



Министерство архитектуры  
и пространственно-  
градостроительного  
развития Оренбургской  
области



**Земля и город**  
научно-исследовательский  
институт

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ЗУБАРЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**ТОМ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

2024 год

# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗУБАРЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

## ТОМ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**Заказчик:** Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития  
Оренбургской области

**Государственный контракт:** № 19 от 10 июня 2024 г.

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт  
«Земля и город»

Генеральный директор _____		П.И. Комаров
Технический директор _____		А.С. Белихов
Начальник проектного управления № 1 _____		И.А. Курбатов
Инженер 2 категории проектного управления № 1 _____		Н.В. Фомичева

В подготовке проекта генерального плана муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (далее также — генеральный план) также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

## ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ

№	Наименование	Масштаб
1	2	3
<b>УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Том I. Положение о территориальном планировании	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта функциональных зон муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области	М 1:5000
2	Карта функциональных зон в отношении территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области	М 1:2000
3	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области	М 1:5000
4	Карта планируемого размещения объектов местного значения в отношении территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области	М 1:2000
5	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области	М 1:5000 М 1:2000
<b>Приложение (обязательное)</b>		
1	Сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов)	-
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Том II. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме	-
<b>Графическая часть</b>		
1	Карта современного использования территории. Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта границ лесничеств	М 1:5000 М 1:2000
2	Карта результатов комплексной оценки территории	М 1:5000 М 1:2000
3	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:5000 М 1:2000

## СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, 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 .....	5
РАЗДЕЛ 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

**РАЗДЕЛ 1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, 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**

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, представлены в таблице 1.1.

Местоположение планируемых для размещения объектов местного значения представлено на карте планируемого размещения объектов местного значения муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области и на карте планируемого размещения объектов местного значения в отношении территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Номера планируемых для размещения объектов местного значения, указанные в таблице 1.1, соответствуют номерам данных объектов на картах генерального плана.

Таблица 1.1

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий <sup>2</sup>

№	№ на карте	Наименование объекта	Статус <sup>1</sup>	Местоположение	Наименование функциональной зоны	Основные характеристики объекта <sup>3</sup>	Назначение	Планируемый срок реализации	Характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	<b>Объекты в области физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения, обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов</b>								
1.1	Вид объекта — Объекты физической культуры и массового спорта								
1	ФК.2.1	Спортивная площадка	С	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	Многофункциональная общественно-деловая зона	Единая пропускная способность — 24 чел.	Обеспечение условий для развития спорта	До 2045 года	Установление не требуется
1.2	Вид объекта — Объекты культуры и искусства								
1.2.1	КИ.1.1	Библиотека	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка, ул. Центральная, 52	Многофункциональная общественно-деловая зона	Увеличение количества единиц хранения на 3400 единиц хранения	Обеспечение условий в области культуры и искусства	До 2045 года	Установление не требуется
1.3	Вид объекта — Места погребения								
1.3.1	МП.1.2	Кладбище	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	Зона кладбищ	Увеличение площади на 0,12 га	Обеспечения условий для последующих захоронений	До 2045 года	Санитарно-защитная зона 50 м
1.3.2	МП.1.3	Кладбище	З	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, около х. Цветная Пустошь	Зона кладбищ	Площадь — 0,33 га	Обеспечения условий для последующих захоронений	До 2045 года	Санитарно-защитная зона 50 м
1.4	Вид объекта — Объекты утилизации, обезвреживания, размещения отходов производства и потребления								
1.4.1	ОПП.5.1	Место несанкционированного размещения отходов близ с. Зубаревка	Л	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка, кадастровый номер земельного участка 56:21:0803001:2	Иные зоны сельскохозяйственного назначения	Площадь — 1,2 га	Обеспечение утилизации, обезвреживания, размещения отходов производства и потребления	до 2035 года	Установление не требуется

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	<b>Автомобильные дороги местного значения</b>								
2.1	Вид объекта — Улично-дорожная сеть городского населенного пункта								
2.1.1	УДСс.3.1	Улица Новая	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	-	Протяженность — 479 м; категория дороги — V	Обеспечение транспортного сообщения	2023–2025 год	Установление не требуется
2.1.2	УДСс.3.2	Улица Заречная	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	-	Протяженность — 640 м; категория дороги — V	Обеспечение транспортного сообщения	До 2045 год	Установление не требуется
2.1.3	УДСс.3.3	Подъезд к кладбищу	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	-	Протяженность — 237 м; категория дороги — V	Обеспечение транспортного сообщения	2023–2025 год	Установление не требуется
2.1.4	УДСс.3.4	Улица Родниковая	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	-	Протяженность — 344 м; категория дороги — V	Обеспечение транспортного сообщения	2023–2025 год	Установление не требуется
2.1.5	УДСс.3.5	Переулок Лесной	С	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	-	Протяженность — 163 м; категория дороги — V	Обеспечение транспортного сообщения	2023–2025 год	Установление не требуется
3	<b>Объекты местного значения в иных областях, связанных с решением вопросов местного значения поселения</b>								
3.1	Вид объекта — Общественные пространства								
3.1.1	ОП.4.1	Пляж, место массовой околородной рекреации	С	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет	Зона отдыха	Площадь — 0,5 га	Обеспечение общественными пространствами	До 2045 года	Установление не требуется
3.2	Вид объекта — Искусственные дорожные сооружения								
3.2.1	ИДС.1.1	Мостовое сооружение	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет, с. Зубаревка	Зоны рекреационного назначения	Протяженность — 10 м	Обеспечение транспортного сообщения	до 2045 года	Установление не требуется
3.3	Вид объекта — Гидротехнические сооружения								
3.3.1	ГС.1.1	Водоподпорные и водонапорные гидротехнические сооружения	Р	Муниципальное образование Зубаревский сельсовет	Зона отдыха	Протяженность гидротехнического сооружения — 450 м	Гидротехнический объект	до 2045 года	Установление не требуется

Примечания:

<sup>1</sup> С — строительство, Р — реконструкция, Л — ликвидация, З — закрытие.

<sup>2</sup> Основные характеристики, назначение, наименование, местоположение объектов местного значения могут быть уточнены проектными решениями, установление зон с особыми условиями использования территорий для указанных в таблице объектов не требуется. Для сельских населенных пунктов точность планирования определяется границами функциональной зоны, в связи с чем отражение номера элемента планировочной структуры в данной таблице не требуется.

<sup>3</sup> Вместимость объектов может быть уточнена при подготовке документации по планировке территории исходя из расчетной численности населения. Указана общая потребность в границах элемента планировочной структуры, количество объектов, их местоположение в границах элемента планировочной структуры определяется при подготовке документации по планировке территории.

## **РАЗДЕЛ 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**

Параметры функциональных зон различного назначения и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов, приведены в таблицах 2.1 и 2.2.

Сведения о местоположении планируемых для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения представлены на карте функциональных зон муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области и на карте функциональных зон в отношении территории населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования Зубаревский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Номера планируемых для размещения объектов, указанные в таблице 2.2, соответствуют номерам данных объектов на картах генерального плана.

Таблица 2.1

**Параметры функциональных зон**

<b>№</b>	<b>Индекс функциональной зоны</b>	<b>Наименование функциональной зоны</b>	<b>Описание функциональной зоны</b>	<b>Параметры функциональной зоны</b>	<b>Площадь, га</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Функциональная зона предполагает размещение: <ul style="list-style-type: none"> <li>– объектов индивидуальной жилой застройки;</li> <li>– объектов обслуживания жилой застройки, не оказывающих негативное воздействие на среду обитания человека;</li> <li>– объектов связи;</li> <li>– гаражей для собственных нужд;</li> <li>– объектов улично-дорожной сети;</li> <li>– объектов благоустройства территории.</li> </ul>	1. Предельная максимальная этажность — 3. 2. Коэффициент застройки — не более 0,2. 3. Коэффициент плотности застройки — не более 0,4.	58,47
2	102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	Функциональная зона предполагает размещение: <ul style="list-style-type: none"> <li>– объектов блокированной и малоэтажной жилой застройки;</li> <li>– объектов обслуживания жилой застройки, не оказывающих негативное воздействие на среду обитания человека;</li> <li>– размещение гаражей для собственных нужд;</li> <li>– объектов связи;</li> <li>– объектов улично-дорожной сети;</li> <li>– объектов благоустройства территории.</li> </ul>	1. Предельная максимальная этажность — 3. 2. Коэффициент застройки — не более 0,3. 3. Коэффициент плотности застройки — не более 0,6.	13,06
3	301	Многофункциональная общественно-деловая зона	Функциональная зона предполагает размещение: <ul style="list-style-type: none"> <li>– объектов общественного назначения (объектов обслуживания жилой застройки, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов культуры; объектов религиозного назначения; культовых объектов, объектов государственного и общественного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов обеспечения научной деятельности, объектов предпринимательской деятельности, объектов торговли, объектов банковской и страховой деятельности, объектов гостиничного обслуживания, объектов общественного питания, объектов развлечения, объектов отдыха и рекреации, объектов спорта, объектов туристического обслуживания, объектов обеспечения внутреннего правопорядка);</li> <li>– гаражей;</li> <li>– объектов связи;</li> </ul>	1. Предельная максимальная этажность — 3. 2. Коэффициент застройки — не более 1,0. 3. Коэффициент плотности застройки — не более 3,0.	3,97

1	2	3	4	5	6
			<ul style="list-style-type: none"> <li>– объектов улично-дорожной сети;</li> <li>– объектов благоустройства территории.</li> </ul>		
4	404	Зона инженерной инфраструктуры	<p>Функциональная зона предполагает размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг;</li> <li>– объектов благоустройства территории;</li> <li>– объектов улично-дорожной сети и автомобильного транспорта.</li> </ul>	Не устанавливаются.	0,17
5	405	Зона транспортной инфраструктуры	<p>Функциональная зона предполагает размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– объектов благоустройства территории;</li> <li>– объектов улично-дорожной сети и автомобильного транспорта;</li> <li>– объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг;</li> <li>– объектов дорожного сервиса.</li> </ul>	<p>1. Предельная максимальная этажность — 3.</p> <p>2. Коэффициент застройки — не устанавливается.</p> <p>3. Коэффициент плотности застройки — не устанавливается.</p>	7,97
6	500	Зоны сельскохозяйственного использования	<p>Функциональная зона предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ведения огородничества (выращивание гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур);</li> <li>– сенокошение;</li> <li>– выпас сельскохозяйственных животных.</li> </ul>	Не устанавливаются	41,77
7	501	Зона сельскохозяйственных угодий	<p>Функциональная зона предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– растениеводство;</li> <li>– научное обеспечение сельского хозяйства;</li> <li>– производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства;</li> <li>– овощеводство;</li> <li>– выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;</li> <li>– виноградарство;</li> <li>– выращивание льна и конопли;</li> <li>– питомники;</li> <li>– сенокошение;</li> <li>– выпас сельскохозяйственных животных.</li> </ul>	Не устанавливаются	3828,84
8	503	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	<p>Функциональная зона предполагает размещение объектов сельскохозяйственного назначения (зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, объектов научного обеспечения сельскохозяйственной деятельности, скотоводство).</p>	<p>1. Коэффициент застройки — не более 0,8.</p> <p>3. Коэффициент плотности застройки — не более 2,4.</p>	63,022
9	504	Иные зоны	Функциональная зона предполагает:	Не устанавливаются	3229,85

1	2	3	4	5	6
		сельскохозяйственного назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>– добычу полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</li> <li>– размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;</li> <li>– ведение сельского хозяйства. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства.</li> </ul>		
10	600	Зоны рекреационного назначения	Функциональная зона предполагает использование лесов, заготовку лесных ресурсов, размещение объектов благоустройства, объектов отдыха и туризма, объектов спорта.	Не устанавливаются	41,29
11	602	Зона отдыха	<p>Функциональная зона предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– обустройство мест для занятия спортом, отдыха, туризма, наблюдения за природой, пикников, создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них;</li> <li>– размещение кемпингов, лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек;</li> <li>– обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова.</li> </ul>	<p>1. Предельная максимальная этажность — 3.</p> <p>2. Коэффициент застройки — не устанавливается.</p> <p>3. Коэффициент плотности застройки — не устанавливается.</p>	43,07
12	605	Зона лесов	Функциональная зона предполагает использование лесов, заготовку лесных ресурсов.	Не устанавливаются	91,70
13	701	Зона кладбищ	<p>Функциональная зона предполагает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– размещение объектов ритуальной деятельности (кладбищ, крематориев и мест захоронения);</li> <li>– размещение соответствующих культовых сооружений;</li> <li>– объектов по производству продукции ритуально-обрядового назначения.</li> </ul>	Не устанавливаются	1,35
14	703	Зона озелененных территорий специального назначения	Функциональная зона предполагает использование территорий, выполняющих функцию снижения негативного воздействия от различных источников загрязнений окружающей среды.	Не устанавливаются	1,59

Таблица 2.2

Сведения о планируемых для размещения в границах функциональных зон объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

№	№ на карте	Наименование планируемого для размещения объекта	Статус *	Значение объекта
1	2	3	4	5
<b>Многофункциональная общественно-деловая зона</b>				
1	ФК.2.1	Спортивная площадка	С	Местное значение поселения
2	КИ.1.1	Библиотека	Р	Местное значение поселения
3	ОН.2.1	Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Зубаревская основная общеобразовательная школа Оренбургского района» с дошкольной группой	Р	Местное значение муниципального района
<b>Зона кладбищ</b>				
4	МП.1.2	Кладбище	Р	Местное значение поселения
5	МП.1.3	Кладбище	З	Местное значение поселения
<b>Зона отдыха</b>				
6	ОП.4.1	Пляж, место массовой околородной рекреации	С	Местное значение поселения
7	ГС.1.1	Водоподпорные и водонапорные гидротехнические сооружения	Р	Местное значение поселения
<b>Иные зоны сельскохозяйственного назначения</b>				
8	ОПП.5.1	Место несанкционированного размещения отходов близ с. Зубаревка	Л	Местное значение поселения
<b>Производственная зона сельскохозяйственных предприятий</b>				
9	ОПП.3.1	Биотермическая яма	Л	Местное значение муниципального района
<b>Зоны рекреационного назначения</b>				
10	ИДС.1.1	Мостовое сооружение	Р	Местное значение поселения

Примечание — \* С — строительство, Р — реконструкция, Л — ликвидация, З — закрытие.