**Титульный лист на отдельном листе**

**Краснохолм**

**ВВЕДЕНИЕ.**

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

Генеральный план п. Краснохолм 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. Краснохолм.

В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

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

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

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

 Проектные решения генерального плана п. Краснохолм 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:

Агарёв Олег Борисович – начальник учреждения.

Чухрова Татьяна Анатольевна – первый заместитель начальника учреждения.

Авторский состав генерального плана:

Главный архитектор проекта – Карганова Галина Александровна.

Архитектор – Лисица Мария Юрьевна.

Геодезист – Селезнёв 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.

1. **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОСЁЛКАХ.**

Село Краснохолм расположено в западной части Оренбургского района. Центральная часть находится на расстоянии 70 км от г. Оренбурга. Поселок Красный Партизан расположен западнее с. Краснохолм на расстоянии 3 км. Поселок Троицкий расположен восточнее с. Краснохолм на расстоянии 4 км. Связь с городом Оренбургом осуществляется по асфальтированной дороге Оренбург-Илек.

Село Краснохолм, п. Красный Партизан, п. Троицкий входят в состав муниципального образования город Оренбург Оренбургской области на основании постановления законодательного собрания Оренбургской области № 36-ПЗС от 04.10.96г. «О включении населенных пунктов состав городов» и имеет статус сельского поселения. Численность постоянного населения по состоянию на 01.01.10 с. Краснохолм составила 7027 человек, п. Красный Партизан – 310 человек, п. Троицкий – 359 человек. Территория посёлка в границах муниципального образования – 932,0 га.

#  3. ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ПОСЕЛКОВ. ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.

Перспективы развития посёлков связаны с административно-управленческим, хозяйственным и культурно-бытовым обслуживанием одноимённого района, центром которого он является.

Сельское хозяйство, животноводство является основной экономической базой поселков, в котором занято 517 человек. Основными предприятиями с. Краснохолм, п. Красный Партизан, п. Троицкий являются ООО «Агрофирма «Краснохолмская», ООО «Новый путь», КУП «Краснохолмский лесхоз», инкубаторно-птицеводческая станция.

На территории п. Красный Партизан из производственных объектов работает летний лагерь крупного рогатого скота - сезонного содержания и выпаса, принадлежащий ОАО «Агрофирма «Краснохолмская».

На территории п. Троицкий работает производственная бригада ОАО «Агрофирма «Краснохолмская» по выращиванию овощных культур, картофеля, многолетних трав, так же имеется мастерская сельхозтехники.

Производственно-хозяйственный комплекс посёлков преимущественно представлен производственными предприятиями и организациями сельскохозяйственного профиля. При условии роста объемов производства возникает необходимость территориального расширения поселения.

В результате комплексного градостроительного анализа выявлено порядка 106 га территорий, возможных для размещения нового жилищного строительства и общественной застройки.

Население с. Краснохолм, п. Красный Партизан, п. Троицкий за последние годы постоянно уменьшалось, и только с 2009 года заметен рост численности населения.

Анализируя состав населения и экономические ресурсы, можно сделать вывод о дальнейшей стабилизации численности населения и возможности роста населения поселка.

В настоящее время большую актуальность приобретает ресурсный метод определения числа жителей поселка, учитывающий изменения экологической ситуации и возможности естественного и механического прироста населения.

Расчет ведется на максимально оптимистичный прогноз увеличения численности населения, с целью гарантированного обеспечения потребности территорий под застройку на расчетный срок.

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 поселения.

1. **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 посёлков. Вот наиболее существенные из них:

- некоторые объекты производственной и коммунально-бытовой сферы соседствуют с жилыми массивами без установленных санитарно-защитных зон, в результате чего около 1990 человек проживает в пределах СЗЗ;

- существует необходимость в увеличении внешних транспортных сообщений поселков 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 поселков;

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

В проекте даны рекомендации по первой очереди освоения:

- Завершение строительства жилой застройки свободных участках;

- Строительство нового жилищного строительства в восточном направлении;

- Реконструкция здания администрации;

- Реализация проекта по очистки русла р. Черная;

- Реконструкция существующей коммунально-складской, производственной территории для уменьшения СЗЗ;

- Строительство водозабора и очистных сооружений;

- Строительство детского сада;

- Строительство животноводческой фермы;

- Освоение территории под новое кладбище;

- Строительство ямы «Беккари»;

- Строительство автовокзала;

- Строительство полигона ТБО.

Планируемый срок строительства.

На планируемый срок проектом предлагается:

- Перепрофилирование существующей коммунально-складской, производственной территории под жилищное строительство;

- Размещение нового жилищного строительства в западном направлении;

- Новое жилищное строительство п. Красный Партизан и п. Троицкий;

- Строительство школы;

- Строительство спортивного стадиона;

- Строительство туристической базы;

- Реконструкция общественно-делового центра;

- Реконструкция больницы;

- Строительство животноводческих ферм;

- Реконструкция существующих производств;

**4.1 Проектная организация территории.**

Разработке генплана предшествовало выполнение концепции градостроительного развития посёлка, в которой были определены потенциал и масштабы возможного развития с. Краснохолм, п. Красный Партизан, п. Троицкий.

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

В результате комплексного градостроительного анализа выявлено порядка 106 га территорий, возможных для размещения нового жилищного строительства и общественной застройки.

В основе проектных предложений лежит:

- 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 с учетом санитарных, противопожарных и градостроительных норм.

К моменту разработки генерального плана существующая планировочная структура с. Краснохолм, п. Красный Партизан, п. Троицкий 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.

Главная цель предложений по усовершенствованию планировочной структуры – обеспечить связность территории поселения между центром, планировочными районами и местами отдыха, а также планировочных районов между собой.

Система пешеходных улиц, зелёных коридоров, аллей рассматривается во взаимосвязи с транспортной структурой, центрами обслуживания и зонами рекреации.

Основная идея архитектурно - пространственного решения - формирование новой жилой застройки путем комплексной реконструкции производственной территории, так как в настоящее время производство находится в полуразрушенном состоянии.

Развитие с. Краснохолм предусмотрено в восточном направлении; п. Красный Партизан в северном и восточном направлении вдоль дороги, соединяющей поселок с селом; п. Троицкий в южном направлении.

Предлагается организация двух главных въездов на территорию поселка в районе существующего общественного центра и проектируемого.

**4.2 Жилые зоны.**

Генеральным планом планируется предусмотреть два вида жилых зон:

- Индивидуальной усадебной застройки (одноэтажная с участками 0,1 га)

- Малоэтажной секционной застройки (двух- трехэтажная).

По данным администрации поселка, большая часть жилого фонда находится в хорошем состоянии. За последние годы возросли темпы индивидуального строительства.

На первую очередь строительства предлагается дальнейшая застройка свободных территорий в восточном направлении и на планируемый срок строительства предлагается застройка в запанном направлении с. Краснохолм, в северном направлении п. Красный Партизан, в южном направлении п. Троицкий.

- Объём нового жилищного строительства – 10659,3 м²;

- Существующий сохраняющий жилищный фонд – 142718 м²;

- Новая жилая территория – 19,65 га;

- Существующая жилая территория – 541,74 га.

Первая очередь строительства:

Индивидуальная застройка - 130/19,0=6,8 га,

Среднеэтажная застройка - 55/109,0=0,50 га.

Планируемый срок строительства:

Индивидуальная застройка - 195/17,0=11,5 га,

Среднеэтажная застройка - 83/97,0=0,85 га.

Структура нового строительства генплана определена с учётом сложившейся ситуации, существующих отводов и тенденций последних лет.

**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:

- городская административно-общественная зона;

- торговые комплексы, рынки;

- образования;

- здравоохранения;

- общественно-деловая зона производственных объектов.

В существующей застройке с. Краснохолм предприятия культурно-бытового обслуживания представлены довольно обширно. Планируется строительство автовокзала, реконструкция здания администрации в первую очередь строительства в центре села. В п. Красный Партизан и п. Троицкий предусмотрена реконструкция здания клуба.

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 есть потребность строительств детских дошкольных учреждений.

На планируемый срок - строительство школы, спортивных объектов.

Новое строительство объектов здравоохранения предусматривается на первую очередь в п. Троицкий в системе здравоохранения поселения предлагается совершенствование системы оказания медицинских услуг, проведение реструктуризации коечной сети в стационарах, развитие стационарно замещающих видов помощи (дневные стационары, стационары на дому), укрепление материально-технической базы объектов здравоохранения в рамках действующих и разрабатываемых на определенный период социальных программ.

Из учреждений культуры предлагаются: клуб, библиотека, кафе, специализированные спортклубы. Развитие массовой культуры и спорта – одно из важнейших направлений в перечне социально-экономических задач развития с. Краснохолм, п. Красный Партизан, п. Троицкий.

* 1. **Производственные зоны.**

На территории села расположены следующие производственные объекты: машиностроительный двор, складской сектор, строительный двор, ферма крупного рогатого скота, мельница, пилорама, РТП, инкубаторная станция. Санитарно-защитная зона от данных предприятий от 50 до 300 м.

Основные объекты производственного и коммунального назначения расположены в юго-западной и восточной части с. Краснохолм.

В Северо-восточной части села расположенная установка по переработке нефти и газа ОАО «Газпром Добыча Оренбург», санитарно-защитная зона принята 1000 м. Также на присоединенных территориях в северной части расположены газовые скважины с санитарно-защитной зоной 1000 м.

Основными направлениями улучшения организации в экономической эффективности использования производственных территорий является следующее:

- исключение или максимальное снижение отрицательного влияния производственной застройки на экологическую ситуацию в посёлке;

- повышение экономической эффективности использования земельных участков производственных предприятий;

- улучшение планировочной и транспортной организации производственной застройки, что также позволит более эффективно использовать эти территории, повысить надежность и безопасность их транспортного обслуживания, а также эффективность работы промышленного транспорта;

- упорядочения существующих территорий с максимально возможным благоустройством, озеленением;

- организации санитарно-защитных зон между жилыми территориями и предприятиями.

Развитие производственных территорий предусматривается в восточном направлении с. Краснохолм, п. Троицкий. Это размещение новых видов промышленного производства, малых предприятий, коммунальных предприятий, складов и баз материально-технического снабжения. Предлагается вынос производственной зоны в северо-восточном направлении, так как существующая производственная зона не отвечает современным градостроительным, санитарным требованиям.

**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.

Проектная система озелененных территорий с. Краснохолм, п. Красный Партизан, п. Троицкий складывается из четырех основных элементов:

- озелененные территории общего пользования (парки, городские сады, скверы, бульвары);

- озелененные территории ограниченного пользования (зеленые насаждения на территории больниц, школ, детских дошкольных учреждений др.);

- озелененные территории специального назначения (санитарно-защитные насаждения в производственных зонах и на их периферии, вдоль транспортных магистралей, водоохранные насаждения, озеленение жилых улиц);

- внеселитебные озелененные территории (лесопарки, ветрозащитные полосы, полепочвозащитные и прочие насаждения на землях прилегающих к городу сельскохозяйственных предприятий).

Стержнем всей планируемой системы зеленых насаждений поселка являются озелененные территории и спортивные устройства общего пользования, суммарная площадь которых составит 200,7 га.

Норма обеспеченности одного жителя на конец планируемого периода составит в среднем около 22,0 м² для озелененных территорий общего пользования, 5,5 м² – для плоскостных спортивных сооружений (стадионы, спортивные комплексы).

Значительная часть проектируемых зеленых устройств, в том числе почти все крупные парки, будут созданы на свободных территориях.

Значительную роль в системе сельских зеленых насаждений будут играть озелененные территории специального назначения и лесопарки, способствующие формированию микроклимата и улучшению комфортности проживающих людей в поселке.

1. **ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

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

На первую очередь предполагается на сети существующих территориальных и местных дорог приведение параметров элементов дорожного профиля до проектных значений и реконструкция проезжей части.

Предусматривается строительство новых улиц.

Основу улично-дорожной сети посёлка составляет улицы главного значения, улицы в жилой застройке (основные и второстепенные) и хозяйственные проезды.

Движение грузового транспорта на территории посёлка предлагается в северном направлении от трассы минуя жилую застройку

Пересечение улиц между собой выполнено в одном уровне.

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

Предусмотрены 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 всех магистральных улицах рекомендуется сделать карманы для остановок общественного транспорта.

Основным видом транспорта являются «Газели» частных предпринимателей.

На первую очередь основным видом транспорта сохраняется автобус.

На планируемый срок в пределах селитебной территории участки маршрутной автобусной сети продлеваются в новые жилые районы посёлка. Предполагается увеличение работы транспорта.

**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 затопления;
* благоустройство водотоков и водоемов;
* рекультивация нарушенных территорий.

**7. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.**

**7.1 Развитие системы водоснабжения.**

В настоящее время водоснабжение поселков предусмотрено от существующего водозабора, состоящего из одиннадцати скважин, расположенных на территории села Краснохолм.

 Не организованы зоны санитарной охраны 1 пояса источника водоснабжения.

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

Существующий водопровод эксплуатируется более 30 лет, находится в аварийном состоянии и 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 поселков планируется предусмотреть подземные воды расположенные в восточной части, на левом берегу р. Урал.

Дебит скважин – 16 м³/час.

Необходимый суточный расход воды с поливом составляет 3606,0 м³/сут. Средний часовой расход – 150 м³/час.

Проектируемый водозабор принимаем из 10 рабочих скважин и 1 резервной скважины), т.е. производительность водозабора – 3840 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 предусмотрено частичное канализование поселков. Система водоотведения по функциональной принадлежности является неполной раздельной и принимает бытовые сточные воды. Сеть водоотведения поселковых сточных вод является самостоятельной.

К системе канализации подключено 40 % населения.

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

Частично сброс сточных вод осуществляется в выгребные ямы. Имеются надворные туалеты.

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 2708 м³/сут. (без учета полива и поения скота - расчет выполнен в разделе «Водоснабжение») от поселков самотеком собираются централизованной системой канализации в канализационную насосную станцию модульного типа. Производительность КНС – 2708 м³/сут. – 200 м³/час – 55,6 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.

**8. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.**

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:

- 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;

Для устранения негативного влияния загрязняющих природную среду экологически опасных объектов и сокращения площади жилищного фонда, находящегося в санитарно-защитных зонах, в проектном решении генерального плана даны предложения территориального характера по совершенствованию планировочной структуры посёлка и улучшения условий проживания и отдыха населения:

* Кладбище на северо-востоке и юго-западе с. Краснохолм, образуется СЗЗ – 50 м. Проектом предлагается закрытие данных объектов с предложением новой территории под размещение кладбища.
* Животноводческая ферма и МТМ, расположенные в юго-западной части с. Краснохолм, ферма и ремонтная мастерская в с. Троицкий. Образуют СЗЗ – 300 м. Проектом предлагается проведение работ по выносу источников негативного воздействия на безопасное расстояние.
* Ремонтно-техническое предприятие, расположенное на востоке с. Краснохолм. Проектом предлагается вынос источников негативного воздействия, с реконструкцией занимаемой территории под общественно-деловую функцию
* Краснахолмская И.П.М. Образует СЗЗ 300 м. Предлагается с целью уменьшения негативного воздействия предприятия на жилую застройку разработать проект СЗЗ с обозначением перечня мероприятий по сокращению СЗЗ и доведением показателей до 50 м.
* Агрофирма Краснохолмская. Предлагается с целью уменьшения негативного воздействия предприятия на жилую застройку разработать проект СЗЗ с обозначением перечня мероприятий по сокращению СЗЗ и доведением показателей до 100 м. С этой целью необходим вынос склада ГСМ.
* Ферма, расположенная на юге за трассой Оренбург – Илек. Предлагается разработать проект СЗЗ с обозначением перечня мероприятий по сокращению СЗЗ и доведением показателей до 100 м.

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.

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 поселков.

# 9. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Показатели** | **Единица измерения** | **Современное состояние на 01.01.10** | **Расчетный срок****2035г.** |
| 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 | га | 6731,0 4,66247,9217,8104,8142,6100,05387,67,1-/- | 8682,06,0266,235,8104,9192,7278,46521,55,3-/- |
| 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 | 1251,2780,0103,7692,4 | 1527,2200,7166,2469,0 |
| 2. Население |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 7387,0 | 7850 |
| 2.2 | Плотность населения-индивидуальная (усадебная) жилая застройка-малоэтажная | чел/га | 29145 | 18,0103,0 |
| 3. Жилищный фонд |
| 3.1 | Жилищный фонд - всего | м2 | 142718,0 | 153377,3 |
| 3.2 | Из общего жилищного фонда:-в малоэтажных жилых домах-одноэтажных жилых домах, | м2 | 14935,0127783,0 | 18112,3130960,3 |
| 3.3 | Средняя обеспеченность общей площадью жилого фонда | м2/чел. | 19,3 | 23,0 |
| 4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения |
| 4.1 | Учреждения культуры | мест | 300 | 300 |
| 4.2 | Детские дошкольные учреждения | мест | 150 | 660 |
| 4.3 | Общеобразовательные школы | мест | 1005 | 600 |
| 4.4 | Предприятия общественного питания,магазины | месткв.м. торговой площади | - 1280 | 3202355 |
| 4.6 | Больницы-всего | количество | 1 | 1 |
| 4.7 | Поликлиники-всего (фельдшерский пункт) | количество | 1 | 1 |
| 4.8 | Физкультурно-спортивные сооружения - всего | количество | 1 | 3 |
| 4.9 | Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения | количество | 2 | 4 |
| 4.10 | Баня | количество | 1 | 1 |
| 4.11 | Гостиница | мест | 8 |  |
| 4.12 | Культовые сооружения | количество | 2 | 3 |
| 4.12 | Торгово-бытовой комплекс | количество | - | 1 |
| 4.14 | Пожарное депо | кол. машин | 2 | 2 |
| 5. Транспортная инфраструктура |
| 5.1 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта-автобус-железная дорога | км. двойного пути | 6-140 | 6-140 |
| 5.2 | Протяженность магистральных улиц и дорог в границах населенного пункта | км | 72,6 | 127,6 |
| 5.3 | Общая протяженность улично-дорожной сети | км | 96,3 | 164,1 |
| 5.4 | Средние затраты времени на трудовые передвижения в один конец | мин | 15-40 | 15-40 |
| 5,5 | Автостанция | количество | - | 1 |
| 6. Инженерная инфраструктура и благоустройство территории |
| 6.1 | Водоснабжение-на хозяйственно-питьевые нужды | м³/сут | -- | 3606 |
| 6.5 | ВодоотведениеОбщее поступление сточных вод | м³/сут | -- | 2708 |
| 7. Ритуальные обслуживание населения |
| 7.1 | Общее количество кладбищ | га | 7,1 | 5,3 |
| 8. Охрана природы и рациональное природопользование |
| 8.2 | Население, проживающее в санитарно-защитных зонах | тыс.чел | 1990 | 0 |

# 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.