспортной инфраструктуры</b>		
1	Автомобильная дорога общего пользования II категории Чуйский тракт	Класс IV СЗЗ – 100 м
2	АЗС	Класс IV СЗЗ – 100 м
3	Гаражи	Класс V СЗЗ – 50 м
<b>Объекты специального назначения</b>		
1	Кладбище	Класс V СЗЗ – 50-100 м
2	Скотомогильник с захоронением в ямы	Класс I СЗЗ – 1000 м
3	Полигон твердых коммунальных отходов	Класс II СЗЗ – 500 м
<b>Объекты инженерной инфраструктуры</b>		
1	Очистные сооружения	СЗЗ – 200 м
2	ПС 110/35/10кВ №46 «Пригородная»	<b>Зона установлена</b>

В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружений, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков.

В результате проектных решений объекты, являющиеся источниками загрязнения окружающей среды, предусматривается размещать от жилой застройки на расстоянии, обеспечивающем нормативный размер санитарно-защитной зоны.

### **Санитарный разрыв**

От объектов поступления вредных факторов (шум, запыленность, выбросы химических, радиоактивных веществ и биологических средств) до жилой застройки, объектов общественно-делового назначения, объектов сельскохозяйственного назначения устанавливается санитарный разрыв.

Вдоль проектируемых автомобильных дорог на территории необходимо предусматривать защитные полосы лесов, ширина защитных полос лесов вдоль автомобильных дорог должна составлять не менее 250 м с каждой стороны дороги. Допускается уменьшение ширины защитных полос лесов не более чем на 50 м при наличии на местности естественных или искусственных рубежей.

### **Придорожные полосы от транспортной инфраструктуры**

Для автомобильной дороги общего пользования регионального и межмуниципального значения общего пользования (III- IV категории) - 50 м, V категории - 25 м в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги».

### **Водоохранные зоны**

На картах генерального плана отображены водоохранные зоны водных объектов Зудиловского сельсовета:

- водоохранная зона р. Большая Черемшанка. Ширина водоохранной зоны составляет 200 м в соответствии с п. 4. статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации;
- прибрежная защитная полоса составляет 50 м в соответствии с п. 11 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации;
- береговая полоса, предназначенная для общего пользования – 20 м в соответствии с п. 6 ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации.

Основной целью создания **зон санитарной охраны (ЗСО)** и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Определение границ зон санитарной охраны, определение режима этих зон и комплекса специальных мероприятий, направленных на обеспечение режима зон санитарной охраны производятся в соответствии с санитарными нормами.

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей;
- применение ядохимикатов и удобрений.

Санитарно-защитные полосы от магистрального водопровода устанавливаются по обе стороны от объекта шириной 10 м.

### **Территорий объектов культурного наследия**

Защитные зоны объектов культурного наследия - 200 м от объектов культурного значения в границе населенного пункта. Данные параметры действуют до утверждения в установленном законодательством порядке охраняемых зон памятников культурного наследия.

### **Приаэродромная территория**

На приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

На территории Зудиловского сельсовета установлена третья подзона приаэродромной территории аэродрома Барнаул (Михайловка).

## **ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ**