

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Оренбургская область п. Нижнесакмарский

2010г.

# ВВЕДЕНИЕ.

Генеральный план посёлка Нижнесакмарский МО «город Оренбург» разрабатывается по заказу Администрации города в соответствии с муниципальным контрактом № 38-М от 23.12.2009г.

Генеральный план п. Нижнесакмарский является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются границы сельского населенного пункта с присоединенными территориями п. Нижнесакмарский.

В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

- расчётный срок генерального плана посёлка, на который рассчитаны все планируемые мероприятия генерального плана – 2020 - 2035г.г.;

- первая очередь генерального плана посёлка Нижнесакмарский, на которую планируются первоочередные мероприятия до 2020 г.;

- период градостроительного прогноза, следующий за расчётным сроком генерального плана посёлка Нижнесакмарский, на который определяются основные направления стратегии градостроительного развития посёлка – 2035 - 2045г.г.

Проектные решения генерального плана п. Нижнесакмарский являются основанием для разработки правил землепользования и застройки, документации по планировке территории посёлка, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

Генеральный план состоит из двух томов: «Материалы по обоснованию проекта» (Том 1), «Положения о территориальном планировании» (Том 2), графических материалов.

Работа выполнена авторским коллективом МАУ «Архитектура и градостроительство»:

Руководители проекта:

Агарев Олег Борисович – начальник учреждения

Чухрова Татьяна Анатольевна – первый заместитель начальника учреждения.

Авторский состав генерального плана:

Главный архитектор проекта – Лисица Мария Юрьевна

Архитектор – Карганова Галина Александровна

Геодезист – Селезнев Олег Владимирович

Инженер – Нетрусов Сергей Николаевич

Землеустроитель, оформление – Маркова Юлия Александровна

Юрист, организатор проекта – Кияев Александр Викторович

Научно-методическое руководство

Бренев С.Л. – и.о. главного архитектора города Оренбурга

Тимошинова Т.П. – архитектор, главный специалист КГА.

# 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Цель разработки генерального плана – определение направления развития планировочного каркаса населённого пункта и функционального назначения территорий. Генеральный план является документом территориального планирования, устанавливающий функциональное зонирование территории и определяющий перспективы её градостроительного развития в целом в разрезе основных сфер обеспечения жизнедеятельности.

Основополагающая задача проекта – сочетание пространственной организации среды обитания с интересами жителей поселка, предпринимателей и инвесторов.

Основные задачи Генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории населенного пункта и разработка мероприятий, обеспечивающих создание комфортной среды проживания;

- определение функционального назначения отдельных элементов в целях последующего установления градостроительных регламентов, используемых при организации строительства и оформления градостроительной документации;

- установление параметров развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры во взаимосвязи с развитием федеральной, региональной и межселенной инфраструктур и благоустройство территории.

При разработке генерального плана применен ресурсный подход, в основе проекта – функциональное зонирование и ресурсная база, реализация которой будет определяться социально-экономическими возможностями, демографической ситуацией в стране и в области, и, в значительной степени, инвестиционной политикой, осуществляемой администрацией области, города и поселка на рассматриваемой территории.

# 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОСЁЛКЕ.

Поселок Нижнесакмарский расположен севернее от г. Оренбурга, и граничит с землями административного центра - г. Оренбурга.

Численность постоянного населения п. Нижнесакмарский составляет на 01.01.2010 – 1901 человек.

Поселок Нижнесакмарский муниципального образования «город Оренбург» имеет статус сельского населенного пункта.

Территория посёлка Нижнесакмарский в границах муниципального образования «город Оренбург» составляет 3887,5 га, в границах населенного пункта – 184,1 га.

# 3. ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ПОСЕЛКА. ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.

Хозяйственная деятельность представлена предприятиями сельскохозяйственного производства, обслуживающей группой.

Промышленное производство п. Нижнесакмарский не развито.

Перспективы развития посёлка связаны с административно-управленческим, хозяйственным и культурно-бытовым обслуживанием.

Нижнесакмарский уже в настоящее время обладает большим производственным потенциалом, основу которого составляют предприятия сельского хозяйства, животноводства, которые при условии стабилизации ситуации в целом по стране способны развивать свою деятельность, обеспечивая жителей рабочими местами.

При условии роста объёмов производства продукции сельского хозяйства дальнейшее развитие могут получить новые перерабатывающие производства.

Возможно развитие сферы обслуживания, предприятий пищевой и лёгкой промышленности.

При определении численности населения были рассмотрены оптимистичный, пессимистичный и стабилизационные прогнозы численности населения.

Численность населения поселка принята исходя из оптимистичного прогноза. Общая численность населения на расчетный срок ставит **3030** чел. Оптимистический прогноз населения принят исходя из следующих факторов:

* Приближенность поселка к г. Оренбургу.
* Положительные тенденции в развитии экономической базы поселка.
* Развитая транспортная инфраструктура. Наличие в поселке железнодорожного и автомобильного транспорта.

Изменение численности населения будет зависеть от социально-экономического развития посёлка, успешной политики занятости населения, в частности, создания новых рабочих мест, улучшения социально-культурного обслуживания населения, обусловленного развитием различных функций посёлка.

Имеющиеся демографические ресурсы при обеспечении их профессиональной ориентации и подготовки способны «реализовать» возможности развития посёлка.

# 4. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЁЛКА И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЕГО ТЕРРИТОРИИ.

Анализ современного состояния всех поселковых структур выявил целый ряд проблем, решение которых лежит в русле мероприятий территориального планирования посёлка. Так, 85 % населения поселка Нижнесакмарский проживают в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Это свидетельствует о плохой экологической обстановке в поселке. Другая острая проблема - целесообразность нахождения некоторых объектов производственной сферы в центральной части села, где относительная градостроительная ценность территории не подлежит сомнению.

## 4.1 Проектная организация территории.

Разработке генплана предшествовало выполнение концепции градостроительного развития посёлка, в которой были определены потенциал и масштабы возможного развития пос. Нижнесакмарский.

На стадии концепции были определены резервные территории для строительства, возможности территориального развития. В основу разработки Генерального плана положены результаты комплексного анализа территории.

С учётом особенностей рыночной экономики и закономерности роста посёлка выделена зона общепоселкового центра, расположенная вдоль главных магистралей и пешеходных связей: ул. Центральная, ул. Губернская. Это планировочный каркас, зона более интенсивного использования территории, т.к. участки, находящиеся в ней, особенно ценны в градостроительном отношении.

В результате комплексного градостроительного анализа выявлено порядка 15 га территорий, возможных для размещения нового жилищного строительства и общественной застройки в пределах границ посёлка. Развитие поселка возможно только за счет земель сельскохозяйственного использования, расположенных за границей населенного пункта.

За основу Генерального плана поселка Нижнесакмарский был принят ранее разработанный генеральный план перспективной застройки в поселке Нижнесакмарский, утвержденный Комитетом по градостроительству и архитектуре Администрации города Оренбурга в 2008г. На основании данного документа в поселке Нижнесакмарский по направлению на юг от границ населенного пункта была проведена работа по формированию земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. В 2009-2010 году часть земельных участков были проданы на торгах. В связи с этим, проектом генерального плана предлагается развитие данной территории под жилищное строительство.

Базовые принципы проектных предложений:

* формирование компактного поселкового образования;
* улучшения среды обитания в целом, регенерация (реорганизация) повышение качества поселковой среды;
* максимально возможный учёт природно-экологических и санитарно-гигиенических ограничений;
* размещение производственных объектов в новых производственных зонах.

К моменту разработки генерального плана существующая планировочная структура п. Нижнесакмарский сохраняет исторически сложившуюся систему улиц в виде прямоугольной сетки.

Архитектурно-планировочное решение, заложенное в генплан, базируется на сложившейся планировочной структуре посёлка, развивая и дополняя её с учётом современных требований.

## 4.2 Жилые зоны.

Генеральным планом планируется предусмотреть два вида жилых зон:

- индивидуальной усадебной застройки (1 этаж с участками 0,12га)

- малоэтажной застройки (2х - 3х этажная блокированного типа с участками 0,2га).

На первую очередь освоения территории п. Нижнесакмарский предлагается застройка территории пригодной под жилищную функцию, южнее населенного пункта под индивидуальное жилищное строительство.

Проектом принято 10 % от общего количества нового жилищного фонда разместить в многоквартирной застройке (блокированного типа).

24920 \* 10 % = 2492 м² на 1 очередь строительства

54358 \* 10 % = 5435,8 м² на расчетный срок.

Проектом принято 90 % от общего количества нового жилищного фонда разместить в индивидуальной (усадебной жилой застройке).

24920 \* 90 % = 22428м² на 1 очередь строительства

54358 \* 90 % = 48922 м² на расчетный срок.

На планируемый срок к освоению под жилищное строительство намечается освоить 106 га. Структура нового строительства генплана определена с учётом сложившейся ситуации, существующих отводов и тенденций последних лет. Из общего количества нового жилья 100% размещается на свободных территориях. Объём нового жилищного строительства – 54358 м² общей площади.

## 4.3 Общественно-деловые зоны.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части посёлка, на территориях, прилегающих к магистральным улицам, общественно-транспортным узлам и другим объектам массового посещения.

Виды общественно-деловых зон:

- административно-общественная зона;

- многофункциональные общественные центры жилых районов;

- торговые комплексы, рынки;

- науки и образования;

- здравоохранения;

- общественно-деловая зона производственных объектов.

Генеральным планом предусматривается развитие общественного центра в существующей застройке п. Нижнесакмарский и строительство нового общественного центра повседневного обслуживания населения, в составе которого магазины продовольственных и промышленных товаров, общественное питание, кафе, помещения для культурно-массовой работы, административное здание, почта, аптека, клуб, спортивный объект, поликлиника.

Часть территории жилой застройки, попадающая в санитарно-защитную зону может быть использована для размещения предприятий культурно-бытового обслуживания, а также для размещения гаражей, стоянок, сервисного обслуживания, спортивных сооружений и т.д.

В существующей застройке посёлка Нижнесакмарский предприятия культурно-бытового обслуживания сосредоточены в основном в центральной части поселка.

В планируемый срок потребность в новом строительстве учреждений обслуживания сохраняется и должна определяться в рамках разрабатываемых социальных программ муниципального, регионального и федерального уровня. Учреждения культуры предлагается пополнять новыми видами учреждений (концертный зал, кафе, дискотеки, специализированные спортклубы и т.д.).

На первую очередь освоения существует потребность в строительстве детских дошкольных учреждений, учреждений дополнительного образования, спортивных сооружений, поликлиники.

Здравоохранение. Предлагается строительство здания поликлиники и станции скорой помощи. В системе здравоохранения поселения предлагается совершенствование и расширение системы оказания медицинских услуг.

Учреждения общественного питания и торговли необходимо разместить в общественно-деловой зоне, на главных поселковых улицах.

Ввиду отсутствия учреждений бытового обслуживания населения предполагается в дальнейшем строительство единого бытового комплекса по оказанию услуг населению.

На первую очередь освоения существует потребность в строительстве спортивных объектов, учреждений дополнительного образования, общественного питания.

# 4.4 Производственные зоны.

Производственные зоны сформированы промышленными, коммунально-складскими объектами, объектами инженерной инфраструктуры и энергетики, торгово-складские базы, рынки.

Виды производственных зон:

- коммерческо-производственных объектов, т.е. связанных с хранением и реализацией какого-либо товара;

- крупных промышленных и коммунальных объектов;

- производственно-коммунальных объектов, обслуживающих жилые и общественные территории;

- создаваемых производственно-коммунальных объектов.

Размещение новых видов промышленного производства, малых предприятий, коммунальных предприятий, складов и баз материально-технического снабжения и т.д. рекомендуется за счет неиспользованных существующих производственных площадок. Таким образом, главной задачей в рассматриваемой сфере является упорядочение и восстановление уже существующей производственной застройки посёлка.

Моторно-тракторную мастерскую, расположенную в центральной части поселка по ул. Центральная предлагается к комплексной реконструкции, т.к. данный объект создает санитарно-защитную зону - 300 метров, в которой расположено около 50 % существующей жилой застройки. Проектом предлагается к перепрофилированию, реконструкции существующих зданий моторно-тракторной мастерской и вынос данной функции в коммунально-складскую зону поселка.

Основным и одним из самых важных этапов дальнейшего развития промышленного производства на территории п. Нижнесакмарский является оказание мер воздействия на собственников промышленных производств и коммунальных объектов с целью разработки проектов санитарно-защитных зон.

В рамках проекта реализации генерального плана после его утверждения следует детально проработать вопросы размещения производственной функции в поселках.

## 4.5 Рекреационные зоны.

При оценке территории для рекреационного использования учитывались следующие факторы:

- уровень благоустройства, эстетические качества территории;

- близость к селитебным территориям;

- транспортная и пешеходная доступность;

- наличие природных ресурсов для организации отдыха;

- соответствие экологическим и санитарно - гигиеническим требованиям.

Переход от результирующей оценки к градостроительному зонированию территории осуществлён путём перехода контуров изолиний в соответствие с границами существующих функциональных зон, границами угодий, уличной сетью, внешними магистралями и другими элементами ситуации.

В проекте генерального плана дано предложение по созданию парковых зон вдоль главных улиц в п. Нижнесакмарский, реконструкция существующих зеленых зон поселка с выполнением благоустройства скверов в районе администрации поселка.

Помимо зеленых насаждений общего пользования проектом предусмотрено озеленение улиц поселков и санитарно-защитных зон промышленных и коммунально-складских зон предприятий и объектов.

# 5. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Внутри посёлка маршрутные перевозки не осуществляются.

Предлагаемая проектом транспортная инфраструктура включает в себя сооружения внешнего транспорта, классификацию дорожно-уличной сети, размещение автохозяйств, гаражей, стоянок транспорта и объектов обслуживания автомобильного транспорта.

Движение грузового транспорта на территории посёлка Нижнесакмарский предусмотрено в районе действующих промышленных предприятий. В проекте дано предложение по строительству автодороги, которая позволит уменьшить время передвижения жителей поселка, занятых на работах в областном центре. Речь идет об автодороге, соединяющую Загородное шоссе г. Оренбурга и поселок Нижнесакмарский.

Пересечение улиц между собой выполнено в одном уровне.

К внешним дорогам относится автодорога Оренбург-Уфа.

Для существующих дорог и улиц принята классификация в соответствии с функциональным назначением.

Отдельные гаражи по хранению личного легкового транспорта следует предусматривать на участках жилых домов.

На первую очередь освоения предусматривается развитие улично-дорожной сети посёлка реконструкция автомобильного полотна, соединяющего поселок с автодорогой Оренбург-Уфа, и строительство новой автодороги, соединяющей поселок с Загородным шоссе г. Оренбурга.

Основные магистрали формируются на основе существующих главных транспортных направлений посёлка, при условии их реконструкции, расширения проезжей части.

Предусмотрено проведение следующих мероприятий:

- расширение сети автомобильных стоянок около зданий и сооружений общественного, культурно-бытового назначения и других объектов, около проходных промпредприятий, в местах отдыха;

- обустройство существующих улиц в индивидуальной застройке – укладка асфальтового покрытия на проезжей части и тротуарах, озеленение;

- на главной улице поселка рекомендуется сделать карманы для остановок общественного транспорта.

Автобусное сообщение между поселком и городом Оренбургом предлагается увеличить. Количество и направление автобусов внутрирайонного значения и межрайонного значения на расчетный срок возрастет. Внутри поселка предлагается запустить общественный транспорт.

В районе железнодорожной станции предлагается строительство автостанции, гостиницы.

# 6. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ И ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением и природными условиями, проектом намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

* организация и очистка поверхностного стока;
* защита от катастрофического паводка;
* защита от подтопления;
* благоустройство водотоков и водоемов;
* защита от оврагов;
* устройство пляжей;
* рекультивация нарушенных территорий.

# 7. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

## 7.1 Развитие системы водоснабжения.

В настоящее время водоснабжение поселка Нижнесакмарский предусмотрено от существующего водозабора, состоящего из шести скважин, расположенных в северо-западной окраине поселка.

Поселок канализован только частично, в черте поселка имеются надворные туалеты, выгребные ямы, помойки и другие источники загрязнения.

Существующий водопровод находится в аварийном состоянии, требует капитального ремонта.

В основе проектных решений предусмотрено:

* централизованное водоснабжение;
* водозабор с учетом расхода на хозяйственно-питьевые, промышленные нужды и расхода воды на полив;
* насосная станция второго подъема с резервуарами чистой воды (хранение пожарного и регулирующего объемов).

Источником водоснабжения п. Нижнесакмарский планируется предусмотреть подземные воды, расположенные юго-восточнее поселка вдоль реки Урал.

Дебит скважин – 10 м³/час.

Необходимый суточный расход воды с поливом составляет 1408,3 м³/сут. Средний часовой расход – 58,7 м³/час.

Проектируемый водозабор принимаем из 6 рабочих скважин и 1 резервной скважины, т.е. производительность водозабора составит 1440 м³/сут.

По степени обеспеченности подачи воды водозабор относится ко II категории надежности.

При разработке проектной документации выбор источника обосновать результатами топографических, гидрогеологических, гидрологических, гидрохимических, гидробиологических и других изысканий и санитарных обследований. Произвести оценку ресурсов подземных вод на основании гидрогеологических поисков, разведки и исследований.

## 7.2 Развитие системы канализации.

В настоящее время в п. Нижнесакмарский предусмотрено частичное канализование поселка. Сброс сточных вод осуществляется в выгребные ямы. Имеются надворные туалеты.

Система канализации населенного пункта отсутствует.

В основе проектных решений предусмотрено:

* централизованная схема канализации по неполной раздельной системе;
* канализационная насосная станция;
* напорная канализация;
* очистные сооружения канализации;
* выпуск на поля фильтрации для механического приема очищенных сточных вод.

Перед сбросом в хозяйственно-бытовую канализацию производственные стоки должны пройти очистку на локальных очистных сооружениях с доведением показателей до хозяйственно-бытовых стоков.

Сточные воды в количестве 1045 м³/сут. (без учета полива и поения скота) от п. Нижнесакмарский самотеком собираются централизованной системой канализации в канализационную насосную станцию модульного типа. Производительность КНС – 1045 м³/сут. – 88 м³/час – 24,4 л/сек.

Расположение площадки под очистные сооружения, пруд накопитель и земледельческие поля орошения утвердить комиссионно при разработке проектной документации.

Площадка очистных сооружений располагается с подветренной стороны по отношению к жилой застройке и ниже населенного пункта на расстоянии более 200 м. от жилой застройки.

Сброс очищенных сточных вод предусмотрен только после соответствующей очистки и обеззараживания, не превышающие гигиенические нормы и правила.

## 7.3 Развитие системы санитарной очистки.

Одна из острых проблем п. Нижнесакмарский – нахождение некоторых объектов коммунального назначения в центральной части поселка, где относительная градостроительная ценность территории не подлежит сомнению. К ним относится несанкционированная свалка.

Проектом генерального плана предлагается к ликвидации свалка с рекультивацией, дегазацией и санацией данной территории. Устройство нового полигона ТБО предусмотрено северо-восточнее территории поселка, в районе карьера по добычи строительных материалов, примерно в 900 м от границы населенного пункта.

Восточнее от территории поселка, примерно в 370 м. от крайних земельных участков, сформированных под индивидуальную жилую застройку, расположена яма «Беккари». СЗЗ от ямы «Беккари» составляет 500 м. В зоне негативного воздействия проживают 28 чел. Предлагается консервация ямы. Для целей размещения новой биотермической ямы с биологическими камерами (2 класс вредности: СЗЗ не более 500м) предлагается новая площадка в северо-восточном направлении от поселка примерно в 1 километре от северной границы поселка на землях сельскохозяйственного назначения в районе проектируемого полигона ТБО.

Предложенные генеральным планом площадки под размещение скотомогильника и полигона ТБО являются условными. Выбор земельных участков под размещение скотомогильника и полигона ТБО возможно при условии выполнения геологических и гидрологических изысканий, с учетом санитарных правил и норм, выполнения работ по изучению состава грунтов.

# 8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

Генеральным планом предусматривается комплекс мероприятий планировочного характера, направленных на защиту окружающей среды и её компонентов, улучшение экологических условий проживания и отдыха населения.

Проектным решением генерального плана предусматривается необходимость реализации градостроительных приемов и мероприятий, направленных на «экологизацию» планировочной, транспортной и инженерной инфраструктуры поселка для улучшения условий проживания и отдыха населения, восполнение утраченных элементов природной среды и охрану качества и естественных свойств ее компонентов.

Выделены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

- водоохранные зоны водотоков и водоемов;

- санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных, сельскохозяйственных и прочих объектов;

- санитарно-защитные зоны понизительных подстанций;

- санитарные разрывы (охранные зоны) воздушных линий электропередачи, газопроводов;

- санитарный разрыв железной дороги;

- полоса отвода железной дороги;

- территории проявлений речной и овражно-балочной эрозии;

- организованные памятники природы;

-проектируемые особо охраняемые природные территории (природный парк);

- санитарный разрыв вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки воздушных судов.

Для устранения негативного влияния загрязняющих природную среду экологически опасных объектов и сокращения площади жилищного фонда, находящегося в санитарно-защитных зонах, предлагается ряд мероприятий:

* 7 филиал ФБУ в/ч 96133 (хранение, прием ГСМ, этилового спирта, ракетного топлива). В зоне негативного воздействия проживают 704 чел. Предлагается 7 филиалу ФБУ в/ч 96133 с целью уменьшения негативного воздействия предприятия на жилую застройку разработать проект СЗЗ и предусмотреть меры по уменьшению СЗЗ (экранирование территории, высадка зеленых насаждений). Склад по хранению этилового спирта и склад по хранению и перегрузке ракетного топлива предлагается к выносу на территорию, исключающую негативное воздействие данных объектов на селитебную территорию.
* Яма «Беккари». В зоне негативного воздействия проживают 28 человек. Предлагается разработать проект СЗЗ. На территорию СЗЗ выполнить рекультивацию земли, с высадкой защитной зеленой полосы.
* Полигон ТБО. В зоне негативного воздействия проживают 1188 чел. В СЗЗ расположены здание администрации поселка, школа, детский сад. Требуются работы по ликвидации свалки. Предлагается строительство полигона ТБО в северо-восточной части поселка в 800м на безопасном расстоянии от жилой застройки. На данную территорию выполнены инженерно-геологические изыскания, площадка под размещение полигона ТБО признана пригодной и относится к 3 категории сложности.
* Цех по производству пеноблоков, керамзитоблоков. В зоне негативного воздействия проживают 24 чел. Предлагается владельцу данного предприятия с целью уменьшения негативного воздействия предприятия на жилую застройку разработать проект СЗЗ с обозначением перечня мероприятий по сокращению СЗЗ.
* Железнодорожный путь, обгонный пункт 201. В зоне негативного воздействия проживают 156 чел. Предлагается выполнить работы по уменьшению СЗЗ (экранирование территории, высадка зеленых насаждений).
* Автоматическая газораспределительная станция. В зоне негативного воздействия проживают 80 человека. Предлагается прекращение эксплуатации станции.
* Котельная. В зоне негативного воздействия проживают человек. Предлагается выполнить модернизацию котельной.
* Машинно-тракторная мастерская. В зоне негативного воздействия проживают 1004 чел. В СЗЗ расположены здание администрации поселка, школа, детский сад. Требуются работы перепрофилированию, реконструкции предприятия с целью ликвидации СЗЗ.
* ЗАО «Птицефабрика «Россия» в зоне негативного воздействия проживают 116 человек. Предлагается разработать проект СЗЗ, с обозначением перечня мероприятий по сокращению негативного воздействия на жилую застройку.

В случае, если невозможно сокращение СЗЗ и негативного воздействия на жилую застройку, владельцам промышленных объектов необходимо выполнить работы по отселению граждан, проживающих в СЗЗ на территории предусмотренные для данной функции, в соответствии с действующим законодательством.

В результате предусмотренных мероприятий количество людей, проживающих в пределах санитарно-защитных зон в поселках сократится.

Проектным решением генплана предусматривается реконструкция и развитие единой системы озелененных территорий поселка.

Генпланом предусматривается ликвидация сброса загрязненных сточных вод в открытые водоемы и на рельеф, развитие системы канализования поселков, строительство очистных сооружений канализации.

Для восстановления экологического равновесия и улучшения санитарных и экологических параметров окружающей среды на отдельных участках территории требуется реализация комплекса мер планировочного и организационного характера, предусмотренных генеральным планом: резервирование участков особо охраняемых природных территорий и элементов природно-экологического каркаса с запрещением несанкционированных видов деятельности в их границах; соблюдение установленных санитарных режимов в границах I и II поясов зон санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения, водоохранных зон водотоков и водоемов; контроль состояния компонентов окружающей среды; организация единой системы озелененных территорий общего пользования и специального назначения; озеленение санитарно-защитных зон и санитарных разрывов; совершенствование градостроительной (социальной, транспортной, инженерной, рекреационной, экологической и др.) инфраструктуры поселка.

# 9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные технико-экономические показатели генерального плана поселка представлены в таблице 9.1.

Таблица 9.1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современное состояние на 01.01.10 | Расчетный срок  2035г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Территория | | | | |
| 1.1 | Общая площадь земель в установленных границах в т.ч. территории жилых зон из них:  - в границах населенного пункта  - присоединенных территорий  -малоэтажная застройка  Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками  -общественно-деловых зон  -производственных зон  -зон инженерной и транспортной инфраструктур  -рекреационных зон (в границах населенного пункта)  -зон сельскохозяйственного использования  -зон специального назначения  -особо охраняемых зон  - зоны сады-огороды | га | 184,1  3887,5  5,2  56  3,4  23  24,5  2,5  3374,8  168,6  -/-  4,6 | 462,6  3405,4  7  150,6  9  44,2  67  29  3059,6  168,6  -/-  -/- |
| 1.2 | Из общей площади земель поселения территории общего пользования из них:  -зеленые насаждения общего пользования  -улицы, дороги, проезды, площади  -прочие территории общего пользования | га | 25  24,5  40,9 | 30  67  117 |
| 2. Население | | | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 1901 | 3030 |
| 2.2 | Плотность населения  -индивидуальная (усадебная) жилая застройка  -малоэтажная | чел/га | 24,4  102 | 17  97 |
| 3. Жилищный фонд | | | | |
| 3.1 | Жилищный фонд - всего | кв.м. | 29840 | 73023 |
| 3.2 | Из общего жилищного фонда:  -в малоэтажных жилых домах  -одноэтажных жилых домах | кв.м. | 12700  17140 | 18135  54888 |
| 3.3 | Средняя обеспеченность общей площадью жилого фонда | м2/чел. | 15,7 | 24,1 |
| 4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | | |
| 4.1 | Учреждения культуры | мест | 350 | 606 |
| 4.2 | Детские дошкольные учреждения | мест | 35 | 303 |
| 4.3 | Общеобразовательные школы | мест | 392 | 545 |
| 4.4 | Предприятия общественного питания,  Магазины | мест  кв.м. торговой площади | 70  254 | 116  570 |
| 4.5 | Больницы | мест | нет | 30 |
| 4.6 | Поликлиники-всего (фельдшерский пункт) | посещений в смену | 80 | 80 |
| 4.7 | Физкультурно-спортивные сооружения - всего | га | при школе | 2,7 |
| 4.8 | Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения | количество | 1 | 1 |
| 4.9 | Баня | количество | нет | 1 |
| 4.10 | Гостиница | мест | нет | 18 |
| 4.11 | Культовые сооружения | количество | нет | 1 |
| 4.12 | Торгово-бытовой комплекс | количество | Нет | 1 |
| 4.13 | Пожарное депо | количество машин | нет | 2 |
| 5. Транспортная инфраструктура | | | | |
| 5.1 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта  -автобус  -железная дорога | км. двойного пути | 4,6  6,7 | 20  6,7 |
| 5.2 | Общая протяженность улично-дорожной сети | км. | 16 | 50 |
| 5.3 | Средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец | мин. | 25-30 | 25-30 |
| 5.4 | Автостанции,  ж/д. станции | количество | -/-  1 | 1  1 |
| 6. Инженерная инфраструктура и благоустройство территории | | | | |
| 6.1 | Водоснабжение  -на хозяйственно-питьевые нужды | м³/сут | -- | 1408,3 |
| 6.2 | Водоотведение  Общее поступление сточных вод | м³/сут | -- | 1045 |
| 6.3 | Санитарная очистка территории:  Объем бытовых отходов | га  т/год | 2,5  350 | 4 |
| 7. Ритуальные обслуживание населения | | | | |
| 7.1 | Общее количество кладбищ | га | 1,6 | 2 |
| 8. Охрана природы и рациональное природопользование | | | | |
| 8.1 | Население, проживающее в санитарно-защитных зонах | чел | 1615 | 0 |

# 10. ПОДГОТОВКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

В целях успешной реализации мероприятий генерального плана необходимо провести первоочерёдную подготовку следующей градостроительной и правовой документации:

* Правила землепользования и застройки села;
* Проект планировки села;
* Проекты организации санитарно-защитных зон предприятий и коммунальных объектов.

# 