ООО "ЦКР "ГЕОПАРТНЕР"
ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

ООО "ЦКР "ГЕОПАРТНЕР"
Россия, г. Оренбург, пр. Нижний 17, офис 46
тел.:8 (3532) 203-774, 61-33-56
E-mail: info.geopartner@bk.ru

Приложение к Решению
Совета депутатов
муниципального образования
Крючковский сельсовет
Беляевского района
Оренбургской области
от __. __.2022 г. №____.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРЮЧКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ БЕЛЯЕВСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

56-06.1-21

Проектная документация

Заказчик: Администрация МО Крючковский сельсовет

Беляевского района Оренбургской области

Разработчик: ООО «ЦКР «ГЕОПАРТНЕР»

г. Оренбург

2022 г.

ООО "ЦКР "ГЕОПАРТНЕР"
ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ РАБОТ

ООО "ЦКР "ГЕОПАРТНЕР"
Россия, г. Оренбург, пр. Нижний 17, офис 46
тел.:8 (3532) 203-774, 61-33-56
E-mail: info.geopartner@bk.ru

УТВЕРЖДЕНО:

Глава МО Крючковский сельсовет _____ А.В. Ровко

«____» _____2022 г.

Директор _____ П.С. Самойлов

«____»_____2022 г.

г. Оренбург

2022 г.

СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

ТОМ 1 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Часть **А**	Пояснительная записка (текстовая)	**(н/с)**
Часть **Б**	Графические материалы	**(н/с)**
ТОМ 2 ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ		
Часть **А**	Пояснительная записка (текстовая)	**(н/с)**
Часть **Б**	Графические материалы	**(н/с)**

Генеральный план состоит из 2-х томов: «Материалы по обоснованию» (Том 1), «Положение о территориальном планировании» (Том 2).

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 предприятия градостроительного проектирования ООО «ГЕОГРАД»:

Директор ООО «Геоград»	Орехов В.А.
Директор Управления градостроительного проектирования	Андреева Н.В.
Главный архитектор проекта	Пономарев М.А.
Специалист по инженерному обеспечению территорий	Шеховцов П.А.
Нормоконтролер и технолог	Кузакова Т.Ю.
Техник-архитектор	Кулик А.В.
Техник-архитектор	Позднякова В.В.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ:

А. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Том 1. Материалы по обоснованию
- Том 2. Положение о территориальном планировании

Б. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Содержание 2 тома (часть А)

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5
2.СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ. 8
2.1.Объекты в экономической сфере 8
2.2.Объекты рекреации 10
2.3.Объекты социальной сферы 10
2.4.Объекты транспортная инфраструктуры 13
2.5.Объекты инженерной инфраструктуры 14
2.6.Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов 17
3.ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ. 18
3.1.Жилая зона 18
3.2.Общественно-деловая зона. Развитие системы центров 20
3.3.Зона рекреационного назначения 22
3.4.Производственная зона. Зона транспортной и инженерной инфраструктур 23
3.5.Зона специального назначения 26

2 ТОМ
Часть Б (графические материалы)

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ КАРТЫ	МАСШТАБ
1.	Карта планируемого размещения объектов местного значения в границах МО Крючковский сельсовет	1:5 000
2.	Карта границ населенных пунктов в составе МО Крючковский сельсовет	1:50 000
3.	Карта функциональных зон МО Крючковский сельсовет	1:5 000

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план муниципального образования Крючковский сельсовет является документом территориального планирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, а также в соответствии с “Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Приложение к приказу Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. № 19”.

Территориальное планирование поселения осуществляется в соответствии с действующим федеральным, областным законодательством, муниципальными нормативно-правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития поселения и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

При подготовке генерального плана учтены природные, социально-экономические, демографические и иные показатели развития поселения.

Основные задачи генерального плана:

– выявление проблем градостроительного развития территории поселения;

– определение основных направлений и параметров пространственного развития, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории поселения на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов власти;

– создание электронного генерального плана на основе современных компьютерных технологий и программного обеспечения.

Основными причинами, определившими необходимость разработки генерального плана муниципального образования Крючковский сельсовет являются:

-устаревшая градостроительная документация МО Крючковский сельсовет Беляевского района;

-введение в действие закона Оренбургской области от 15 сентября 2008 года № 2367/495-IV-ОЗ «об утверждении перечня муниципальных образований Оренбургской области и населенных пунктов, входящих в их состав»;

-изменение земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации;

-новые требования Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, связанные с территориальным планированием, градостроительным зонированием территории, подготовкой документации по планировке территории, ведением информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

-необходимость изыскания резервных территорий для жилищного развития поселения;

-необходимость размещения новых и развитие существующих объектов инфраструктуры бизнеса, потребительского рынка (магазины смешанных товаров, оптовые и мелкорозничные ярмарки и т.д.), культурно-досуговых центров;

-внедрение автономных и альтернативных источников инженерного обеспечения застройки;

-ликвидация зон ветхих объектов недвижимости, необходимость реконструкции существующего жилищного фонда;

-необходимость эффективного использования существующих территорий промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

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

Проектные решения генерального плана муниципального образования Крючковский сельсовет являются основанием для разработки документации по дальнейшей планировке территории поселения, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

Этапы реализации генерального плана, их сроки определяются органами местного самоуправления муниципального образования исходя из складывающейся социально-экономической обстановки, финансовых возможностей местного бюджета, сроков и этапов реализации соответствующих федеральных и областных целевых программ в части, затрагивающей территорию поселения, приоритетных национальных проектов.

Генеральный план выполнен с использованием следующих данных:

-Схема территориального планирования Оренбургской области, выполненная ФГУП РосНИПИУрбанистики г. Санкт-Петербурга;

-Государственный доклад «О санитарно-эпидемиологической обстановке и состоянии здоровья населения Беляевского района Оренбургской области в 2012 году»;

-Стратегия социально-экономического развития Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года;

-Стратегия развития муниципального образования Беляевский район Оренбургской области до 2020 года и на период до 2030 года;

-Инвестиционный паспорт муниципального образования Беляевский район;

-Прогноз социально-экономического развития МО Беляевский район на 2012-2014 годы;

-Паспорт безопасности муниципального образования Беляевский район;

-Сведения о современном состоянии поселения, предоставленные администрацией Крючковского сельсовета и Беляевского района;

-Статистические показатели, характеризующие состояние экономики и социальной сферы муниципального образования;

-Информация с официальных сайтов Оренбургской области и Беляевского района;

-Карта установленных границ муниципального образования Крючковский сельсовет Беляевского района Оренбургской области;

-Паспорт территории МО Крючковский сельсовет.

А так же на основании данных, представленных в ответах по запрашиваемой информации.

2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИИ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ.

2.1. Объекты в экономической сфере

Производственная зона в границах МО Крючковский сельсовет планируется площадью **196 га.** На сегодняшний день не все производственные территории задействованы, часть из них используется экстенсивно. Необходимо провести инвентаризацию производственных территорий с целью их более интенсивного использования.

На данной территории возможно размещение объектов и производств агропромышленного комплекса и малого предпринимательства, соответствующих III, IV и V классам санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

К таким объектам можно отнести:

1. Свинофермы до 4 тыс. голов.
2. Фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций), фермы коневодческие.
3. Фермы овцеводческие на 5 - 30 тыс. голов.
4. Фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1 млн. бройлеров.
5. Звероферм**ы.**
6. Тепличные и парниковые хозяйства.
7. Склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50т.
8. Склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производств по переработке и хранению пищевой продукции).
9. Мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков.
10. Цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.
11. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, звероферм**ы**) до 100 голов.
12. Склады горюче-смазочных материалов.
13. Хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна.
14. Материальные склады.

15. Хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, звероферм) до 50 голов.

Определение более конкретного использование территории возможно на следующих стадиях проектирования.

Экономика Крючковского сельсовета ориентирована на развитие сельского хозяйства. В свою очередь сельское хозяйство муниципального образования специализируется на производстве зерна, подсолнечника, овощей и разведением животноводства.

В рамках национального проекта «Развитие АПК» и программы «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия Беляевского района» ***приоритетным направлением*** стало развитие животноводства, стимулирование развития малых форм хозяйствования:

-сохранить имеющееся поголовье в с/х предприятиях (крупных, средних и малых);

-продолжить работу по повышению продуктивности с/х животных, улучшению воспроизводства стада, совершенствованию племенной работы, продолжить работу по сбалансированному кормлению, повышения сохранности поголовья;

-продолжить кредитование на развитие личных подсобных хозяйств.

Основными целями развития сельского хозяйства *являются:*

-устойчивое развитие сельских территорий, повышение занятости и создание новых рабочих мест для населения;

-повышение конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции;

-сохранение и воспроизводство используемых сельскохозяйственном производстве земельных и других природных ресурсов.

Для достижения этих целей необходимо решение ***следующих основных задач:***

-улучшение общих условий функционирования сельского хозяйства путём сохранения и поддержания почвенного плодородия;

-обеспечение ускоренного развития приоритетных подотраслей сельского хозяйства, прежде всего животноводства, на основе доведения удельного веса племенного скота в общем объеме поголовья сельскохозяйственных животных, а также на основе доведения удельного веса площади, засеваемой элитными семенами в общей площади посева, до научного обоснованной нормы 15 %.

-улучшение кадрового и информационного обеспечения отрасли, обеспечение улучшения жилищных условий в сельской местности.

Стратегией социально – экономического развития МО Беляевского района для поддержки действующих сельскохозяйственных предприятий и развитие новых производств предлагается:

1. Разработка программы обеспечения хозяйств района высокоурожайными засухоустойчивыми сортами зерновых культур, освоение технологии их возделывания с привлечением специалистов Оренбургского научно-исследовательского института сельского хозяйства.

2. Финансирование программы по составлению карты полей с целью внедрения точных технологий в растениеводстве.

3. Разработка и внедрение высокопродуктивных коротко-ротационных севооборотов с различным уровнем интенсивности, с применением минеральных удобрений, сидерации и ресурсосберегающих приемов основной и предпосевной обработки почв, способствующих восстановлению плодородия и повышению урожайности культур с привлечением специалистов Оренбургского научно-исследовательского института сельского хозяйства.

Темпы развития Крючковского сельсовета в значительной степени будут определяться условиями инвестиционной политики, проводимой на его территории, действиями государственных, региональных и местных органов власти в поиске и привлечению средств для реализации имеющихся ресурсов.

2.2. Объекты рекреации

Наряду с действующими туристско-рекреационными объектами возможно и размещение новых, как дублирующих те же функции, так и более широкого спектра туристических услуг. Наиболее выгодными местами для размещения новых объектов можно считать пойму реки Урал.

Проектом предполагается развитие туристического комплекса с учетом участия в реализации областной целевой программы «Развитие туризма в Оренбургской области».

Проектом предлагается размещение базы отдыха в 500 м. от существующей базы отдыха в северо-западном направлении, в 5,2 км. от ул. Озерная, д. 19 с. Херсоновка.

2.3. Объекты социальной сферы

Образование

Проектом предполагается развитие системы образования с учетом реализации приоритетного национального проекта «Образование».

Проектом предлагается проведение капитального ремонта в следующих образовательных учреждениях со сроком эксплуатации более 40 лет:

-Муниципальное общеобразовательное учреждение "Крючковская средняя общеобразовательная школа";

-Муниципальное общеобразовательное учреждение "Рождественская основная общеобразовательная школа".

В связи с повышением рождаемости появилась необходимость в детском дошкольном учреждении на 30 мест. Генеральным планом предлагается реконструкция школы с организацией детского сада на 15 мест в с. Крючковка. МБОУ «Херсоновская основная общеобразовательная школа» эксплуатируются более 40 лет, поэтому проектом предлагается строительство новой школы, а также планируется на базе школы организация детского сада на 15 мест. Данное предложение с запасом удовлетворит потребность населения в детских дошкольных местах на расчетный срок.

Уровень износа здания Крючковского детского сада составляет 70 %, следовательно, требуется и проектом предлагается капитальный ремонт здания.

В области дополнительного образования и развития детей проектом предлагается организация в сельских домах культуры помещений для развития творчества детей и подростков. Это могут быть художественные, дизайнерские, и т. д. классы.

Культура

Проектом предполагается развитие объектов культуры с учетом реализации приоритетного национального проекта «Культура Оренбуржья»:

1) пополнение фонда существующих библиотек специальной, детской и учебной литературой, а также документами на различных носителях, в том числе обучающими и развлекательными программами и играми;

2) улучшение материальной базы и технического обеспечения учреждений культуры;

3) проведение инвентаризации, паспортизации и реструктуризации сельских учреждений культуры;

4) развитие мобильных форм культурно-досугового обслуживания сельского населения на базе современных средств доставки в села из учреждений культуры областного центра лучших образцов культуры;

5) обеспечение сельских учреждений культуры современными специальными автосредствами.

При планируемом росте населения на расчетный срок объектов культуры будет недостаточно, поэтому предлагается подвергнуть реконструкции действующий Дом культуры в с. Крючковка, с целью доведения мощности до требуемого нормативного значения (473 посадочных места).

Уровень износа здания Буранчинского сельского клуба составляет 80 %, следовательно, требуется и проектом предлагается капитальный ремонт здания.

Уровень износа Херсоновского сельского клуба - 80 %, проектом предлагается строительство нового сельского клуба на 80 посадочных мест.

Здравоохранение

Проектом предполагается развитие системы здравоохранения с учетом реализации приоритетного национального проекта «Здоровье».

При росте числа жителей потребность в медицинской обеспеченности возрастет и возникнет необходимость в расширении путем реконструкции существующих зданий ФАП в с. Буранчи и в с. Рождественка. Нормативная потребность составляет 47 посещений в день. Проектом предлагается строительство нового ФАП в с. Херсоновка, так как действующий ФАП находится в СЗЗ от скотомогильника, что недопустимо по Ветеринарно-санитарным правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов.

Необходимо обновление и пополнение материально-технической базы учреждений здравоохранения.

Спорт

Согласно Схемы территориального планирования Беляевского района планируется строительство спортивно-оздоровительного комплекса в с. Крючковка, это обеспечит потребность населения в местах на расчетный срок.

Предприятия общественного питания и торговли

Согласно нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области рекомендуемый показатель торговой площади магазинов на 1000 жителей составляет 100-200 м^2, поэтому при планируемом росте населения на расчетный срок объектов торговли будет недостаточно, требуемая потребность составит 278,95 м^2.

В предприятиях общественного питания уже наблюдается дефицит, поэтому при планируемом росте числа жителей возникает необходимость в общедоступной столовой или кафе проектной мощностью в 60 посадочных мест.

При необходимости возможна организация комплексного объекта культурно-бытового обслуживания, включающего в себя кафе (для проведения торжеств), мини-рынка, а также предприятий КБО (парикмахерскую, химчистку).

Данные вопросы решаются администрацией муниципального образования, после проведения соответствующего анализа.

Так же потребуется резервирование территорий для объектов обслуживания: прачечной, химчисткой, баней.

Организация зон с особыми условиями использования территорий от данных объектов не требуется.

Развитие социальной инфраструктуры предусматривает повышение качества жизни населения, что в свою очередь ведет к стабилизации численности населения и создает условия для ее последующего роста.

2.4. Объекты транспортной инфраструктуры

1.Согласно Схемы территориального планирования Беляевского района планируется:

-строительство заправочной станции в 3,5 км. от с. Крючковка по направлению на Оренбург;

2.Реконструировать и привести в соответствии с ГОСТом поселковые дороги всех населенных пунктов МО.

3.Сформировать дорожную сеть в новых жилых районах сельсовета с шириной улиц от 20 до 30 метров.

4.В МО предусмотреть зоны транспортной инфраструктуры: разворотные площадки, площадки кратковременного и долговременного хранения транспорта.

5.Строительство подъездной дороги местного значения к существующей турбазе, расположенной северо-западнее с. Херсоновка.

6.Строительство подъездной дороги местного значения к планируемой турбазе, расположенной в 500 м. северо-западнее от существующей базы отдыха.

2.5. Объекты инженерной инфраструктуры

Водоснабжение

Для бесперебойного водоснабжения и обеспечения потребностей водой в полном объеме при максимальном водопотреблении необходимо:

-проектирование и строительство новых скважин и водопроводных сетей для села Херсоновка;

-проектирование и строительство новых скважин и водопроводных сетей для новой жилой застройки;

-выделение целенаправленного финансирования на улучшение санитарно-технического состояния объектов водоснабжения (проведение планово - профилактических работ по обслуживанию водопроводных сетей, закольцовки тупиковых участков водопроводной сети; благоустройства зон санитарной охраны источников водоснабжения);

-вести перекладку изношенных сетей водопровода и строительство новых участков из современных материалов;

-проводить мероприятия по поддержанию производительности действующих водозаборов и их развитию;

-вести модернизацию сооружений водопровода с заменой морально устаревшего технологического оборудования.

В рамках районной целевой программы «Социальное развитие села» планируется реконструкция 2 км. водопроводной сети с. Буранчи.

Согласно районной целевой программе «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного и капитального строительства на 2012-2015 годы» планируется строительство 1,5 км. водопроводной сети в с. Рождественка.

Водоотведение

С целью улучшения санитарной обстановки, уменьшения загрязнения водных объектов, необходимо выполнить следующие мероприятия:

-организация централизованной хозяйственно-бытовой системы водоотведения, включающей проектирование и строительство сборных и отводящих коллекторов, насосных станций и очистных сооружений хозяйственно-бытового стока в селе и проектируемой жилой застройке. Все выпуски очищенных стоков должны быть расположены в строгом соответствии со СНиП 2.04.03-85 и др. нормативными документами;

- в целях защиты поверхностных и подземных вод в зоне хозяйственной деятельности предусматривается строительство сливных станций для неканализованной части поселения и специальных очистных сооружений канализации животноводческих ферм.

Газоснабжение

По реконструкции и развитию системы газоснабжения предусмотрены следующие мероприятия:

-газоснабжение проектируемых кварталов предлагается предусмотреть от существующих газопроводов с учетом дополнительных нагрузок на ГРП. Дополнительно предусматривается прокладка газопроводов высокого и низкого давления.

Согласно программе “Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства на 2012-2015 годы МО Беляевский район”, на выбранный период планируется строительство газопровода в с. Рождественка, общей протяженностью 1,2 км.

Теплоснабжение

Теплоснабжение новой малоэтажной застройки осуществлять от АОГВ, а новых общественных зданий от экологически чистых мини-котельных.

Проводить регулярную перекладку тепловых сетей, их ремонт с целью снижения тепловых потерь.

Проводить модернизацию существующих котельных с целью увеличения эффективности работы и снижения вредного воздействия на окружающую среду.

В рамках районной целевой программы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры на 2012-2016 годы» на территории Крючковского сельсовета планируются следующие мероприятия:

-модернизация газового и насосного оборудования котельной к школе с. Рождественка;

-модернизация газового и насосного оборудования котельной к школе с. Крючковка;

-модернизация газового и насосного оборудования котельной к участковой больнице с. Крючковка;

-модернизация газового и насосного оборудования котельной к школе с. Херсоновка;

-строительство блочной котельной к школе с. Буранчи стоимость.

Электроснабжение

Для повышения надежности электроснабжения Беляевского района, схемой территориального планирования Оренбургской области, предусмотрено:

-строительство ВЛ 110 кВ «Акбулак – Крючковская» протяженностью 70 км. с перспективой строительства отпайки от ВЛ 110 кВ «Пугачи –Аэропорт» до подстанции «Крючковская». Данное мероприятие создаст закольцовку сети 110 кВ южной части Центрального энергоузла.

По реконструкции и развитию системы электроснабжения генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

-для обеспечения электрической энергией новой жилой застройки, объектов соцкультбыта и других необходимо предусмотреть строительство отпаечных ВЛ-10 кВ к трансформаторным подстанциям. А также строительство ВЛ-0,4кВ от ТП к жилому сектору и другим объектам.

-для малых населенных пунктов оптимально использовать ветроустановки малой мощности-10 кВт и малые ГЭС мощностью до 1МВт.

Согласно районной целевой программе «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного и капитального строительства на 2012-2015 годы» планируется строительство электрической линии в с. Рождественка, общей протяженностью 1 км.

Средства связи

Для развития связи необходимы следующие мероприятия:

-перевод аналогового оборудования АТС на цифровое станционное с использованием, по возможности, оптико-волоконных линейных сооружений;

-расширение существующих АТС, емкостей которых недостаточно для обеспечения телефонной связью новых абонентов на прилегающих

территориях;

-строительство АТС в новых жилых районах и населенных пунктах, не имеющих выхода в телефонную сеть связи общего пользования;

-строительство телефонных сетей должно вестись по шкафной системе с организацией межшкафных связей, что повышает гибкость и надежность эксплуатационных сетей;

-развитие оптико-волоконной связи, сотовой связи, IP-телефонии, сети Internet.

2.6. Объекты утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов

Размещение самостоятельных объектов утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов на территории МО Крючковского сельсовет проектом не запланировано.

Необходимо привести существующие полигоны ТБО в соответствие с установленные требования СанПиН 2.1.7.1038-01 "Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов".

Генеральным планом предложены следующие мероприятия:

-Ликвидация и проведение мероприятий по рекультивации свалок в с. Буранчи и с. Рождественка;

-Организация полигона ТБО в с. Буранчи на территории, расположенной рядом со скотомогильником восточнее села;

-Организация полигона ТБО в с. Рождественка на территории, расположенной рядом со скотомогильником западнее села.

Необходимо привести существующие скотомогильники в соответствие с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 и ветеринарно-санитарным правилам сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (в ред. Приказа Минсельхоза РФ от 16.08.2007 № 400,с изм., внесенными Определением Верховного Суда РФ от 13.06.2006 № КАС06-193).

3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.

Зона градостроительного освоения МО Крючковский сельсовет состоит из следующих функциональных зон: жилой, общественно-деловой, рекреационной, инженерной и транспортной инфраструктур, производственной и зоной специального назначения.

Жилая зона

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В планируемых жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками 10 соток; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м.)

К жилым зонам относятся также части территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

Для жителей существующих многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов.

В основе проектных решений по формированию жилой среды использовались следующие ***принципы:***

- изыскание наиболее пригодных площадок для нового жилищного строительства на возвышенных местах с глубоким стоянием грунтовых вод, хорошо инсолируемых, расположенных выше по рельефу и течению рек по отношению к производственным объектам;

- увеличение темпов индивидуального жилищного строительства с учетом привлечения различных внебюджетных и негосударственных источников, в том числе привлечения средств граждан и за счёт участия в государственных и областных целевых программах;

- выход на показатель обеспеченности не менее 30 м.кв. общей площади на человека.

Такой подход позволит значительно улучшить жилую среду, оптимизировать затраты на создание полноценной социальной и инженерной инфраструктуры.

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м.; 4 этажа – не менее 20 м.; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м., а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м., от хозяйственных построек – 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м.: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:

- освоение новых площадок под жилищное строительство;

-наращивание темпов строительства жилья за счет индивидуального строительства;

- ликвидация ветхого, аварийного фонда;

-поддержка стремления граждан строить и жить в собственных жилых домах, путем предоставления льготных жилищных кредитов, решения проблем инженерного обеспечения, частично компенсируемого из средств бюджета, создания облегченной и контролируемой системы предоставления участков и их застройку.

Всего на расчетный срок в селе Крючковка запланировано **100** участков по **15** соток для расселения в **347** человек, в селе Буранчи запланировано **55** участков по **15** соток для расселения **190** человек, в селе Рождественка запланировано **50** участков по **15** соток для расселения **180** человек, в селе Херсоновка запланировано **77** участков по **15** соток для расселения **270** человек.

Основные параметры застройки жилых зон:

Тип застройки – усадебный.

Площадь участка под индивидуальную застройку - 15 соток.

Этажность – до 3 этажей.

Плотность населения – 17 человека на 1 га (средний состав семьи 3,5 человека)

Общественно-деловая зона. Развитие системы центров

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов профессионального образования, административных учреждений, культовых зданий, стоянок автотранспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные гаражи.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения. Основной центр с. Крючковка, выполняющий функции поселкового значения, сохраняется в центральной части села. Общественно-деловые зоны запланированы с учётом размещения на них расчётного количества основных объектов соцкультбыта и с резервом территорий для коммерческой застройки.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с требованиями глав 15-16 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых и общественно-деловых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.

Основные параметры застройки общественно-деловой зоны:

К строительству предложены следующие объекты.

Объекты физической культуры и спорта:

- строительство физкультурно-оздоровительного комплекса в с. Крючковка

Здравоохранение

- реконструкция ФАП в с. Буранчи и с. Рождественка, строительство ФАП в с. Херсоновка

Образование

- детский сад на 30 мест в с. Крючковка в реконструируемой школе

- строительство школы в с. Херсоновка

Зона рекреационного назначения

На участках, в основном не пригодных под жилищное строительство, организуются рекреационные зоны. Планируемые рекреационные зоны имеют непосредственные связи с жилыми и общественно-деловыми зонами.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

Необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий общего пользования и других открытых пространств в увязке с природным каркасом.

При размещении скверов и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий. Планируемые рекреационные зоны имеют непосредственные связи с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Основные параметры зоны рекреационного назначения:

Площадь садов и скверов не менее, га:

садов жилых районов 3

скверов 0,5

Объекты, предлагаемые к размещению:

- парковая зона отдыха в пойме реки, кроме с. Рождественка

Производственная зона

Производственная зона включает территории всех предприятий основного и сопутствующего назначения со всеми их зданиями, сооружениями и коммуникациями.

В состав производственных зон могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м., а также железнодорожных подъездных путей;

- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-

защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60 % всей территории промышленной зоны.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований СП 18.13330, а также положений об охране подземных вод.

Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с методикой.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимость от ширины зоны, %:

до 300 м. 60
св. 300 до 1000 м. 50
" 1000 " 3000 м. 40
" 3000 м. 20

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м., а при ширине зоны до 100 м. - не менее 20 м.

На территориях коммунально-складских зон следует размещать предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварные (продовольственные и непродовольственные),

специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения.

Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овоще- и фруктохранилищ следует принимать не менее 50 м.

При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать санитарным нормам. При формировании производственных зон сельских поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территорий, не занятых сельскохозяйственными угодьями.

Производственные зоны сельских поселений, как правило, не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.

При размещении сельскохозяйственных предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.

Производственная зона в границах МО Крючковский сельсовет планируется площадью **196 га.** На сегодняшний день не все производственные территории задействованы, часть из них используется экстенсивно. Необходимо

провести инвентаризацию производственных территорий с целью их более интенсивного использования.

Зона специального назначения

В зону специального назначения входят территории полигонов твердых бытовых отходов, кладбищ и скотомогильников. В целях создания благоприятной среды обитания для проживания населения за счет снижения негативного воздействия от предприятий и объектов, генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

- несанкционированные свалки подлежат закрытию, вместо них предлагаются участки компостирования ТБО.

На территории Крючковского сельсовета расположено 9 действующих кладбищ, общая площадь которых составляет 39,23 га. Территория кладбищ ограждена, озеленена и благоустроена.

Производить захоронения на закрытых кладбищах запрещается, за исключением захоронения урн с прахом после кремации в родственные могилы, по истечении кладбищенского периода - время, в течение которого завершаются процессы минерализации трупов.

В случаях обнаружения при проведении строительных работ ранее неизвестных массовых захоронений необходимо зарегистрировать места захоронения, а в необходимых случаях провести перезахоронение останков погибших и рекультивацию территорий.

Основные параметры зоны специального назначения:

Объекты, предлагаемые к размещению:

- площадь участка кладбища 0,24 га на 1000 человек населения;

- несанкционированные свалки подлежат закрытию;

-ликвидация и проведение мероприятий по рекультивации свалок в с. Буранчи и с. Рождественка;

-организация полигона ТБО в с. Буранчи на территории, расположенной рядом со скотомогильником восточнее села;

-организация полигона ТБО в с. Рождественка на территории, расположенной рядом со скотомогильником западнее села.