МО СЕРГИЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

**Материалы по обоснованию проекта**

Том 1



Общество с ограниченной ответственностью

«Архитектура и градостроительство»

|  |  |
| --- | --- |
|  | Генеральный план представляется в электронном виде. Проект разработан в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.  Работа выполнена авторским коллективом ООО «Архитектура и градостроительство» под руководством директора О.Б. Агарева  Авторский коллектив благодарен всем организациям и учреждениям за предоставление необходимой для разработки исходной информации по характеристике поселения.  Авторы проекта выражают искреннюю признательность главному архитектуру администрации Оренбургского района Лагоде Ольге Николаевне, главе администрации МО Сергиевского сельсовета Тощенко Викентию Евгеньевичу, службам поселковой и районной администраций, за активную помощь и поддержку в работе. |
| Директор ООО «Архитектура  и градостроительство» О. Б. Агарев | |

**Перечень представляемых материалов**

А. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Карта границ территории (М 1:10 000)

Карта современного использования территории (М 1:10 000), фрагменты населенных пунктов (М 1:2 000)

Карта границ с особыми условиями использования территории (М 1:10 000), фрагменты населенных пунктов (М 1:2 000)

Карта функциональных зон (М 1:10 000), фрагменты населенных пунктов, (М 1:2 000)

Карта планируемого размещения объектов местного значения (М 1:10 000), фрагменты населенных пунктов (М 1:2 000)

Б. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Том 1. Материалы по обоснованию проекта

Том 2. Положения о территориальном планировании

В. МАТЕРИАЛЫ НА ЭЛЕКТРОННЫХ НОСИТЕЛЯХ

DVD – диск

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc370935825)

[1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОСЕЛЕНИИ. ПРИРОДНО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ. 8](#_Toc370935826)

[1.1. Краткая историческая справка. 8](#_Toc370935827)

[1.2 Географическое положение 8](#_Toc370935828)

[1.3 Климатические условия 9](#_Toc370935829)

[1.4 Рельеф, геологическое строение. 9](#_Toc370935830)

[1.5 Грунты. 9](#_Toc370935831)

[1.6 Гидрография. 10](#_Toc370935832)

[1.7 Полезные ископаемые. 10](#_Toc370935833)

[2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА И ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ. 11](#_Toc370935834)

[2.1 Особенности экономико-географического положения. 11](#_Toc370935835)

[2.2 Демографическая ситуация (прогноз численности населения). 11](#_Toc370935836)

[2.3 Экономическая база поселения. 12](#_Toc370935837)

[2.4 Транспорт. 12](#_Toc370935838)

[2.5 Жилой фонд. Прогноз потребности в жилых территориях. 13](#_Toc370935839)

[2.6 Культурно-бытовое обслуживание. 15](#_Toc370935840)

[2.7 Коммунальные предприятия. СЗЗ. 17](#_Toc370935841)

[2.8 Производственные предприятия. СЗЗ 18](#_Toc370935842)

[2.9. Особо охраняемые территории. 19](#_Toc370935843)

[2.10 Земельный фонд посёлка. 19](#_Toc370935844)

[2.11 Инженерно-геологическая оценка территории. 23](#_Toc370935845)

[2.12 Анализ комплексного развития территории. 23](#_Toc370935846)

[2.13 Выводы 26](#_Toc370935847)

[3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ 27](#_Toc370935848)

[3.1 Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование. 27](#_Toc370935849)

[3.2 Функциональное зонирование. 29](#_Toc370935850)

[3.3 Жилищное строительство. 30](#_Toc370935851)

[3.4 Культурно-бытовое обслуживание. 32](#_Toc370935852)

[3.5 Производственные зоны. 34](#_Toc370935853)

[3.6 Санитарная очистка территории. 36](#_Toc370935854)

[3.7 Рекреационное развитие. 37](#_Toc370935855)

[3.8 Отдых и туризм. 38](#_Toc370935856)

[3.9 Внешний транспорт. Улицы, дороги, транспорт села. 38](#_Toc370935857)

[3.10 Перспективы развития поселения. 39](#_Toc370935858)

[3.11 Ресурсы и основные направления развития. 39](#_Toc370935859)

[3.12 Предложения по изменению границ 40](#_Toc370935860)

[4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТУКТУРА. 41](#_Toc370935861)

[4.1 Водоснабжение МО Сергиевский сельсовет. 41](#_Toc370935862)

[4.2 Водоотведение МО Сергиевский сельсовет. 45](#_Toc370935863)

[4.3 Теплоснабжение. 46](#_Toc370935864)

[4.4 Газоснабжение. 46](#_Toc370935865)

[4.5 Электроснабжение. 47](#_Toc370935866)

[4.6 Средства связи. 47](#_Toc370935867)

[5. ФАКТОРЫ РИСКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА 49](#_Toc370935868)

[6. ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА И ПОДГОТОВКА ТЕРИТОРИИ 51](#_Toc370935869)

[6.1 Организация и очистка поверхностного стока 51](#_Toc370935870)

[6.2 Благоустройство водотоков и водоемов 52](#_Toc370935871)

[7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА. 53](#_Toc370935872)

# ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план Муниципального образования сельское поселение Сергиевский сельсовет Оренбургского района разрабатывается по заказу Администрации МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района в соответствии с муниципальным контрактом №0153300004512000293-0279.0.

Генеральный план МО Сергиевский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области и поселения. В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются границы сельского поселения (сельского совета) включающего в себя территорию населенных пунктов – с. Сергиевка, с. Приютово, с. Мазуровка, х. Панкратовский, х. Красная Поляна, рзд. 17 км..

Одним из приоритетных направлений градостроительной политики в поселении является застройка в границах поселения свободных участков. Разработка генерального плана вызвана необходимостью создания современного градостроительного документа.

Цель разработки Генерального плана – определение направления развития планировочного каркаса населенного пункта в составе поселения 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 поселения, 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, в значительной степени, инвестиционной политикой, осуществляемой администрацией области, района и поселения на рассматриваемой территории.

В соответствии с техническим заданием к муниципальному контракту в генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

- первая очередь реализации генерального плана МО Сергиевский сельсовет, на которую планируются первоочередные мероприятия – 2017-2022 г.г;

- перспективный срок реализации генерального плана МО Ленинский сельсовет, на который рассчитаны все планируемые мероприятия генерального плана – 2032 г.

- отдаленная перспектива, в рамках которой определяются основные направления стратегии градостроительного развития поселения – 2042 г.

Генеральный план создаёт основу для координирующих преобразований застройки и поселковой инфраструктуры, даёт свободу для последующего рассмотрения конкретных проблем в соответствии со стратегическими задачами развития территории.

Генеральный план устанавливает:

- территориальные ресурсы и потребности населенного пункта для уточнения их границ;

- потенциальную жилищную ёмкость территории;

- направления развития и совершенствования планировочной структуры, социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры поселения;

- наиболее целесообразную форму и режим функционального использования любой части территории поселения;

- инвестиционную привлекательность поселковых территорий;

- очерёдность и режим освоения новых площадок, а также реконструкцию существующей застройки;

- регулирование процессами отвода участков и продажи (сдачи в аренду) объектов с учётом функционального зонирования поселковых территорий;

- основу для оценки земли, дифференцирования налоговых ставок и платежей, а также для подготовки различных земельно-правовых документов и нормативной базы;

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

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОСЕЛЕНИИ. ПРИРОДНО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.

## 1.1. Краткая историческая справка.

Первая половина XIX века характеризуется активным переселением русских крестьян из Центральной России на Восток. Переселенцы Воронежской губернии первоначально решили ехать в Восточную Сибирь или даже на Амур. Крестьяне отправились в далекий путь ранней весной, ехали на подводах, запряженных быками и лошадями. Глубокой осенью воронежские крестьяне достигли окрестностей Оренбурга и остановились на речке Каргалка. Перед ними встал вопрос - перезимовать им здесь или идти дальше. Многих по-прежнему тянуло в Сибирь на широкие просторы и совершенно свободные земли. Ходатай Сергий первый понял, что продолжение далекого пути на восток невозможно: все деньги истрачены, одежда износилась, запасы кончились. Он убеждал остаться зимовать здесь, но многие его не послушались и двинулись дальше в путь. Ходатай Сергий остался со своей семьей и еще частью переселенцев зимовать. На следующий год к ним присоединились другие переселенцы из Воронежской губернии, которые временно оставались зимовать в Самаре. Ходатай Сергий знал, что через Сергиевку идет дорога на Оренбург, и крестьяне стали открывать «заезжие», «постоялые» дворы.

Обозы останавливались в Сергиевке на ночлег, а утром ехали дальше. До сих пор в селе Сергиевка сохранились те дома, где были постоялые дворы, которые находятся на улице Центральной 83 и 93. Так в 1860 году на реке Каргалка переселенцы Воронежской губернии основали село Сергиевка, а название оно свое получило в честь ходатая Сергия, который убедил переселенцев прекратить долгий путь.

Национальный состав: основное население - русские, также проживают казахи, татары, даргинцы, башкиры, украинцы, армяне, азербайджанцы, корейцы, таджики, цыгане.

## 1.2 Географическое положение

Сельское поселение Сергиевский сельсовет входит в состав Оренбургского района, расположено на северо-западе от г. Оренбурга. Расстояние от города Оренбурга по автодороге М-5 Урал до с. Приютово – 16 км, до с. Сергиевка – 24 км, до с. Мазуровка – 23 км, до х. Панкратовский и х. Красная Поляна – около 18 км. через с. Приютово.

Территория поселения составляет 8901 га. В состав поселения входят 6 населенных пункта: с. Сергиевка, с. Приютово, с. Мазуровка, х. Панкратовский, х. Красная Поляна, рзд. 17 км. Населенные пункты поселения расположились с севера на юг вдоль речек Средняя Каргалка, Сухо-Пусто-Каргалка, реки Каргалка. Ближайшая железнодорожная станция находится в п. Каргала.

Связь с городом Оренбургом осуществляется по автодорогам с твердым, гравийным и грунтовым покрытием.

## 1.3 Климатические условия

Территории поселения расположена в засушливой зоне с очень теплым температурным режимом (сумма температур воздуха выше +10).

В целом природно-климатические условия землепользования оцениваются как удовлетворительные для проживания населения и ведения сельского хозяйства.

Территория поселения расположена в климатическом районе III-А. Климат резко континентальный. Смена погоды в переходные сезоны происходит бурно, особенно весной. Лето характеризуется сухим и жарким, сопровождающееся суховеями. Зима холодная и малоснежная.

Абсолютный минимум температуры – минус 42 градуса по Цельсию. Лето жаркое, максимальная температура воздуха достигает плюс 40 градусов по Цельсию.

## 1.4 Рельеф, геологическое строение.

Рельеф местности представляет собой полого-волнистую равнину на водоразделах с уклоном к рекам Нижняя Каргала, Средняя Каргалка, Каргалка.

В соответствии с структурно-формационным районированием данная территория относится к Волго-Уральской антиклизе Восточно-Европейской платформы.

На поверхности территории господствуют отложения пермской системы палеозойской группы.

## 1.5 Грунты.

Почвенный покров, слагающий территорию МО Сергиевский сельсовет представлен преимущественно черноземами обыкновенными, маломощными и эродированными, имеющими глинистый и тяжелосуглинистый состав. По типу эрозии почвы являются эродированными среднесмытыми.

Важнейшими мероприятиями на почвах территории являются: накопление влаги, борьба с водной и ветровой эрозией, проведение комплекса мелиоративных мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия почв.

## 1.6 Гидрография.

Гидрографическая сеть рассматриваемой территории представлена реками Нижняя Каргалка, Средняя Каргалка, Сухо-Пусто-Каргалка, которые сливаются в реку Каргалка. Территория находится в Сакмарском и Уральском водосборных бассейнах.

Водоохранная зона рек – 100 м. Русло рек извилистое, появляются рукава и старицы.

Питание рек обеспечивается грунтовыми водами и атмосферными осадками.

Годовой перепад уровней реки Средняя Каргалка и Каргалка характеризуется резким подъемом воды в первой половине апреля.

## 1.7 Полезные ископаемые.

На территории поселения расположены месторождения глины. Добыча полезных ископаемых на территории поселения в промышленных масштабах не ведется.

# 2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА И ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ.

## 2.1 Особенности экономико-географического положения.

Территория муниципального образования Сергиевский сельсовет состоит из шести населенных пунктов и прилегающих территорий.

Территория в границах муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района – 8901 га, из которых 8565 га – земли сельскохозяйственного назначения.

Основное направление деятельности сельскохозяйственного производства – птицеводство, животноводство, растениеводство. В растениеводстве преобладают зерновые культуры. В поселении имеются такие сельскохозяйственные предприятия как СПК к-з «Россия», ООО Ферма «Птица Удачи» (разведение экзотических птиц), КФХ Перепелкина В.А.

## 2.2 Демографическая ситуация (прогноз численности населения).

Численность постоянного населения МО Сергиевский сельсовет на начало 2013 г. составляет 1659 человек.

Численность постоянного населения МО Сергиевский сельсовет составила по годам:

2006г. – 1553 чел.

2007г. – 1558 чел.

2008г. – 1560 чел.

2009г. - 1580 чел.

2010г. – 1588 чел.

2011г. – 1607 чел.

2012г. – 1621 чел.

На 01.01.2013г. – 1659 чел.

Как видно, в Сергиевском сельсовете наблюдается стабильная положительная динамика роста населения.

При определении численности населения были рассмотрены оптимистичный, пессимистичный и стабилизационные прогнозы численности населения с учетом процессов миграции.

Численность населения поселения принята исходя из стабилизационного прогноза. Общая численность населения на расчетный срок ставит 2023 человека.

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

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

## 2.3 Экономическая база поселения.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения поселения составляет 8565 га, в том числе пашни – 6854 га, пастбища – 1711 га.

В растениеводстве хозяйство специализировано на производстве зерновых. Кроме того выращиваются подсолнечник, кормовые культуры.

Из сельскохозяйственных предприятий наиболее крупными являются СПК к-з «Россия», КФХ Перепелкина В.А., ООО «Ферма «Птица Удачи». В сельском хозяйстве занято 465 человек, то есть почти 40% трудоспособного населения, что говорит о том, что в данном поселении сельское хозяйство имеет значительное значение в развитии поселения.

Кроме того, население занято в сфере производства и распределения электроэнергии, газа, воды (7% от числа трудоспособных), транспорта и связи (14%), оптовой и розничной торговли (5%), культуры, образования, здравоохранения (9%). Процент безработицы – порядка 4%.

В целом, экономическое состояние поселения соответствует общему уровню развития страны, что создает перспективы для дальнейшего развития и территориального планирования.

## 2.4 Транспорт.

Внешний транспорт в поселении представлен автомобильным и железнодорожным транспортном. В соседнем селе Каргала имеется железнодорожная станция.

Имеется два автобусных маршрута по направлению в г. Оренбург, автобусы ходят с интервалом в 1 час.

Сеть автодорог поселения представлена улицами и дорогами с твердым и асфальтовым покрытием, см. таблицу 2.4.1

Таблица 2.4.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Единица  измерения | 2012 г. |
| 1  2 | Протяженность автомобильных дорог общего пользования  В том числе протяженность автомобильных дорог общего пользования с асфальтовым покрытием | м  м | 26000  3000 |

Количество автомобилей в поселении Сергиевский сельсовет по данным администрации – 180. Количество на 1000 жителей – 108 автомобилей.

## 2.5 Жилой фонд. Прогноз потребности в жилых территориях.

Современный жилищный фонд МО Сергиевский сельсовет представлен усадебной застройкой и составляет 28506 м² общей площади. Средняя обеспеченность одного жителя 17,18 м² общей площади. Средний размер участка существующей индивидуальной застройки 800-1300 м².

Согласно «Нормативам градостроительного проектирования Оренбургской области» расчетная обеспеченность в сельской местности до 2015г. – 21,4 м²/чел., до 2025г. – 24,1 м²/чел.

**Плотность населения рассчитывается согласно «Нормативам градостроительного проектирования Оренбургской области».**

Показатели плотности приведены при расчетной жилищной обеспеченности 18 м²/чел. При жилищной обеспеченности - 21,4 м²/чел на 1 очередь и 24,1 м²/чел на расчетный срок плотность рассчитывается по формуле:

P=P18·18:H

где P18-показатель плотности при 18м²/чел (при среднем размере семьи, равном 3 человека: для усадебных домов с придомовыми участками 1000 м² - 24 чел/га; для секционных 2-х этажных жилых домов – 130 чел/га;

H- расчетная жилищная обеспеченность, м².

P=24·18:21,4=20,2 чел/га – на первую очередь строительства для усадебной жилой застройки;

P=24·18:24,1=17,9 чел/га – на расчетный срок.

**Плотность населения при жилищной обеспеченности 21,4 м²/чел на первую очередь строительства принята для усадебной жилой застройки - 20,2 чел/га, при жилищной обеспеченности 24,1 м²/чел на расчетный срок - 17,9 чел/га.**

По состоянию на 01.01.2013 г. в сельском поселении Сергиевский сельсовет проживает 1659 чел. Существующий жилой фонд составляет 28506 м² общей площади, что составляет 17,18 м²/чел.

28506 м²/24,1м²/чел. = 1183 чел, могут при жилищной обеспеченности 24,1 м²/чел. проживать в поселении. Следовательно, для доведения показателя до нормативного 24,1 м²/чел необходимо расселить 476 чел (1659 чел-1183 чел=476 чел).

На первую очередь **необходимо расселить 476 чел**. Для расселения данного количества жителей необходимо следующее количество жилой площади:

24,1 м²/чел×476 чел=11471,6 м²

Показатели по жилому фонду сведены в таблицу 2.5.1.

Таблица 2.5.1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Показатели | На 2012г, кв.м. | Первая очередь реализации генерального плана (2022г., число жителей 1832 чел.) кв.м. | Перспективный срок реализации генерального плана (2032г. Число жителей 2023 чел.) кв.м. |
| 1. | Жилой фонд | 28 506 |  |  |
| 2. | Убыль жилого фонда (норма 1,5% в год) | 428 | 4276 | 8552 |
| 3. | Сохраняемый жилой фонд |  | 24 230 | 19 954 |
| 4. | Потребность в жилом фонде на первую очередь при жилищной обеспеченности 21,4 м²/чел, расчетный срок 24,1 м²/чел. |  | 39212 | 48754 |
| 5. | Объем нового жилищного строительства |  | 14 982 | 28 800 |

Проектом принято 100 % от общего количества жилого фонда разместить в индивидуальной жилой застройке.

Ожидаемая численность населения, средняя обеспеченность жилым фондом, жилой фонд по расчетным периодам и распределение жилья по видам строительства сведены в таблицу 2.5.2.

Таблица 2.5.2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Показатели | Единица измерения | Исходный  год – 2012 | Расчетные периоды | |
| I очередь – 2022 г. | Перспективный срок – 2032г. |
| 1 | Численность населения | чел. | 1659 | 1832 | 2023 |
| 2 | Средняя жилая обеспеченность | м²/чел | 17,18 | 21,4 | 24,1 |
| 3 | Расчетный жилой фонд | м² | 28506 | 39212 | 48754 |

Расчет потребности в жилых территориях выполнен по формулам:

,

где Пл – необходимая площадь жилых территорий,

Н – потребная численность населения (чел.),

П – плотность населения рассчитана исходя из жилищной обеспеченности 21,4 и 24,1 м²/чел.

Расчет произведен на все расчетные периоды.

Потребность в жилых территориях на I очередь составит:

Для усадебной жилой застройки

Пл = (173+476)/20,2 = 32,1 га.

Учитываются и 476 человек как нуждающиеся в расширении или в разделении семей, живущих в одной квартире.

**Всего потребуется жилых территорий на I очередь – 32,1 га.**

**Потребность в жилых территориях на расчетный срок составит:**

Для усадебной жилой застройки

Пл =(364+476)/17,9= 46,7 га.

Учитываются и 476 человека как нуждающиеся в расширении или в разделении семей, живущих в одной квартире.

**Всего потребуется жилых территорий на расчетный срок – 46,7 га.**

Таким образом, требуемые территории при приусадебном участке 0,1 га и с учетом резерва (10 %) составят на I очередь: 35,4 га; на расчетный срок: **51,5 га.**

Расчет производственной территории 20 % от селитебной.

На расчетный срок – 10,31 га.

Расчет озеленения:

25 % от селитебной территории 12,9 га.

Расчет транспортной схемы:

40 % от селитебной – 20,62 га.

**Всего – 95,38 га.**

## 2.6 Культурно-бытовое обслуживание.

Культурно-бытовое обслуживание поселения развито, однако, существующие учреждения, их количество и вместимость обеспечивают не все потребности населения.

Из зданий социального, культурно-бытового назначения имеется: Общеобразовательная школа в с. Сергиевка на 250 мест, детский сад в с. Сергиевка на 50 места, Клуб: МБУК ЦК и БО «Молодежный» в с. Сергиевка на 100 мест.

Учреждения здравоохранения. Население МО Сергиевский сельсовет обслуживают два фельдшерско-акушерских пункта.

Имеется также отделение почтовой связи и отделение Сбербанка России.

Таблица 2.6.1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование объекта | Единица измерения | Вместимость | Состояние на 2012 г. | Норма СНиП, расчет на 1000 жителей |
| 1 | Детские дошкольные учреждения | мест | 50 | 50 | 100 |
| 2 | Общеобразователь-ная школа | мест | 250 | 160 | 180 |
| 3 | Аптека | объект | -- | -- | -- |
| 4 | Спортплощадки | м² | -- | 2 | -- |
| 5 | Катки | м² | -- | -- | -- |
| 6 | Дом культуры | мест | 100 | 100 | -- |
| 7 | Библиотека | объект | -- | -- | -- |
| 8 | Магазин непродовольствен-ных товаров | м² | -- | -- | 200 |
| 9 | Магазин продовольственных товаров | м² | -- | 500 | 100 |
| 10 | Предприятия общественного питания | м² | -- | 200 | 40 |
| 11 | Сберегательная касса | место (окно) | -- | 1 | 1 окно на 1-2 тыс. чел. |
| 12 | АТС | объект | -- | 1 | -- |
| 13 | Почта | объект | -- | 1 | -- |
| 14 | Административное здание | объект | -- | 1 | -- |
| 15 | Баня | мест | -- | -- | -- |
| 16 | Пожарное депо | м/м | -- | -- | в 20-ти мин. езды |
| 17 | Гостиница (спальный корпус) | мест | -- | -- | 6 |
| 18 | ФАП | объект | -- | 2 | -- |
| 19 | Врачебная амбулатория | объект | -- | -- | -- |
| 20 | Отделение скорой помощи | объект | -- | -- | -- |

*Предприятия торговли и общественного питания.*

Торговая сеть поселения представлена 5 магазинами.

Общая площадь объектов розничной торговли составляет 500 м². Согласно нормативам градостроительного проектирования на 1000 жителей требуется 300 м² Количество жителей села на 01.01.2013г. составило 1659 чел. Необходимое количество торговых площадей для существующего населения – 497,7 м², то есть, существующие площади в полной мере обеспечивают население.

Предприятия общественного питания – кафе в с. Сергиевка. Согласно нормативам градостроительного проектирования на 1000 жителей требуется 40 мест. Следовательно, в настоящее время общее количество мест предприятий общественного питания должно составлять 66,36 мест.

**Вывод:** В сельсовете присутствует дефицит в детском дошкольном учреждении на 50 мест.

## 2.7 Коммунальные предприятия. СЗЗ.

В МО Сергиевский сельсовет расположено три кладбища. Общая площадь кладбищ составляет 4,5 га.

Свалка ТБО расположена на северо-востоке от с. Сергиевка. Скотомогильники на территории поселения отсутствуют.

Водоснабжение с. Сергиевка осуществляется от водозабора, состоящего из 3-х скважин, расположенных на юго - западе села. Глубина скважин – 45-60 м. В с. Приютово расположена одна скважина по у. Заводстроевской, глубиной 45 м. Централизованным водоснабжением обеспечены 300 домов.

Водоснабжение с. Мазуровка, х. Красная поляна, х. Панкратовский, 17 разъезд, частично в с. Приютово осуществляется от индивидуальных скважин.

Зоны санитарной охраны первого пояса организованы.

Протяженность водопроводной сети – 12 км. Водопроводная сеть выполнена из стальных, пластиковых, чугунных труб диаметром от 89 до 100 мм.

Централизованная канализация в населенных пунктах поселения отсутствует.

Эксплуатацию сетей водоснабжения и водоотведения на территории Сергиевского сельсовета осуществляет МП ЖКХ «Энергия».

На территории Сергиевского сельсовета расположены две котельные, все – в с. Сергиевка. Указанные котельные обслуживают здание школы, администрации, клуба, детского сада. Централизованной теплоснабжение отсутствует.

Из 525 домов газифицировано 520.

Электроснабжение осуществляется: с. Сергиевка – от Л 10 кВ ПС «Струково»; с. Мазуровка, х. Панкратовский, х. Красная Поляна – 10 кВ ПС «Сельская»; с. Приютово - 10 кВ ПС «Покровская», 10 кВ ПС «Юность»

Телефония – 1 АТС емкостью 100 номера. Телевещание представлено 16 каналами.

Перечень коммунальных предприятий указан в таблице 2.8.1.

## 2.8 Производственные предприятия. СЗЗ

Производственная зона представлена территорией животноводческой фермы на северо-востоке с. Сергиевка в составе коровников на 100 и 400 голов, свинарника на 80 голов, территорией КФХ на северо-западе с. Сергиевка, территорией склада, машинного двора, ООО Ферма «Птица Удачи» на западе с. Сергиевка. К западу от с. Мазуровка размещены объекты ЗАО «Тектоника» и ООО «ИнвестСервис» - терминалы налива и хранения нефти; объекты ОАО «Оренбургский завод РТО».

Перечень промышленных и коммунальных предприятий представлен в таблице 2.8.1.

Размеры санитарно-защитных зон приняты в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств, согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в редакции 09.09.2010г.).

Таблица 2.8.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Перечень объектов | Размер, м. СЗЗ по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 | Количество жителей, проживающих в СЗЗ |
| МО Сергиевский сельсовет | | | |
| 1 | Кладбище | 50 | - |
| 2 | Участок компостирования ТБО | 500 | - |
| 3 | Коровник 100 колов | 100 | - |
| 4 | Коровник 400 голов | 300 | - |
| 5 | Свинарник 80 голов | 100 | - |
| 6 | Крестьянско-фермерское хозяйство | 50 | - |
| 7 | Строение ветклиники | - | - |
| 8 | Приют для бездомных животных | 50 | - |
| 9 | Склад ГСМ | 100 | 9 |
| 10 | Склад | 50 | - |
| 11 | Машинный двор | 100 | 18 |
| 12 | ООО "Ферма Птица Удачи" | 100 | - |
| 13 | Отстойник | 200 | - |
| 14 | Пункт приема и отгрузки нефти | 300 | - |
| 15 | ОАО"Оренбургский завод РТО" | 100 | - |
| 16 | Терминал налива нефти | 300 | - |

Из таблицы видно, что 1,5 % населения проживают в санитарно-защитных зонах промышленных, коммунальных объектов. Требуется принять ряд мер по нормализации экологической обстановки и сокращению, ликвидации негативного воздействия на данную территорию:

* Склад ГСМ: проведение мероприятий по уменьшению СЗЗ до 50 м. (проведение замеров ПДВ, паспортизация зоны);
* Машинный двор: проведение мероприятий по уменьшению СЗЗ до 50 м. (проведение замеров ПДВ, паспортизация зоны);

Для автомагистралей санитарные разрывы взяты согласно нормативам.

Размер охранной зоны магистрального газопровода принят в зависимости от класса, давления и диаметра труб в соответствии со СНиП 2.05.06-85 «магистральные газопроводы» и СанПин 2.2.1./1.1.2 1200-03.

Учитываемое множество факторов выявляют особенности поселения как объекта градостроительного проектирования (территориального планирования), одновременно определяя режимы и возможности использования земельных участков под ту или иную функцию.

## 2.9. Особо охраняемые территории.

На территории сельского поселения особо охраняемые территории отсутствуют.

## 2.10 Земельный фонд посёлка.

По состоянию на 01.01.2012 г площадь МО Сергиевский сельсовет составила 8901 гектаров.

Основные технико-экономические показатели современного состояния МО Сергиевский сельсовет приведены в таблице 2.10.1.

Таблица 2.10.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Показатели** | **Ед.**  **изм.** | **Современное состояние на 01.01.2012г.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1.1 | Общая площадь земель населенных пунктов в установленных границах  в т. ч. территории жилых зон  из них:  - малоэтажная жилая застройка и застройка домами с приусадебными земельными участками;  - общественно-деловых зон;  - производственных зон;  - зон инженерной и транспортной инфраструктур;  - рекреационных зон;  - зон специального назначения;  - особо охраняемых зон;  - прочие зоны. | га | 339,4  202,6  4,53  31,48  73,7  --  19,6  --  7,49 |
| 1.2 | Зон сельскохозяйственного использования | га | 8565,0 |
| 1.3 | Из общей площади земель поселения территории общего пользования  из них:  - зеленые насаждения общего пользования;  - улицы, дороги, проезды, площади;  - прочие территории общего пользования. | га | 182,0  15,5  57,8 |
| **2. Население** | | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 1659 |
| 2.2 | Показатели естественного движения населения за 2012 год  - прирост;  - убыль. | чел. | 8  24 |
| 2.3 | Показатели миграции населения за 2012 год  - прирост;  - убыль. | чел. | 132  55 |
| 2.4 | Возрастная структура населения:  - дети от 15-ти до 18-ти лет  - дети от 7-и до 14-ти лет;  - дети до 7-и лет;  - работающее население в трудоспособном возрасте (мужчины 16 -59 лет, женщины 16 - 54 лет)  - население старше трудоспособного возраста;  - неработающие. | чел. | 87  138  170  920  290  340 |
| 2.5 | Численность занятого населения – всего из них:  по отраслям экономики  - сельское хозяйство, охота  - транспорт, связь  - производство и распределение электроэнергии, газа, воды  - оптовая и розничная торговля, ремонт  - культура  - образование  - здравоохранение  -предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг | чел. | 465  165  84  60  25  40  45  225 |
| 2.6 | Число вынужденных переселенцев и беженцев. | чел. | Нет данных |
| **3. Жилищный фонд** | | | |
| 3.1 | Жилищный фонд – всего: | м² общей площади | 28506 |
| 3.2 | Убыль жилищного фонда  Всего на расчетный срок | % в год  м² общей площади | 1,5 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | м² общей площади | 19954 |
| 3.4 | Новое жилищное строительство – всего на расчетный срок | м² общей площади | 28800 |
| 3.5 | Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир на 01.01.2012. | м²/чел. | 17,18 |
| **4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** | | | |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения – всего:  Общеобразовательные школы – всего: | мест | 50  250 |
| 4.2 | Учреждения начального и  среднего профессионального образования | учащихся | нет |
| 4.3 | Высшие учебные заведения | студентов | нет |
| 4.4 | Больницы – всего: | коек | 0 |
| 4.5 | ФП (ФАП): | Шт. | 2 |
| 4.6 | Предприятия:  а) розничной торговли;  б) общественного питания. | шт. | 5  1 |
| 4.7 | Учреждения культуры и  искусства – всего: | шт. | 1 |
| 4.8 | Физкультурно-спортивные сооружения – всего: | шт. | -- |
| 4.9 | Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные – всего: | шт. | нет |
| 4.10 | Учреждения социального обеспечения – всего: | шт. | -- |
| 4.11 | Организации и учреждения управления | шт. | 1 |
| **5. Транспортная инфраструктура** | | | |
| 5.1 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта  в том числе:  - железная дорога;  - автобус. | км. двойного  пути | --  нет  нет |
| 5.2 | Общая протяженность улично-дорожной сети | км | 26 |
| 5.3 | Количество транспортных развязок в разных уровнях | единиц | нет |
| 5.4 | Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями (на 1000 жителей) | автомобилей | 108 |
| **6.Инженерная инфраструктура и благоустройство территории** | | | |
| 6.1 | Водоснабжение | м³/сут | -- |
| 6.2 | Газоснабжение | тыс. м³/год | -- |
| 6.3 | Электроснабжение | кВт | -- |
| **7. Ритуальное обслуживание населения** | | | |
| 7.1 | Общее количество кладбищ | ед. | 3 |
| 7.2 | Общее количество крематориев | ед. | нет |
| **8. Охрана природы и рациональное природопользование** | | | |
| 8.1  8.2  8.3 | Объем выбросов вредных веществ в атмосферный воздух  Население, проживающее в санитарно-защитных зонах  Озеленение санитарно-защитных и водоохранных зон | тыс. т/год  чел | -/-  27  -/- |

## 2.11 Инженерно-геологическая оценка территории.

К территориям, ограниченно пригодным для строительства, относятся территории с уклоном от 10 до 20 % овражно-балочные территории.

К территориям, непригодным для строительства, относятся:

а) территории, затапливаемые паводковыми водами;

б) долины мелких рек и ручьев;

в) участки крутых склонов;

г) территории с уклоном выше 20 %.

Особой инженерной подготовки территории не требуется, за исключением работ по приведению территории в состояние пригодное для застройки, движения транспорта, и организации системы отвода поверхностных вод.

## 2.12 Анализ комплексного развития территории.

1. Анализ комплексного развития территории поселения выполнен с целью определения:

* соответствия основных видов функционального использования территорий их местоположению, требованиям нормативного использования;
* территорий и объектов, нуждающихся в защите от негативных воздействий на окружающую среду;
* планировочных ограничений использования территории поселения, источников негативных воздействий на окружающую среду и ареалов этих воздействий;
* территориальных различий и проблем в инженерном оборудовании застройки и территории поселения;
* дифференцированной градостроительной ценности территории поселения;
* векторов развития территорий на перспективу.

2. Анализ комплексного развития территории состоит из ряда пофакторных оценок и представлен следующими графическими материалами:

Карта современного использования территории МО Сергиевский сельсовет (М 1:10 000), фрагмент поселения (М 1:2 000).

Карта границ зон с особыми условиями использования территории МО Сергиевский сельсовет (М 1:10 000), фрагмент поселения, (М 1:2 000).

Максимальная потенциальная демографическая ёмкость территорий оценивается:

- на первую очередь реализации генерального плана – 173 человека;

- на перспективные срок реализации генерального плана - 364 человек.

Проведённая оценка позволила не только выявить границы территорий конфликтных эколого-градостроительных ситуаций, сформировавшихся в процессе исторического развития поселения, но и определить границы участков, в той или иной степени пригодных для градостроительного освоения. При этом появляется возможность территориально обособить участки, пригодные для назначения планируемых функций, условно пригодные при реализации определённых решений и мер, а также фактически непригодные при соблюдении требований действующего градостроительного, санитарного и природоохранного законодательства.

Результаты оценки территории по природно-экологическим и санитарно – гигиеническим факторам позволили провести типизацию территорий по несоответствию установленным санитарным режимам и природоохранным требованиям к содержанию территорий и функционированию объектов на существующее положение и планируемый срок. Выделены несколько типов территорий в пределах которых их функциональное использование (назначение) не соответствует нормативным требованиям. К ним отнесены участки ненормативного градостроительного использования территории, связанные с нарушением режимов санитарно-защитных зон.

На основании комплексной оценки территории проведено зонирование, результаты которого представлены на карте функциональных зон территории.

Территории санитарно-защитных зон производственных и коммунальных объектов оцениваются как непригодные для использования под жилищные функции.

Однако, территории санитарно-защитных зон объектов предполагаемых к перебазированию, либо участки сокращаемых санитарно-защитных зон и санитарных разрывов в результате специальных мер (шумозащитного экранирования, сокращения класса санитарной вредности и пр.) оцениваются как «условно пригодные при реализации градостроительных решений». Территории, содержание которых может быть приведено в соответствии с требованиями действующего природоохранного и санитарного законодательства (например, территории водоохранных зон) оцениваются как «условно пригодные при выполнении требований режимов использования».

Территории, статус которых может быть изменён в результате изменения (пересмотра) административных границ поселения оцениваются как «условно пригодные при принятии административных решений».

Остальные территории пригодны по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим факторам для реализации жилищной функции.

В результате оценки указанных факторов, выделены пять категорий:

* непригодные для использования под жилищные функции;
* условно пригодные для использования под жилищные функции при реализации градостроительных решений;
* условно пригодные для использования под жилищные функции при выполнении требований режимов использования;
* условно пригодные для использования под жилищные функции при принятии административных решений;
* пригодные для использования под жилищные функции.

Оценка градостроительной ценности для трёх функций (жилищной, производственной и рекреационной) проводилась по ряду качественных и количественных показателей, характеризующих условия развития той или иной функций на определённой территории.

При этом территория оценивалась с двух противоположных позиций:

* по условиям привлекательности данного места для размещения данной функции;
* по условиям, осложняющим организацию этой функции в данном месте.

При оценке привлекательности выделялись группы условий, которым была присвоена категория (значимость).

Полученная сводная оценка отражает уровень привлекательности условий.

Ограничивающие условия учитывались путём наложения зон, отражающих ряд планировочных и природоохранных ограничений. Отдельно оценивались зелёные насаждения, необходимые для создания непрерывного природно-экономического каркаса села и прилегающих территорий.

## 2.13 Выводы

1. Проведённый анализ состояния территории МО Сергиевский сельсовет позволил обозначить проблемы и направления его комплексного развития.

Планировочные ограничения, обусловленные преимущественно природно-экологическими, санитарно-гигиеническими условиями, учтены при разработке генерального плана территориального развития поселения.

Кроме того, эти ограничения могут использоваться и самостоятельно различными службами при размещении отдельных объектов и отводе земельных участков.

2. Проведённая оценка позволила определить градостроительную ценность территории. Выделить промышленные территории, селитебные территории и особо охраняемые территории.

В отдельную категорию земель выделены следующие территории: зелёные зоны, необходимые для создания природно-экологического каркаса населенного пункта. Градостроительная ценность участков, находящихся в зонах негативного воздействия природно-экологических факторов резко снижается. Высокий уровень ценности определён в районах, находящихся в двадцатиминутной пешеходной доступности от общепоселкового центра.

3. Результатом оценки является также выявление территорий ненормативного градостроительного использования – нарушение режимов санитарно-защитных зон.

4. Оценка градостроительной ценности территорий может послужить основой экономического регулирования использования территории и связанной с ней недвижимостью.

# 3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 

## 3.1 Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование.

Генеральный план – это долгосрочный прогнозный документ, согласно которому должно развиваться МО Сергиевский сельсовет

Разработке генплана предшествовало выполнение концепции градостроительного развития поселения, в которой были определены потенциал и масштабы возможного развития МО Сергиевский сельсовет.

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 поселения выделена зона общепоселкового центра, расположенная вдоль главных магистральных дорог и пешеходных связей по линейному принципу. 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 69,0 га территорий, возможных для размещения нового жилищного строительства и общественной застройки в пределах границ поселения.

Потенциальная демографическая ёмкость территории определена исходя из плотности заселения на 1 га территории в зависимости от её градостроительной ценности и перспективной архитектурно-планировочной организаций села. Принятые показатели плотности застройки:

20,2 чел/га – на первую очередь реализации генерального плана для усадебной жилой застройки;

17,9 чел/га – на перспективный срок реализации генерального плана.

Выявленные территориальные ресурсы с учётом существующего сохраняемого жилищного фонда позволяют разместить около 65,8 тыс. м² общей площади.

Максимальная потенциальная демографическая ёмкость территорий оценивается:

- на первую очередь реализации генерального плана – 90 человек;

- на перспективные срок реализации генерального плана - 189 человек.

Вариант освоения возможных площадок нового строительства предлагается на свободных от застройки участках, а также среди существующей застройки на свободных участках и вместо ветхого жилья, при сохранении ведущей роли и значения центрального планировочного каркаса, на котором сосредоточена основная масса объектов общественно-деловой сферы.

Поселение должно представлять собой комфортное для проживания градостроительное образование с взаимосвязанными между собой планировочными районами, с полным инженерным оборудованием и благоустройством, с доступным многофункциональным обслуживанием и удобными условиями проживания.

Освоение территории планируется за счет земель, примыкающих к землям населенного пункта Сергиевка в юго-западном направлении, а также в границах с. Приютово в южном направлении. В остальных населенных пунктах размещение новых объектов возможно в границах застроенной территории.

Принимая во внимание стабилизационный прогноз роста численности населения, территориальное развитие поселения предусмотрено на первую очередь реализации генерального плана с численностью населения 1832 человек и на перспективный срок с численностью населения 2023 чел.

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.

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

Главная цель предложений по усовершенствованию планировочной структуры – обеспечить связанность территории поселения между центром, местами приложения туда, 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 компактного поселения вокруг исторически сложившейся общественно-деловой застройки, так как линейная застройка требует большего количества объектов соцкультбыта (соблюдение требований по радиусу обслуживания). В результате, принимая во внимание существующие архитектурно-планировочные ограничения, линейно-радиальная застройка предлагается в с. Сергиевка в юго-западном направлении, линейная застройка предлагается в с. Приютово.

*Первая очередь.*

В проекте даны рекомендации по первой очереди освоения. Это строительство жилой застройки и объектов общественно-деловой функции в с. Сергиевка за границами существующего населенного пункта и на новых территориях.

Также запроектировано:

* Строительство объектов инженерной инфраструктуры (водозабор, очистные сооружения);
* Перепрофилирование, реконструкция промышленных и коммунально-складских объектов, оказывающих негативное воздействие на жилую застройку и окружающую среду.
* Строительство объектов культурно-бытового назначения, сельских клубов, детского сада, объектов общественно-деловой сферы и культовые объекты;
* Развитие сельскохозяйственного производства.
* Строительство пожарного депо на 2 машины.

*Планируемый срок.*

На планируемый срок проектом предлагается:

* Строительства жилой застройки.
* Строительство объектов общественно-деловой функции.
* Развитие сельскохозяйственного производства.

## 

## 3.2 Функциональное зонирование.

Генеральным планом МО Сергиевский сельсовет предлагается следующая структура функционального зонирования территорий.

**1. Жилые зоны** – предназначены для организации здоровой, удобной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Виды жилых зон:

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

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

Виды общественно-деловых зон:

- поселковая административно-общественная зона;

- многофункциональные общественные центры жилых районов;

- торговые комплексы, рынки;

- науки и образования;

- здравоохранения;

- общественно-деловая зона производственных объектов.

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

Виды производственных зон:

- крупных промышленных и коммунальных объектов;

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

- **4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**:

- внешние автодороги в полосе отвода;

- основные поселковые магистрали в красных линиях;

- технические коридоры инженерных коммуникаций.

**5. Зоны рекреационного назначения** предназначены для организации массового отдыха населения и улучшения микроклимата посёлка:

- поселковые скверы, парки;

- стадионы, площадки для занятий спортом;

- лесопарковая зона отдыха;

- прибрежная зона кратковременного отдыха вдоль озер;

- озера, водотоки;

- водоохранные зоны.

**6. Зоны сельскохозяйственного использования:**

- пашни, сенокосы, пойменные луга;

- огороды;

- древесно-кустарниковая растительность, С33.

**7. Зоны специального назначения:**

- кладбище;

- очистные сооружения.

## 3.3 Жилищное строительство.

При оценке территории под жилую функцию учитывалось пять основных групп условий и ограничений, определяющих степень привлекательности территории для проживания (с учётом факторов, усложняющих проживание).

1. Группа социальных условий проживания складывалась из двух подгрупп:

А) транспортная и пешеходная доступность:

- до общепоселкового центра;

- до основных центров трудового тяготения;

- до центров первичного обслуживания, детских школьных и дошкольных учреждений;

В) социальная инфраструктура:

- наличие объектов культурно-бытового обслуживания;

- комплектность набора услуг;

- уровень благоустройства.

2. Условия инженерного обустройства (водоснабжение, канализация, энергоснабжение) оценивались по двум категориям:

- обеспеченность системами инженерного обустройства;

- условиям подключения к основным источникам (с учётом реального строительства).

3. Архитектурно-ландшафтные условия:

- наличие исторически сложившейся поселковой среды;

- комплектность застройки, благоустройство жилой среды;

- наличие эстетически выразительных ландшафтов и зон панорамных раскрытий, бровки надпойменной террасы, наиболее высоких точек рельефа.

4. Природные условия, ограничивающие использование территории:

- территории, затапливаемые паводком 1 % обеспеченности.

5. Природно-экологические и санитарно-гигиенические условия и ограничения.

На первую очередь освоения территории МО Сергиевский сельсовет предлагается застройка территорий по направлению на юго-запад от существующей застройки в с. Сергиевка.

Объём нового жилищного строительства на перспективный срок составит ориентировочно 14982 м² общей площади.

Ориентировочная убыль жилищного фонда порядка 4276 м² общей площади – это естественная убыль жилого фонда.

Существующий сохраняющий жилищный фонд 24230 м² общей площади.

Жилищный фонд к концу I очереди освоения составляет 39212 м² общей площади.

На перспективный срок реализации генерального плана к освоению под жилищное строительство намечается освоить 69,0 га. Структура нового строительства генплана определена с учётом сложившейся ситуации, существующих отводов и тенденций последних лет.

## 3.4 Культурно-бытовое обслуживание.

Генеральным планом предусматривается размещение объектов спортивного и культурно- бытового назначения, культовых объектов.

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 предприятия культурно-бытового обслуживания сосредоточены в основном в центральной части села.

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 (кафе, специализированные спортклубы и т.д.).

Развитие массовой культуры и спорта – одно из важнейших направлений в перечне социально-экономических задач развития МО Сергиевский сельсовет.

На первую очередь освоения существует потребность в строительстве спортивных объектов, учреждений дополнительного образования, общественного питания, общественной бани. Требуется реконструкция, модернизация существующих объектов общественного назначения. На планируемый срок, предполагается:

- Строительство детского сада;

- Строительство школы;

- Строительство амбулатории;

- Строительство бани;

- Жилищное, культурно-бытовое и коммунальное строительство в соответствии с программами экономического и социального развития села;

- Доведение средней нормы обеспечения жильем до 24,1 кв. метров общей площади на одного жителя;

- Строительство улично-дорожной сети с устройством искусственных дорожных сооружений и дальнейшее развитие существующих видов городского и внешнего транспорта с увеличением его провозной способности;

- Расширение сетей и сооружений поселкового водопровода;

- Комплекс мероприятий по инженерной подготовке и благоустройству сельской территории.

Ниже (таблица 3.4.1) приводится расчет потребности в детских дошкольных учреждениях, образовательных школ и основных предприятий обслуживания, рекомендуемые объемы строительства на Планируемый срок.

**Здравоохранение.** В существующих медицинских учреждениях предлагается расширить перечень предоставляемых услуг населению, обновление автомобильного парка, реконструкция здания ФАПа и строительство лечебной амбулатории с дневным стационаром на 8 койко- мест.

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

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

Ориентировочный расчет потребности в основных

учреждениях обслуживания на Планируемый срок

Таблица 3.4.1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Учреждения и предприятия обслуживания** | **Норматив**  **На 1000 жителей** | **Расчет потребления** | **Существующие** | **Проектируемые** |
| **Дошкольные и общеобразовательные учреждения** | | | | |
| Детские дошкольные учреждения | 1 объект вместимостью 100 мест | Количество детей – 10% от общего числа жителей. 202 места | 1 Детский сад на 50 мест | 1 детский сад на 160 мест. |
| Общеобразовательные школы | 180 чел. | 18 % школьников от всего населения села, т.е. 364 человек. | 1 Школа на 250 мест. | Строительство школы на 300 мест |
| **Учреждения культуры и искусства.** | | | | |
| Клуб | 190 - 230 чел. | 465 мест | -- | -- |
| Библиотека | Тыс. единиц хранения - 4 | 8 | Нет данных |  |
| читательских мест 2 | 4 | Нет данных | -- |
| **Учреждения общественного питания.** | | | | |
| Магазин | 300 м² | 606,0 м2 | 500,0 м2 | 200,0 м2 |
| Кафе, столовые | 40 мест | 80 мест | Нет данных | 80 мест |
| **Объекты административно-общественного назначения.** | | | | |
| Административные учреждения | 2,5 % от селитебной территории | - | - | 1,7 га |
| Лечебная амбулатория | 0,1 га на 100 посещений в смену, не менее 0,3 га | 0,4 га | -- | 0,4 га |
| Стационары всех типов | 12 коек | 24 | -- | нет |
| Станция скорой помощи | 1 на 5 тыс. чел. | - | -- | нет |
| Аптека | По заданию | - | -- | При лечебной амбулатории |
| Пожарное депо |  |  | 1 | -- |
| Рыночный комплекс | 24м²торг пл. | 48 м2 | --- | 72 м2 |
| Физкультурно-спортивный центр | 70-80м² | - | 1 спорт ядро при школе | 1 спорт ядро при школе |  |
| Бытовое обслуживание | 7 Раб. | 0,2 га | -- | 0,5 га |
| Баня | По проекту |  | - | 0,3 га |
| Гостиница | 6 мест | 12 | нет | 12 |
| Прачечная | кг белья в смену, 120 | 240 | -- | Пункт приема |
| Автостанция | По заданию | -- | нет | нет |

Всего потребуется территорий на расчетный срок под общественно-деловую функцию 15, га.

## 3.5 Производственные зоны.

Оценка территории для производственной застройки.

На данной стадии учитывались следующие группы приоритетных для данной функции условий:

1. Транспортная доступность:

* до грузовых дорог;
* до мест проживания.

2. Соответствие специфики ряда существующих производственных территорий их месторасположению, состояние, плотность застройки.

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

* исключение или максимальное снижение отрицательного влияния производственной застройки на экологическую ситуацию в поселении;
* 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;
* выноса или перепрофилирование предприятий из жилой и водоохранной зоны, до которой не соблюдается санитарно-защитная зона.

Проектом предлагается развитие существующих агропромышленных территорий, в том числе развитие до проектной мощности животноводческой фермы.

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 и 3 новых площадок под размещение 3-х агропромышленный комплексов. Таким образом, главной задачей в рассматриваемой сфере является упорядочение и восстановление уже существующей производственной застройки посёлка и строительство новых производственных объектов на участке, предусмотренном для данной функции. Данное решение позволит создать новые рабочие места для жителей села, восстановить экономическую базу села.

Одна из острых проблем МО Сергиевский сельсовет – целесообразность нахождения некоторых объектов производственной сферы в центральной части села, где относительная градостроительная ценность территории не подлежит сомнению. Кроме того, эти производства образуют санитарно-защитные зоны, в которые попадают жилая застройка. Проектом генерального плана предлагается к реконструкции данных производств.

Основным и одним из самых важных этапов дальнейшего развития промышленного производства на территории МО Сергиевский сельсовет 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 селе. С этой целью необходимо по каждому производственному объекту проделать следующую аналитическую работу:

* составить паспорт предприятия с обоснованием состава зданий и сооружений и показателей использования территории;
* на основании проекта санитарно-защитной зоны и данных о количестве жилищного фонда, попадающего в пределы санитарно-защитной зоны предприятия,
* принять обоснованное решение о его выносе, перепрофилировании, реконструкции или о выводе жилищного фонда за пределы его санитарно-защитной зоны;
* изучить вопросы целесообразности функционирования существующих подъездных путей, исходя из объема грузооборота предприятия.

В соответствии с ч. 8 ст. 35 Градостроительного кодекса РФ производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. В связи с этим, на карте функциональных зон санитарно защитные зоны существующих объектов, которые не ликвидируются, включены в состав территориальной зоны, предназначенной для размещения источника такого негативного воздействия

## 3.6 Санитарная очистка территории.

В северо-восточном направлении от с. Сергиевка расположена свалка ТБО, образующая санитарно-защитную зону. Скотомогильник на территории поселения отсутствует. Проектом предлагается под размещение новой биотермической ямы с биологическими камерами (2 класс вредности: СЗЗ не более 500 м.) участок радом со свалкой ТБО. Свалка ТБО преобразуется в участок компостирования ТБО.

Для обслуживания с. Мазуровка, с. Приютово, х. Красная Поляна в целях минимизации негативного воздействия на территорию предлагается использовать по согласованию с администрацией Горного сельсовета расположенные и проектируемые на ее территории соответствующие объекты санитарной очистки (участок компостировании ТБО и скотомогильник).

Предложенные генеральным планом площадки под размещение скотомогильника и участков компостирования ТБО являются условными. Выбор земельных участков под размещение свалки ТБО и скотомогильника возможно при условии выполнения гидрологических изысканий, с учетом санитарных правил и норм, выполнения работ по изучению состава грунтов. Резервируемая площадь для размещения нового полигона определена из расчета 0,02 га на 1000 т/год отходов и составит при среднем объеме 1200 м3/год к концу 2010 г. - 2 га.

Зона санитарного разрыва до жилой застройки не менее 500 м.

Кроме того, формирование границ земельных участков возможно после изменения категории земельных участков с земли сельскохозяйственного назначения на земли промышленности и иного специального назначения.

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.

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

## 

## 3.7 Рекреационное развитие.

Оценка территории для функции рекреации.

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 речки Средняя Каргалка, Каргалка, благоустройство пляжей, реконструкция существующих зеленых зон села с выполнением благоустройства улиц, внутриквартальных пространств.

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

## 

## 3.8 Отдых и туризм.

Развитие туризма маловероятно в связи с тем, что МО Сергиевский сельсовет, является «спальным районом» города Оренбурга. Рекреационные зоны села являются зонами отдыха.

## 3.9 Внешний транспорт. Улицы, дороги, транспорт села.

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 стадии генерального плана решаются следующие вопросы:

Обеспечение безопасных транспортных связей со всеми функциональными зонами села, а также с объектами и сооружениями внешнего транспорта.

Экологические проблемы – создание санитарно-защитных зон от автомагистралей, защита от шума и загрязнения.

Хранение автотранспорта.

Чёткая классификация улиц и дорог.

Сообщение поселения с областным центром – городом Оренбургом – осуществляется посредством автомобильного транспорта. Основные грузоперевозки осуществляются посредством автомобильного транспорта.

Пересечение улиц между собой выполнено в одном уровне.

К внешним дорогам относится автодорога соединяющая с трассой г. Оренбург – п. Северный

Улицы и дороги внутри села включают в себя:

* поселковые дороги (связь села 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).

Трассы основных, второстепенных улиц и проездов в жилой застройке вынесены на схеме объектов местного значения. 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 и на специально отведенных для этого территориях.

На первую очередь освоения предусматривается развитие улично-дорожной сети посёлков.

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

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 Центральной рекомендуется сделать карманы для остановок общественного транспорта.

На Планируемый срок главной улицей застройки является улица Центральная.

Автобусное сообщение между поселком и городом Оренбург предлагается увеличить. Количество и направление автобусов внутрирайонного значения и межрайонного значения на расчетный срок останется на прежнем уровне.

## 

## 3.10 Перспективы развития поселения.

В перспективный период развитие поселения будет определяться рядом факторов:

* экономико-географическим положением, природно-климатическими и транспортными условиями;
* имеющимися ресурсами;
* накопленным экономическим и социальным потенциалом;
* развитием новых форм хозяйственной деятельности посёлка, его функций и совершенствованием системы самоуправления;
* внедрением новых экономических отношений, как в производственную, так и в социальную сферу.

## 3.11 Ресурсы и основные направления развития.

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

2. Сергиевский сельсовет обладает большим производственным потенциалом, основу которого составляют предприятия сельского хозяйства, птицеводства, которые при условии стабилизации ситуации в целом по стране способны развивать свою деятельность, обеспечивая жителей рабочими местами.

3. При условии роста объёмов производства продукции сельского хозяйства дальнейшее развитие могут получить новое строительство перерабатывающих производств.

4. Дальнейшее развитие сферы обслуживания, предприятий пищевой и лёгкой промышленности, агропромышленного комплекса.

## 3.12 Предложения по изменению границ

Изменение границ происходит только в с. Сергиевка в связи с включением земель сельскохозяйственного назначения на юго-западе в состав территории населенного пункта и границ хутора Красная поляна, в связи с тем, что часть земель хутора находится в составе МО Горный сельсовет. Границы муниципальных образований Сергиевский и Горный сельсовет изменяются без изменения площади земель в границах муниципалитетов. В МО Горный сельсовет переходит земельный участок, на котором расположено кладбище сельсовета, а в Сергиевский сельсовет - земельный участок, на котором расположены жилые дома.

Таким образом, граница с. Сергиевка изменится, и его площадь возрастет с 247,2га до 257,2 га.

# 4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТУКТУРА.

## 

## 4.1 Водоснабжение МО Сергиевский сельсовет.

*Существующее положение.*

Водоснабжение с. Сергиевка осуществляется от водозабора, состоящего из 3-х скважин, расположенных на юго - западе села. Глубина скважин – 45-60 м. В с. Приютово расположена одна скважина по у. Заводстроевской, глубиной 45 м. Централизованным водоснабжением обеспечены 300 домов.

Водоснабжение с. Мазуровка, х. Красная поляна, х. Панкратовский, 17 разъезд, частично в с. Приютово осуществляется от индивидуальных скважин.

Зоны санитарной охраны первого пояса организованы.

Протяженность водопроводной сети – 12 км. Водопроводная сеть выполнена из стальных, пластиковых, чугунных труб диаметром от 89 до 100 мм.

Централизованная канализация в населенных пунктах поселения отсутствует.

Эксплуатацию сетей водоснабжения и водоотведения на территории Сергиевского сельсовета осуществляет МП ЖКХ «Энергия».

*Проектные решения.*

Раздел «Водоснабжение» выполнен на основании технического задания и в соответствии с СНиП 2.04.02-84\*.

В основе проектных решений предусмотрено:

* централизованное водоснабжение;
* водозабор с учетом расхода на хозяйственно-питьевые, промышленные нужды и расхода воды на полив;
* водонапорные башни для хранения пожарного запаса воды и создания напора;

Расход воды на наружное пожаротушение согласно СНиП 2.04.02-84\* т.5 составляет – 10 л/сек.

Внутреннее пожаротушение принимаем – 5 л/сек.

Расчетные расходы воды определены по СНиП 2.04.02-84\* р.2 и сведены в табл. 4.1.1

Nж – расчетное число жителей, 2732 человек;

qж – удельное водопотребление, 230 л/сут.;

Qсут.т – расчетный суточный расход воды;

Qсут.max = Ксут.max \* Qсут.т

Qсут.т = Σqж \* Nж / 1000 = 230\*2023/1000 = 465,29 м³/сут.

Таблица 4.1.1

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Удельное водопотребление, л/сут | Расчетное число жителей, чел. | Коэффициент суточной неравномерности, максимальный, Ксут.max | Qсут.max, м³/сут. | Расчетный часовой расход воды,  qч.max = Кч.max \* Qсут.max / 24, м³/час | Коэффициент часовой неравномерности, Кч.max = аmax \* βmax | Расчетный секундный расход,  qсек.max, л/сек. |
| Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с ванными и местными водонагревателями | 230 | 2023 | 1,2 | 558,34 | 558,34\*2,04/24= 47,4 | 1,3\*  \*1,57=  =2,04 | 13,1 |
| Количество воды на нужды промышленности, неучтенные расходы. 25%, СНиП 2.04.02-84\* т.4 прим.4 |  |  |  | 139,58 | 11,8 |  | 3,29 |
| Поение скота условно принято | 30 | 2000 голов | 1,2 | 72,0 | 6,12 |  | 1,7 |
| Расход воды на полив. СНиП 2.04.02-84\* т.8 прим.1 | 80 | 2023 | 1,2 | 194,2 | 194,2 / 4 часа = 48,5 |  | 13,4 |
| Итого без полива | | | | 769,92 | 65,32 |  | 18,09 |
| **Итого с поливом** | | | | **964,12** | **113,82** |  | **31,49** |

Расчет системы водоснабжения выполнен для следующих режимов подачи воды: в сутки максимального водопотребления; максимального, среднего и минимального часового расходов, а также максимального часового расхода и расчетного расхода воды на пожаротушение в сутки среднего водопотребления – среднего часового расхода.

Расход воды определен из расчета водоснабжения жилых домов, оборудованных ванными с газовыми водонагревателями, с общим количеством потребителей 2032 человек при норме водопотребления 230 л/сутки, с учетом поения скота.

На нужды промышленности, обеспечивающей население продуктами и неучтенные расходы, приняты 25 % от расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды. Расход воды на полив принят 80 л/сутки на одного жителя.

Этажность застройки 1-2 этажа.

Расход воды на пожаротушение принят – 10 л/с.

Расход воды на внутреннее пожаротушение принят – 5 л/с.

Максимальный расход в сутки – 964,12 м³/сутки.

Максимальный часовой расход – 113,82 м³/час.

Максимальный секундный расход – 31,49 л/сек.

Коэффициент часовой неравномерности – 2,04

Объем резервуаров включает регулирующий и пожарный объем воды.

Пожарный объем воды:

- наружное пожаротушение – 108 м³;

- внутреннее пожаротушение – 54 м³.

Регулирующий объем – 203 м³.

Общий объем воды в резервуарах – 365 м³.

Источником водоснабжения планируется предусмотреть подземные воды.

Необходимый суточный расход воды с поливом составляет 964,12 м³/сут. Средний часовой расход – 40,17 м³/час.

Для предотвращения загрязнения водозабора устанавливается зона санитарной охраны (ЗСО). В состав ЗСО входят три пояса: первый – строгого режима – 30-50 м; второй и третий – ограниченный, определенный расчетом. Граница первого пояса (строгого режима) должна быть обозначена предупредительными надземными знаками и ограждена.

На территории ЗСО запрещается загрязнение территорий нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и т.д.

Ширина санитарно-защитной полосы водопровода принята 10 м по обе стороны от крайних линий.

***Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения***

Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

***Мероприятия по первому поясу.***

Территория первого пояса ЗСО спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям имеют твердое покрытие.

Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Доступ в зону I пояса строго по пропускам.

Здание насосной станции II подъема оборудовано канализацией с отведением сточных вод в систему канализации.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.

Водозабор, оборудован аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водовода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

***Мероприятия по Второму и третьему поясам.***

Выявление, тампонирование всех старых, бездействующих дефектных скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, сквозное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накоплений промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

***Мероприятия по второму поясу****.*

Не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенного пункта и других объектов (оборудование канализаций, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

## 

## 4.2 Водоотведение МО Сергиевский сельсовет.

*Существующее положение.*

В Сергиевском сельсовете централизованная канализация отсутствует.

*Проектные решения.*

В основе проектных решений предусмотрено:

* централизованная система канализации, обеспечивающая отведение и очистку бытовых сточных вод;
* канализационная насосная станция;
* напорная канализация;
* очистные сооружения канализации;
* выпуск на поля фильтрации для механического приема очищенных сточных вод.

Норма водоотведения принята в соответствии со СНиП 2.04.02-84\* с.2.1. т.1 в зависимости от степени благоустройства районов жилой застройки, согласно технического задания – 230 л/сут. на 1 жителя.

Количество жителей – 2023 чел.

Коэффициент часовой неравномерности максимальный - 2,04.

Количество сточных вод составит 769,92 м³/сут. (без учета полива и поения скота - расчет выполнен в разделе «Водоснабжение»).

Расход сточных вод от промышленных предприятий и неучтенные расходы приняты в соответствии СНиП 2.04.03-85 п.4. прим.1 и составляют 10%.

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

***Расположение площадки под очистные сооружения утвердить комиссионно при разработке проектной документации.***

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

## 4.3 Теплоснабжение.

В настоящее время в с. Сергиевка от котельных отапливаются лишь здание администрации, школа, клуб, детский сад. В жилых домах установлены индивидуальные приборы теплоснабжения.

Развитие централизованного теплоснабжения в перспективе не предусматривается в связи с внедрением индивидуальных газовых водогрейных котлов.

## 4.4 Газоснабжение.

*Современное состояние.*

В Сергиевском сельсовете газифицировано 525 домов.

Источником подключения Сергиевского сельсовета является межпоселковый газопровод высокого давления.

Тип подаваемого в указанный населенный пункт газа – природный газ.

На территории с. Сергиевка расположено 2 ГРП, с. Приютово – 2 ГРП, в с. Красная Поляна – 1 УГРШП.

*Проектные решения.*

Использование природного газа в МО Сергиевский сельсовет на перспективу предусматривается на коммунально-бытовые нужды (пищеприготовление) населения и на отопительные цели индивидуальной застройки.

Годовой расход природного газа приведен в таблице 4.4.1. и определен:

* на коммунально-бытовые нужды населения исходя из усредненной нормы расхода 300 м³ газа на одного человека;
* на отопление жилой застройки исходя из месячной нормы расхода природного газа на 1 м² отапливаемой площади равной 8,5 м³ природного газа.

Таблица 4.4.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ориентировочный годовой расход природного газа (тыс. м³). | | | |
|  | Потребители | Первая очередь – 2022 г.  тыс. м³ | Перспективный срок – 2032г.  тыс. м³ |
| 1 | Коммунально-бытовые нужды населения (пищеприготовление) | 549 | 606 |
| 2 | Отопление индивидуальной жилой застройки | 4000 | 4972 |
|  | Итого: | 4549 | 5578 |

На перспективу предусматривается выполнить следующие мероприятия:

* охват новой застройки газоснабжением для индивидуально-бытовых нужд на 100 процентов;
* строительство газовых сетей среднего и низкого давления и ГРП в районах новой жилой застройки, а также реконструкция существующих сетей и сооружений, имеющих большой процент износа.

## 4.5 Электроснабжение.

Электроснабжение осуществляется: с. Сергиевка – от Л 10 кВ ПС «Струково»; с. Мазуровка, х. Панкратовский, х. Красная Поляна – 10 кВ ПС «Сельская»; с. Приютово - 10 кВ ПС «Покровская», 10 кВ ПС «Юность».

На территории сельсовета функционируют 20ТП.

Возможность увеличения потребления энергии существует при развитии существующих распределительных сетей.

Проектные решения и удельные нормативные показатели, положенные в основу проекта, составят: Электропотребление на I этап развития – 590 кВт; на перспективный срок – 740 кВт.

Для развития системы электроснабжения поселения необходимо строительство ВЛ-10,ТП-10/0,4кВ и отходящих ВЛИ-0,4кВ.

## 4.6 Средства связи.

Телефонизация – АТС в с. Сергиевка емкостью 100 номера.

При коэффициенте семейности 3 норма составит 333 телефонных аппарата на 1000 жителей.

Исходя из этого, на перспективный срок реализации генерального плана количество телефонных номеров в поселении должно составить 673 ед.

Дальнейшее развитие ТФ сети будет обеспечиваться, в основном, за счет проведения реконструкции и модернизации оборудования на действующей АТС для увеличения телефонной емкости, а также за счет установки нового оборудования, позволяющего обеспечить, в том числе, предоставление услуг высокоскоростного интернета.

Поселение расположено в зоне уверенного покрытия операторов сотовой связи «Мегафон», «Билайн-GSM», «МТС».

Телевизионное вещание: на территории поселения функционируют 16 каналов.

# 5. ФАКТОРЫ РИСКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

В соответствии со ст.23 Градостроительного кодекса РФ на картах (схемах), содержащихся в документах территориального планирования (генеральных планах) поселений отображаются границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

На основании ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «Чрезвычайная ситуация - это обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей».

Возможные риски возникновения чрезвычайных ситуаций в МО Сергиевский сельсовет:

а) природного характера (пожары природные) характерны в весенне-летний периоды.

б) техногенного характера. Возможные риски связаны с прохождением железной дороги, по которой могут перевозиться опасные, взрывоопасные, ядовитые грузы. Кроме того, в с. Мазуровка расположены терминалы налива и хранения нефти, которые по сути являются опасными производственными объектами.

Мероприятия по предупреждению ЧС природного характера (пожары природные): создание сельских противопожарных формирований и добровольных пожарных дружин; оснащение формирований противопожарным оборудованием и инвентарем; организация круглосуточного патрулирования пожароопасных мест (в условиях особого противопожарного режима); оборудование мест для заправки водой пожарных машин; организация оповещения населения о пожаре; выполнение нормы по пожарной безопасности при заготовке и хранении грубых кормов; проведение минерализации (опашки) мест прилегающих к жилой и хозяйственной застройке.

В Сергиевском сельсовете пожарное депо отсутствует.

Проектом предусмотрена территория под размещение в с. Сергиевка пожарного депо на 2 автомобиля в соответствии с требованиями НПБ 101. Пожарное депо укомплектовать пожарными автоцистернами в количестве не менее 2 единиц (1 – в боевом расчете, 1 – в резерве) с табельным боевым расчетом личного состава в количестве не менее 6 человек (чтобы на пожар выезжал дежурный караул на пожарной автоцистерне с личным составом в количестве не менее 2 человек, из них 1 водитель). Подразделение пожарной охраны выполняет цели ликвидация пожара прежде, чем его площадь превысит площадь, которую может потушить один дежурный караул (цель №1 согласно СП 11.13130.2009).

Часть территории в с. Сергиевка и с. Приютово находится в зоне затопления паводковыми водами рек Средняя Каргалка, Каргалка. В целях уменьшения последствий паводка необходимо проведение расчистки русла реки.

# 

# 6. ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА И ПОДГОТОВКА ТЕРИТОРИИ

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;

## 6.1 Организация и очистка поверхностного стока

Для предотвращения роста оврагов, подтопления построек и оптимизации экологического состояния поселковой среды большое значение имеет быстрое отведение поверхностного стока.

В настоящее время на территории МО Сергиевский сельсовет отсутствует централизованная система ливневой канализации.

Отведение дождевых и талых вод с территории застройки с. Сергиевка предусматривается путем устройства системы дождевой канализации, которая включает в себя как сеть открытых лотков (кюветов), так и закрытых коллекторов.

В качестве открытых водостоков приняты кюветы трапецеидального сечения и лотки. Ширина по дну – 0,5 м, глубина – 0,6-1,0 м, заложение откосов 1:2. Крепление откосов предусматривается одерновкой.

Открытые водостоки будут выполнять функцию дрен. На участках территории с уклонами более 0,03 во избежание размыва проектируется устройство бетонных лотков прямоугольного сечения. Ширина лотков 0,4-0,6 м, глубина – 0,6м.

Трассировка водоотводящей сети производилась с учетом бассейнов стока. Преимущественно водоотвод предусматривается самотеком. Для удобства прокладки сети предусматривается частичная подсыпка территории.

По требованиям, предъявляемым в настоящее время к использованию и охране поверхностных вод, все стоки перед выпуском в водоем должны подвергаться очистке на специальных очистных сооружениях дождевой канализации.

Очистные сооружения должны принимать наиболее загрязненную часть поверхностного стока.

В соответствии со СНиП 2.2.1-2.1.1.1200-03, зона санитарного разрыва от застройки для закрытых очистных сооружений дождевой канализации составляет не менее 50м.

Собранные по самотечным ливневым коллекторам поверхностные воды сбрасываются в напорную канализацию, оттуда – на поля фильтрации.

## 6.2 Благоустройство водотоков и водоемов

К водоемам поселения относятся р. Средняя Каргалка. Водотоки играют большую роль в регулировании водного режима сельской территории. В связи с этим предусматривается ряд мероприятия по улучшению состояния водоемов.

Проектом предлагаются следующие мероприятия по благоустройству водоемов на расчетный срок: расчистка русла реки, берегоукрепление, очистка от мусора, выкос жесткой надводной и древесно-кустарниковой растительности, частичное дноуглубление, соблюдение режима водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

# 7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

Основные технико-экономические показатели – генерального плана приведены в таблице 7.1.

Таблица 7.1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современное состояние на 01.01.2012 | Перспективный срок – 2032г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Территория | | | | |
| 1.1 | Общая площадь земель населенных пунктов в установленных границах  в т. ч. территории жилых зон  из них:  - малоэтажная жилая застройка и застройка домами с приусадебными земельными участками;  - общественно-деловых зон;  - производственных зон;  - зон инженерной и транспортной инфраструктур;  - рекреационных зон;  - зон специального назначения;  - особо охраняемых зон;  - прочие зоны. | га | 339,4  202,6  4,53  31,48  73,7  --  19,6  7,49 | 556,9  280,9  15,6  24,6  123,6  100,6  11,6  -- |
| 1.2 | Зон сельскохозяйственного использования |  | 8565 | 8347,5 |
| 1.3 | Из общей площади земель поселения территории общего пользования  из них:  - зеленые насаждения общего пользования;  - улицы, дороги, проезды, площади;  - прочие территории общего пользования. | га | -  -  - | 146,3  102,3  -- |
| 2. Население | | | | |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 1659 | 2023 |
| 3. Жилищный фонд | | | | |
| 3.1 | Жилищный фонд - всего | м² | 28506 | 48754 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность общей площадью жилого фонда | м2/чел. | 17,18 | 24,1 |
| 4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения | | | | |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения – всего:  Общеобразовательные школы – всего: | мест | 50  250 | 160  300 |
| 4.2 | Учреждения начального и  среднего профессионального образования | учащихся | нет | нет |
| 4.3 | Высшие учебные заведения | студентов | нет | нет |
| 4.4 | Больницы – всего: | коек | 0 | 0 |
| 4.5 | ФП (ФАП):  Лечебная амбулатория | шт. | 2  0 | 2  1 |
| 4.6 | Предприятия:  а) розничной торговли;  б) общественного питания. | шт. | 5  1 | 7  2 |
| 4.7 | Учреждения культуры и  искусства – всего: | шт. | 1 | 1 |
| 4.8 | Физкультурно-спортивные сооружения – всего: | шт. | -- | 2 |
| 4.9 | Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные – всего: | шт. | нет | нет |
| 4.10 | Учреждения социального обеспечения – всего: | шт. | -- | 1 |
| 4.11 | Организации и учреждения управления | шт. | 1 | 1 |
| 5. Транспортная инфраструктура | | | | |
| 5.1 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта  -автобус  -железная дорога | км. двойного пути | нет | 120  0 |
| 5.2 | Общая протяженность улично-дорожной сети | км. | 26 |  |
| 6. Инженерная инфраструктура и благоустройство территории | | | | |
| 6.1 | Водоснабжение | м³/сут | -- | 964,12 |
| 6.2 | Газоснабжение | тыс. м³/год | -- | 5579 |
| 6.3 | Электроснабжение | кВт | -- | 731 |
| 7. Ритуальные обслуживание населения | | | | |
| 7.1 | Общее количество кладбищ | ед. | 3 | 3 |
| 8. Охрана природы и рациональное природопользование | | | | |
| 8.1 | Население, проживающее в санитарно-защитных зонах | чел | 27 | -- |