

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Оренбургская область с. Бердянка

2010г.

# ВВЕДЕНИЕ.

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

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

В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

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

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

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

Проектные решения генерального плана посёлка Бердянка 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. – главный специалист КГА.

# 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Цель разработки Генерального плана – определение направления развития планировочного каркаса населенного пункта и функционального назначения территорий. Генеральный план является документом территориального планирования, устанавливающий функциональное зонирование территории и определяющий перспективы ее 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 ПОСЕЛКЕ.

Поселок Бердянка расположен на расстоянии 27 км от областного центра г. Оренбург, и 27 км от железнодорожной станции «Меновой двор». Связь с областным центром осуществляется по автодороге с асфальтовым покрытием.

Поселок Бердянка расположен в юго-восточной части Оренбургского района, Оренбургской области на правом берегу р. Бердянка. Граничит с землями Благославенского с/с, Чкаловского с/с, Пугачевского с/с, Ивановского с/с. Географические координаты поселка 51°37'08" СШ, 55°19'03" ВД.

Согласно всероссийской переписи населения 2002 года численность постоянного населения п. Бердянка составила 714 человек, территория посёлка в границах поселковой черты 171,79 га.

Численность постоянного населения п. Бердянка по состоянию на 01.01.2010 составила 887 человек, территория посёлка в границах поселковой черты 171,79 га.

# 3. ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ПОСЕЛКА, ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.

Сельское хозяйство: растениеводство - является основой экономической базы поселка.

Животноводческий комплекс, ранее интенсивно развиваемый на территории поселка, практически уничтожен.

Производственно-хозяйственный комплекс поселка преимущественно представлен производственными предприятиями и организациями сельскохозяйственного профиля.

Обрабатывающие производства представлены предприятиями малого бизнеса.

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

Бердянка 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, а бюджет города – определённой прибылью.

При условии роста объёмов производства продукции сельского хозяйства развитие могут получить новое строительство хлебопекарни, молочной фермы, предприятия по переработке мясного сырья и производству колбасных изделий.

Развитие сферы обслуживания, предприятий пищевой и лёгкой промышленности частично может решить проблему занятости населения.

Ориентировочный демографический расчёт на ближайшие 10 - 15 лет, выполненный с учётом анализа динамики населения посёлка за прошедший период (2002 - 2010г.г.), показывает прирост в пределах от 741 человек до 887 человек. В среднем 22 человека в год.

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

Численность населения поселка принята исходя из стабилизационного прогноза. Общая численность населения на расчетный срок составит 1450 чел.

Изменение численности населения будет зависеть от социально-экономического развития посёлка, успешной политики занятости населения, в частности, создания новых рабочих мест, 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 поселка. Вот наиболее существенные из них:

- культурно-бытовое обслуживание посёлка не организовано. Система учреждений, их количество и вместимость не обеспечивает потребности населения;

- некоторые объекты производственной и коммунально-бытовой сферы соседствуют с жилыми массивами без установленных санитарно-защитных зон, в результате чего около 200 человек проживает в пределах СЗЗ;

- существует необходимость в увеличении внешних транспортных сообщений поселка с городом Оренбургом. Данная необходимость возникает в связи с маятниковой миграцией населения, отсутствием в поселке развитой сети социально-культурно-бытового обслуживания, высших учебных заведений, отсутствием рабочих мест на территории поселка;

- большая часть территорий поселения расположена в горном отводе Оренбургского НГКМ ЗАО «Стимул» и Оренбургского НГКМ ООО «Оренбурггазпром»: наличие газодобывающих скважин, образующих санитарно-защитные зоны, влекут дополнительные территориальные ограничения для развития поселка.

## 4.1. Проектная организация территории

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

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

Вариант освоения возможных площадок нового жилищного строительства предлагается как на свободных от застройки участках на территории поселка, при сохранении ведущей роли и значения центрального планировочного каркаса, на котором сосредоточена основная масса объектов общественно-деловой сферы, так и развитие поселка в западном направлении от границы поселка с изменением границы поселковой черты.

Базовые принципы проектных предложений:

• формирование компактного поселкового образования;

• улучшение среды обитания в целом, регенерация (реорганизация) повышение качества поселковой среды;

• максимально возможный учёт природно-экологических и санитарно-гигиенических ограничений;

• размещение производственных объектов преимущественно в пределах сформировавшейся производственной зоны.

К моменту разработки генерального плана существующая планировочная структура п. Бердянка 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 -2 этажа с участками 0,12га);

- малоэтажной застройки (2х - 3х этажные с участками 0,1 га).

Для малоэтажных секционных жилых домов в южном направлении от границы поселка предусматривается образование земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.

На планируемый срок под жилищное строительство намечается освоить 27,1 га под одноэтажную застройку усадебного типа, и 3,2 га под малоэтажную застройку. Структура нового строительства генплана определена с учётом сложившейся ситуации, существующих отводов и тенденций последних лет.

Проектом принято 40 % от общего количества нового жилого фонда разместить в многоквартирной малоэтажной застройке.

10027 \* 40 % = 4010 м² – на первую очередь строительства.

24818 \* 40 % = 9927 м² – на расчетный срок.

60 % от общего количества нового жилого фонда проектом принято разместить в индивидуальной усадебной жилой застройке:

10027 \* 60 % = 6016 м² - на первую очередь строительства

24818 \* 60 % = 14890 м² - на расчетный срок.

Объём нового жилищного строительства – 24817 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, промышленным предприятиям и другим объектам массового посещения.

*Виды общественно-деловых зон*:

- административно-общественная зона;

- торговые комплексы, рынки;

- науки и образования;

- здравоохранения;

- культовые сооружения.

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

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, и т.д.

В существующей застройке посёлка 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.

На первую очередь освоения потребность строительств детских дошкольных учреждений – детский сад на 90 мест, спортивный комплекс, объекты культового назначения (церковь, мечеть), поликлиника, пожарное депо, торгово-развлекательный центр.

Здравоохранение. Предполагается новое строительство объекта здравоохранения в рамках действующих и разрабатываемых на определенный период социальных программ.

Развитие массовой культуры и спорта – одно из важнейших направлений в перечне социально-экономических задач развития п. Бердянка.

Учреждения общественного питания и торговли рекомендуется разместить в общественно-деловой зоне.

Количество учреждений бытового обслуживания населения предполагается в дальнейшем расширить за счет мелких частных предприятий по оказанию услуг населению.

Таким образом, с целью обеспечения устойчивого развития территории поселка необходимо строительство объектов общественно-делового и культурного назначения, а именно: детский сад, спортивные сооружения, культовые сооружения, магазины (торговые комплексы), предприятия общественного питания, пункт молочной кухни, комплексное бытовое обслуживание, физкультурно-оздоровительный комплекс, аптеки, гостиница.

В проекте генерального плана обозначена зона для строительства автодрома.

## 4.4. Производственные зоны

Производственная зона представлена: машиностроительный двор, складской сектор, строительный двор, ферма крупного рогатого скота, свиноферма – в настоящее время не функционируют, находятся в разрушенном состоянии. Генеральным планом предполагается сохранение существующей производственной зоны под развитие.

Гараж, парк по ремонту техническому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники, расположен в северной части поселка. В настоящее время не работает. Образует СЗЗ - 300 м., требуется вынос предприятия за территорию жилого массива в зону производственных и коммунально-складских объектов или перепрофилирование предприятия в объект не создающий СЗЗ.

Котельная на территории школы – создает СЗЗ - 50м. Требуется модернизация котельной в целях ликвидации СЗЗ.

## 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 природного парка на муниципальных землях. Площадь участка составляет 645 га. Устройство природного парка будет нести в себе туристическо-рекреационную функцию. Парк будет выступать естественным защитным природным экраном территории поселка от негативного влияния газо-нефтедобывающих и перерабатывающих объектов, расположенных с восточной стороны от поселка.

Создание на базе парка охотничьих и рыболовных угодий положительно отразится на экономическом развитии поселка.

Проектом предусмотрено озеленение территорий общего пользования.

# 5. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Внутри поселка маршрутные перевозки не осуществляются.

Связь поселка с г. Оренбургом обеспечивает единственная автодорога, ведущая на автотрассу Оренбург - Беляевка.

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 не предусмотрено, но возможно.

Пересечение улиц между собой выполнено в одном уровне.

К внешним дорогам относится:

* существующий подъезд к поселку Бердянка от автодороги Оренбург-Беляевка;
* проектируемая автодорога Бердянка - Паника.

Улицы и дороги внутри поселка включают в себя:

* поселковые дороги (связь поселка с внешними дорогами общей сети, связь жилых территорий с общественным центром);
* основная улица в жилой застройке (связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением);
* проезд (связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей);
* хозяйственный проезд (прогон личного скота и проезд грузового транспорта к приусадебным участкам).

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.

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

Предусмотрено:

- 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 магистральной улице рекомендуется сделать карманы для остановок общественного транспорта.

На Планируемый срок главной улицей новой застройки является ул. Центральная.

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

Проектируемый маршрут автобуса по поселку охватывает все существующие и проектируемые жилые зоны с учётом пешеходной доступности от остановок общественного транспорта. Автобусные остановки следует размещать через 400 - 500 метров.

# 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;
* 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 предусмотрено от существующего водозабора, состоящего из трех скважин (2 рабочих, 1 резервная), расположенных в западной части поселка и двух водонапорных башен. Производительность существующего водозабора – 480 м³/сут. Население постоянно испытывает недостаток воды. 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 воды 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 планируется предусмотреть подземные воды в районе существующего водозабора. Дебит скважин – 10 м³/час. Необходимый суточный расход воды с поливом составляет 676 м³/сут. Средний часовой расход – 28,2 м³/час. Проектируемый водозабор принимаем из 3 рабочих скважин и 1 резервной скважины), т.е. производительность водозабора – 720 м³/сут. По степени обеспеченности подачи воды водозабор относится ко II категории надежности.

При разработке проектной документации выбор источника водоснабжения необходимо 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. Бердянка предусмотрено частичное канализование поселка. Система водоотведения по функциональной принадлежности является неполной раздельной и принимает бытовые сточные воды. Сеть водоотведения поселковых сточных вод является самостоятельной.

К системе канализации подключено 30 % населения.

Сточные воды от поселка подаются без очистки в отстойник и далее на рельеф местности.

В основе проектных решений предусмотрено:

* централизованная схема канализации по неполной раздельной системе;
* канализационная насосная станция;
* напорная канализация;
* очистные сооружения канализации;
* выпуск на поля фильтрации.

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 500 м³/сут. (без учета полива и поения скота) от п. Бердянка, согласно проекту, самотеком собираются централизованной системой канализации в канализационную насосную станцию модульного типа. Производительность КНС – 500 м³/сут. – 50 м³/час – 14 л/сек.

Расположение площадки под очистные сооружения необходимо 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 на поля фильтрации предусмотрен только после соответствующей очистки и обеззараживания, не превышающие гигиенические нормы и правила.

## 7.3. Развитие системы санитарной очистки

В северном направлении от села расположена биотермическая яма «Беккари» и свалка ТБО. Согласно данным управления Ветеринарного надзора по Оренбургской области, яма переполнена и подлежит консервации. Для целей размещения новой биотермической ямы с биологическими камерами (2 класс вредности: СЗЗ не более 500 м.) предлагается участок в районе старой ямы «Беккари».

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

Проектом намечается планово-регулярная система санитарной очистки. Система предусматривает раздельный сбор, удаление и обезвреживание утиля пищевых отходов и неутилизируемого мусора, уборку улиц, а также удаление жидких нечистот из неканализированных владений.

Предполагается строительство полигона для складирования и обезвреживания твердых бытовых отходов и уличного мусора, размещаемого на участке. Полигон ТБО предлагается на месте существующей свалки из расчета 0,02 га на 1 тыс. т/год отходов и составит при среднем объеме 1200 м³/год к концу 2035 г. - 3 га. Зона санитарного разрыва до жилой застройки не менее 500 м.

Жидкие отходы вывозятся на очистные сооружения предусмотренные на первую очередь строительства. Действующая сливная станция, создает СЗЗ, в которую попадает окружающая жилая застройка. Проектом генерального плана предлагается строительство очистных сооружений.

В зимнее время снег и сколотый лед с территории поселка должны складироваться на специальных площадках на прилегающих к селу несельскохозяйственных землях.

# 8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

Генеральным планом предусматривается комплекс мероприятий планировочного характера, направленных на защиту окружающей среды и ее 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;

- 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, предусматривается вынос (ликвидация, перебазирование, перепрофилирование) производственных и коммунальных объектов: перенос ямы «Беккари», строительство мусоросортировочной станции, перенос гаража, парка по ремонту техническому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники, закрытие мусульманского кладбища, модернизация школьной котельной.

В результате предусмотренных мероприятий количество людей, проживающих в пределах санитарно-защитных зон в поселка сократится. Нового строительства в границах санитарно-защитных зон и санитарных разрывов генеральным планом не предусматривается.

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

Таблица 9.1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современное состояние на 01.01.10 | Расчетный срок  2035г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |  |
| 1. Территория | | | | |
| 1.1 | Общая площадь земель в установленных границах в т.ч. территории жилых зон из них:  -малоэтажная застройка  Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками  -общественно-деловых зон  -производственных зон  -зон инженерной и транспортной инфраструктур  -рекреационных зон  -зон сельскохозяйственного использования  -зон специального назначения  -особо охраняемых зон  - зоны сады-огороды  -прочие зоны | га | 9455,9  2,04  15,26  2,6  88,5  30,5  65,0  9378,9  3,2  496  0,4  17,18 | 9636,6  5,24  42,36  8,2  95,6  84,5  166,6  8868,8  16,3  1141  9,7  27,71 |
| 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 | 0,66  5,6  -- | 36  19,7  -- |
| 2. Население | | | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 887 | 1450 |
| 2.2 | Плотность населения  -индивидуальная (усадебная) жилая застройка  -малоэтажная | чел/га. | 33  193 | 17  97 |
| 3. Жилищный фонд | | | | |
| 3.1 | Жилищный фонд - всего | кв.м. | 16127 | 34945 |
| 3.2 | Из общего жилищного фонда:  -в малоэтажных жилых домах  -одноэтажных жилых домах | кв.м. | 3902  12225 | 13829  24115 |
| 3.3 | Средняя обеспеченность общей площадью жилого фонда | м²/чел. | 18,18 | 21,4 |
| 4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | | |
| 4.1 | Учреждения культуры | мест | 210 | 300 |
| 4.2 | Детские дошкольные учреждения | мест | нет | 150 |
| 4.3 | Общеобразовательные школы | мест | 320 | не требуется |
| 4.4 | Предприятия общественного питания,  магазины | мест  кв.м. торговой площади | 40  80 | 60  450 |
| 4.5 | Средняя обеспеченность населения общей площадью жилой площадью | кв.м. | 18,18 | 21,4 |
| 4.6 | Больницы-всего | количество | - | 1 |
| 4.7 | Поликлиники-всего (фельдшерский пункт) | количество | 1 | 1 |
| 4.8 | Физкультурно-спортивные сооружения - всего | количество | спортивная площадка при школе 1 | 3 |
| 4.9 | Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения | количество | 1 | 1 |
| 4.10 | Баня | количество | 1 | 1 |
| 4.11 | Гостиница | мест | -- | 9 |
| 4.12 | Культовые сооружения | количество | -- | 2 |
| 4.13 | Торгово-бытовой комплекс | количество | -- | 1 |
| 4.14 | Пожарное депо | Количество машин | -- | 1 |
| 5. Транспортная инфраструктура | | | | |
| 5.1 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта | км. двойного пути | -- | 4480 |
| 5.2 | Протяженность магистральных улиц и дорог в границах населенного пункта | км. | 1680 | 6900 |
| 5.3 | Общая протяженность улично-дорожной сети | км. | 15650 | 29140 |
| 5.4 | Средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец | мин | 25-30 | 25-30 |
| 6. Инженерная инфраструктура и благоустройство территории | | | | |
| 6.1 | Водоснабжение  -на хозяйственно-питьевые нужды | м³/сут | -- | 675,45 |
| 6.2 | Водоотведение  Общее поступление сточных вод | м³/сут | -- | 500 |
| 6.3 | Санитарная очистка территории: | га | 0,3 | 1,55 |
| 7. Ритуальные обслуживание населения | | | | |
| 7.1 | Общее количество кладбищ | га | 1,2 | 2 |
| 8. Охрана природы и рациональное природопользование | | | | |
| 8.1 | Население, проживающее в санитарно-защитных зонах | чел | 200 | -- |
|  |  |  |  |  |

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

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

- Правила землепользования и застройки поселка;

- Проект планировки поселка;

- Проекты организации санитарно-защитных зон предприятий и коммунальных объектов.