

*Общество с ограниченной ответственностью*

***«САРСТРОЙНИИПРОЕКТ»***

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Администрация Ершовского  муниципального района Саратовской области | Договор № 31 от 13 июня |

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**Новорепинского**

**муниципального образования**

**Ершовского муниципального района**

**Саратовской области**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**2017 г.**



*Общество с ограниченной ответственностью*

***«САРСТРОЙНИИПРОЕКТ»***

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: Администрация Ершовского  муниципального района Саратовской области | Договор № 31 от 13 июня |

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**Новорепинского**

**муниципального образования**

**Ершовского муниципального района**

**Саратовской области**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор ООО «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ» |  | Т.Ю. Базанова |
|  |  |  |
| ГАП |  | Г.А. Ханзярова |
|  |  |  |
| ГИП |  | В.А. Поляков |

**2017 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[Введение 7](#_Toc490668538)

[1. Прогноз развития территории 10](#_Toc490668539)

[1.1 Предпосылки развития территории муниципального образования 10](#_Toc490668540)

[1.2 Демографическая ситуация. Прогноз численности населения 10](#_Toc490668541)

[1.3 Прогноз развития экономики муниципального образования 12](#_Toc490668542)

[2. Формирование целей территориального планирования 14](#_Toc490668543)

[3. Предложения по территориальному планированию (проектные предложения генерального плана) 15](#_Toc490668544)

[3.1 Развитие планировочной структуры муниципального образования 15](#_Toc490668545)

[3.1.1 Установление границ населённых пунктов 15](#_Toc490668546)

[3.1.2 Приоритеты в развитии территорий поселения 15](#_Toc490668547)

[3.1.3 Концепция территориального развития поселения 17](#_Toc490668548)

[3.1.4 Развитие и совершенствование функционального зонирования и планировочной структуры поселения 18](#_Toc490668549)

[3.2 Жилищное строительство 25](#_Toc490668550)

[3.2.1 Основные направления жилищного строительства 25](#_Toc490668551)

[3.2.2 Площадки жилищного строительства 26](#_Toc490668552)

[3.3 Совершенствование сети обслуживания территории объектами социальной инфраструктуры 27](#_Toc490668553)

[3.3.1 Учреждения образования 28](#_Toc490668554)

[3.3.2 Учреждения здравоохранения 29](#_Toc490668555)

[3.3.3 Спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения 29](#_Toc490668556)

[3.3.4 Учреждения культуры и искусства 29](#_Toc490668557)

[3.4 Развитие коммерческого сектора системы обслуживания населения 29](#_Toc490668558)

[3.4.1 Предприятия торговли 30](#_Toc490668559)

[3.4.2 Предприятия общественного питания и бытового обслуживания 30](#_Toc490668560)

[3.5 Развитие транспортного комплекса 30](#_Toc490668561)

[3.5.1 Приоритеты развития транспортного комплекса 30](#_Toc490668562)

[3.5.2 Развитие внешнего транспорта 31](#_Toc490668563)

[3.5.3 Оптимизация улично-дорожной сети 31](#_Toc490668564)

[3.5.4 Развитие транспорта 31](#_Toc490668565)

[3.6 Развитие рекреационных функций территории 32](#_Toc490668566)

[3.7 Мероприятия по охране окружающей среды 32](#_Toc490668567)

[3.7.1 Комплекс планировочных природоохранных мер 32](#_Toc490668568)

[3.7.2 Комплекс мероприятий по охране окружающей среды 33](#_Toc490668569)

[3.8 Развитие инженерной инфраструктуры 34](#_Toc490668570)

[3.8.1 Водоснабжение и водоотведение 34](#_Toc490668571)

[3.8.2 Газоснабжение 36](#_Toc490668572)

[3.8.3 Теплоснабжение 37](#_Toc490668573)

[3.8.4 Электроснабжение 38](#_Toc490668574)

[3.8.5 Связь 38](#_Toc490668575)

[3.9 Благоустройство территории 38](#_Toc490668576)

[4. Баланс территории в границах сельского поселения 40](#_Toc490668577)

[5. Основные технико-экономические показатели 41](#_Toc490668578)

# Введение

Генеральный план Новорепинского муниципального образования Ершовского муниципального района Саратовской области выполнен в 2012 году ООО «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ».

В 2017 году ООО «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ» в соответствии с Договором № 31 от 13 июня, заключенным с администрацией Ершовского муниципального района Саратовской области разрабатывает новый вариант Генерального плана Новорепинского муниципального образования Ершовского муниципального района Саратовской области.

Генеральный план разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области, уставом Новорепинского муниципального образования Ершовского муниципального района Саратовской области (далее - Новорепинское МО).

***Этапы реализации проекта:***

* исходный срок – 2016 г.;
* 1 очередь – до 2026 г.;
* расчетный срок – 2041 г.

***Нормативная база:***

В результате системного анализа требований действующего законодательства и нормативных документов установлено, что проект генерального плана должен осуществляться с соблюдением требований следующих документов:

*1. Законы Российской Федерации и Саратовской области:*

* Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004, с посл. изм. и доп.);
* Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001, с посл. изм. и доп.);
* Лесной кодекс Российской Федерации (№ 200-ФЗ от 04.12.2006, с посл. изм. и доп.);
* Водный кодекс Российской Федерации (№ 74-ФЗ от 03.06.2006, с посл. изм. и доп.);
* Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 73-ФЗ от 25.06.2002, с посл. изм. и доп.);
* Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 06.10.2003, с посл. изм. и доп.);
* Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (№ 257-ФЗ от 18.10.2007, с посл. изм. и доп.);
* Закон Саратовской области «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области» (№ 96-ЗСО от 09.10.2006 с посл. изм. и доп.);
* Закон Саратовской области «Об административно-территориальном устройстве Саратовской области» (№ 21-ЗСО от 03.04.2000 с посл. изм. и доп.);
* Закон Саратовской области «О преобразовании Моховского, Новорепинского и Орлово-Гайского муниципальных образований Ершовского муниципального района Саратовской области и внесении изменений в Закон Саратовской области «О муниципальных образованиях, входящих в состав Ершовского муниципального района» (№ 33-ЗСО от 28.03.2016);
* Постановление Правительства Саратовской области «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области» (№ 230-П от 14.06.2007 с посл. изм. и доп.).

*2. Строительные нормы и правила:*

* СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820);
* СП 22.13330.2011. Свод правил. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 823) (ред. от 01.11.2011);
* СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/11);
* СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\* (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14);
* СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* (утв. Приказом Госстроя России от 25.12.2012 № 108/ГС);
* СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\* (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 266);
* СП 8.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности (утв. Приказом МЧС РФ от 25.03.2009 № 178) (с посл. изм. и доп.);
* СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
* СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» и др.;
* Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения".

*3. Санитарные правила и нормы (СанПиН):*

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.7.2790-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами»;
* СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
* СанПиН 2.4.2.1178-02 «Гигиенические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях»;
* СанПиН 2.1.7.1287-03 «Почва, очистка населенных мест, бытовые и промышленные отходы, санитарная охрана почвы» и др.

***Авторский коллектив проекта:***

Базанова Т.Ю. генеральный директор;

Колодезная М.А. заместитель генерального директора;

Ханзярова Г.А. главный архитектор проекта

Поляков В.А. главный инженер проекта

Дорохина О.А. начальник организационно-правового отдела;

Ковшик М.А. архитектор 1 категории;

Солдатова О.С. архитектор 3 категории;

Самойлова А.А. архитектор;

Катаев А.С. экономист.

Графические материалы разработаны с использованием ГИС «MapInfo», графических редакторов «CorelDraw», «Photoshop».

Создание и обработка текстовых и табличных материалов проводились с использованием пакетов программ «Microsoft Office Small Business-2010», «OpenOffice.org. Professional. 2.0.1».

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение, являющееся собственностью ООО «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ».

***Список принятых сокращений:***

ГРП газораспределительный пункт

ГРС газораспределительная станция

МОУ муниципальное образовательное учреждение

МДОУ муниципальное дошкольное образовательное учреждение

МО муниципальное образование

СОШ средняя общеобразовательная школа

СТП схема территориального планирования

ФАП фельдшерско-акушерский пункт

п. поселок

с. село

# 1. Прогноз развития территории

## 1.1 Предпосылки развития территории муниципального образования

Главными факторами дальнейшего развития территории Новорепинского МО являются:

* выгодное экономико-географическое положение;
* природный потенциал;
* производственный и кадровый потенциал;
* сырьевой потенциал;
* потенциал инфраструктуры внешнего транспорта, инженерных коммуникаций и сооружений;
* наличие достаточных земельных ресурсов при условии их разумного использования;
* развитие рыночной инфраструктуры.

Факторы, сдерживающие развитие Новорепинского МО.

* демографическая ситуация;
* наличие в поселении предприятий и организаций, требующих установления нормативных санитарно-защитных зон;
* наличие территорий, ограничение использования которых связано с собственностью на землю.

Анализ показателей развития хозяйственного комплекса Новорепинского МО за последнее время, при учёте социально-экономической ситуации в стране, позволяет высказать следующие предположения по перспективам развития территории поселения:

1. Отраслевая специализация производственного комплекса поселения относительно устойчива и нет оснований ожидать её принципиальных изменений;

2. Наличие земель относительно высокого качества в поселении и его окружении и потребности Новорепинского МО – устойчивая основа сельского хозяйства.

## 1.2 Демографическая ситуация. Прогноз численности населения

Современное состояние и основные тенденции демографической ситуации, сложившейся в поселении, прослеживаются в таблицах, представленных во 2-м томе «Материалы по обоснованию».

Расчеты основных показателей демографических процессов на перспективу до 2041 года произвести на основе сложившихся в последние десятилетия сдвигов в динамике численности населения Новорепинского МО невозможно, так как не проводились соответствующие исследования.

Ориентировочный демографический расчет выполнен с учетом анализа динамики населения поселения за различные периоды при возможном изменении удельного веса, как естественного прироста, так и механического притока в ту или иную сторону.

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

Дальнейшее развитие функции производителя промышленной продукции, функции транспортного узла, рекреационной функции могут привести к механическому притоку числа жителей поселения и значительному изменению структуры занятости населения в сторону увеличения производительной и обслуживающей групп, и, в конечном итоге, к укреплению его жизнеспособности и самодостаточности.

Успешная реализации ряда целевых программ, принятых на федеральном уровне, уровне субъекта федерации и муниципальном уровне, позволяет стабилизировать социально-экономического положение Новорепинского МО, повысить уровень и качества жизни населения, что, в свою очередь, приведёт к вероятной стабилизации демографической ситуации с прогнозом численности населения.

***Таблица 1.1***

***Динамика изменения численности населения Новорепинского МО (2011-2016 гг., данные на начало года), чел.***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Показатели*** | ***2011 год*** | ***2012 год*** | ***2013 год*** | ***2014 год*** | ***2015 год*** | ***2016 год*** |
| ***Численность населения Новорепинского МО, в том числе:*** | 1209 | 1139 | 1095 | 1043 | 996 | 4310 |

На основе динамики основных показателей воспроизводства населения Новорепинского МО установлено, что количество населения в 2011-2015 уменьшалось, а в 2016 году увеличилось в 4 раза за счет присоединения Моховского и Орлово-Гайского муниципальных образований.

Базовым периодом для прогнозирования численности населения является 2016 г.

С учетом показателей демографической ситуации Новорепинского МО Ершовского муниципального района Саратовской области, а также прогноза, отраженного в Стратегии социально-экономического развития Саратовской области на период до 2030 года[[1]](#footnote-1) (*далее – Стратегия социально-экономического развития Саратовской области*), согласно которому численность населения Саратовской области к 2030 году увеличится на 0,6%, проектная численность населения МО г. Ершов для расчетных показателей принимается:

* по состоянию на 2016 год – 4310 тыс. чел.;
* на среднесрочную перспективу (2026 г.) – 4327 тыс. чел.;
* на долгосрочную перспективу (2041 г.) – 4353 тыс. чел.

Отсутствие исходных данных и неясность тенденций с естественным приростом населения снижает точность прогнозов.

При расчете прогнозной численности Новорепинского МО учитывались следующие моменты:

1. Демографические процессы, происходящие в Новорепинском МО, аналогичны процессам, имеющим место в большинстве населённых пунктов России с преобладанием русского населения – происходит старение населения, сокращение доли молодых возрастов. Указанные особенности структуры населения следует учитывать в сфере социального обслуживания.

2. Целесообразно учитывать в генеральном плане Новорепинского МО наличие населения «второго жилья» как специфическую «демографическую нагрузку» на инфраструктуру поселения.

3. В период до 2026 года сохранится тенденция прироста численности трудовых ресурсов за счёт вступления населения трудоспособного возраста в трудовую деятельность. На более поздний период указанный прирост может быть обеспечен, в основном, за счёт механического притока.

Принимая во внимание произведённые отводы под жильё, выполненные проекты и намерения администрации Новорепинского МО, а также существующие плотности кварталов жилой застройки, можно определить население Новорепинского МО в целом:

* население, проживающее в населённых пунктах поселения, существующее – 4310 чел. (на начало 2016 г.);
* население проектное, в предусмотренной застройке 4353 чел.

Рост численности населения возможен при определенных условиях, к которым относятся и улучшение качества жизни, и социально-экономическая политика, направленная на поддержание семьи, укрепление здоровья населения, успешная политика занятости населения, а именно создание новых рабочих мест, обусловленного развитием различных функций сельского поселения.

## 1.3 Прогноз развития экономики муниципального образования

Главная цель градостроительной политики Новорепинского МО – привлечение инвестиций в реальный сектор экономики для обеспечения устойчивых темпов экономического роста, эффективной занятости населения, укрепления налоговой базы для решения социальных проблем, развития территории, повышения эффективности развития промышленного сектора экономики, для развития социальной инфраструктуры, путем повышения комфортности проживания населения и его уровня жизни.

Основные задачи:

* обновление и модернизация производственных мощностей;
* внедрение новых технологий в агропромышленный комплекс;
* формирование благоприятных условий для инвесторов путём создания необходимой инфраструктуры;
* строительство жилья;
* укрепление материальной базы просвещения, здравоохранения, культуры и коммунального хозяйства;
* продвижение сельхозпродукции за пределы региона.

В то же время, нестабильность и непредсказуемость социально-экономической ситуации в стране, отсутствие на федеральном уровне стратегических разработок по основным направлениям развития Российской Федерации и ее субъектов не позволяют оперировать сколько-нибудь аргументированными количественными показателями и этапами реализации представляемых в работе предложений.

Очевидно, что в сложившейся ситуации поступательная динамика вероятна лишь в условиях целенаправленного жесткого управляющего воздействия на основные направления развития хозяйственной деятельности и использования территории на областном уровне. Для такого развития представляется необходимым использование в той или иной степени на разных временных этапах всех имеющихся ресурсов территории и привлечение в максимально возможной степени финансовых ресурсов разных форм собственности, а также «эффективных» инвесторов для реализации хозяйственных новаций.

Возможные направления и масштабы развития хозяйственного комплекса Новорепинского МО определяются, по мнению авторского коллектива, следующими блоками факторов:

* сложившийся социально-экономический потенциал, природно-экологические ресурсы и ограничения развития территории;
* демографический потенциал, условия его «удержания» на территории муниципального образования, возможности пополнения трудовых ресурсов за счет внешней миграции;
* необходимость улучшения условий жизни и хозяйствования через развитие инженерно-транспортной инфраструктуры и сектора услуг на уровне требований XXI века.

Основой устойчивого и безопасного развития среды жизнедеятельности на территории поселения должно стать совершенствование и развитие инженерно-транспортной инфраструктуры, а также система мер по охране окружающей среды и предотвращению чрезвычайных ситуаций.

Земельно-ресурсный потенциал оценивается как один из важнейших факторов возможного развития жизненного пространства и среды обитания населения.

Первоочередными направлениями в развитии экономики Новорепинского МО, особенно на первом этапе обозначенного расчётного периода, рассматривается расширение и модернизация производства, увеличение объёмов выпускаемой продукции, налаживание связей по основным рынкам сбыта. Все мероприятия должны сопровождаться предварительной разработкой продуманной производственной программы, обоснованной маркетинговыми исследованиями и с обязательным учётом востребованности их продукции.

# 2. Формирование целей территориального планирования

1. Главная цель территориального планирования Новорепинского МО: пространственная организация территории в целях обеспечения устойчивого развития территории.

2. Цели территориального планирования:

* развитие Новорепинского МО в рамках Ершовского района;
* повышение уровня жизни и условий проживания населения;
* повышение инвестиционной привлекательности территории.

3. Задачами территориального планирования являются:

* прогнозирование численности населения сельского поселения на расчетный срок;
* поиск территориальных ресурсов развития населенных пунктов сельского поселения, в том числе и за пределами их существующих границ;
* стимулирование средствами территориального планирования и градостроительного зонирования развития муниципального образования с полноценной социальной инфраструктурой и благоустройством;
* привлечение инвестиций на пустующие и новые производственные площадки;
* оптимизация и дальнейшее развитие сети образовательных учреждений;
* оптимизация и дальнейшее развитие сети учреждений здравоохранения;
* новое жилищное строительство и реконструкция жилого фонда;
* модернизация и развитие транспортной и инженерной инфраструктуры;
* формирование и реконструкция рекреационных территорий;
* экологическая безопасность, сохранение и рациональное развитие природных ресурсов;
* сохранение объектов историко-культурного наследия;
* снижение риска возможных негативных последствий чрезвычайных ситуаций на объекты производственного, жилого и социального назначения, окружающую среду в рамках полномочий местного самоуправления.

Цели и задачи территориального планирования реализуются посредством осуществления органами местного самоуправления своих полномочий в виде определения перечня мероприятий по территориальному планированию, принятию плана реализации генерального плана, принятию и реализации муниципальных целевых программ.

По проектным решениям генерального плана, осуществление которых выходит за пределы их полномочий, органы местного самоуправления выходят с соответствующей инициативой в органы государственной власти Саратовской области.

# 3. Предложения по территориальному планированию (проектные предложения генерального плана)

## 3.1 Развитие планировочной структуры муниципального образования

### 3.1.1 Установление границ населённых пунктов

Современные границы Новорепинского МО определены в Законе Саратовской области «О преобразовании Моховского, Новорепинского и Орлово-Гайского муниципальных образований Ершовского муниципального района Саратовской области и внесении изменений в Закон Саратовской области «О муниципальных образованиях, входящих в состав Ершовского муниципального района» (№ 33-ЗСО от 28.03.2016).

Результаты инструментального закрепления границ муниципального образования легли в основу графических материалов проекта генерального плана. В пределах границы содержится 107000 га.

В соответствии с предложениями по территориальному планированию за основу берется данная территория Новорепинского МО – 107000 га.

Проектом не предполагается изменение площади населенных пунктов поселения.

***Таблица 3.1***

***Изменение площади населенных пунктов Новорепинского МО по проекту генерального плана, га***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Населённые пункты*** | ***Существующая площадь*** | ***Проектная площадь*** | ***Изменение (+,-)*** |
| с. Орлов-Гай | 420,5 | 420,5 | - |
| с. Новорепное | 474,6 | 474,6 | - |
| с. Осинов-Гай | 174,6 | 174,6 | - |
| с. Верхний Узень | 49,43 | 49,43 | ***-*** |
| с. Моховое | 213,5 | 213,5 | ***-*** |
| с. Новая Слободка | 93,37 | 93,37 | ***-*** |
| п. Ягодинка | 26,01 | 26,01 | ***-*** |
| п. Трудовой | 67,26 | 67,26 | ***-*** |
| х. Лопатин | 5,91 | 5,91 | ***-*** |

Проектом предлагается строительство солнечной электростанции.

Для строительства Орловгайская СЭС на территории Новорепинского муниципального образования Ершовского района к ранее выделеному земельному участку для строительства солнечной электростанции мощностью 10 МВт дополнительно потребовалось выделить земельный участок для строительства подъездной автодороги.

До начала освоения земельного участка, предназначенного для строительства подъездной автодороги, необходимо перевести этот земельный участок в установленном порядке из категории земли сельскохозяйственного назначения в категорию [земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения](#sub_16000).

Согласно [Градостроительному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ](garantF1://12038258.0) (Статья 9,[Часть 4](garantF1://12038258.904)) не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов [территориального планирования](#sub_102).

Настоящим проектом предусматривается размещение подъездной автодороги к Орловгайской СЭС на вышеперечисленных земельных участках, а, что отражено в графических материалах настоящего проекта.

Таким образом, настоящий проект, после его утверждения, будет являться основанием для изменения категории рассматриваемых земельных участков площадью 20 га (кадастровый номер 64:13:180511:42) и 0,58 га (кадастровый номер 64:13:180511:43), из земель сельскохозяйственного назначения в [земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения](#sub_16000).

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (Ст.8) перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении находящихся в муниципальной собственности земель сельскохозяйственного назначения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

### 3.1.2 Приоритеты в развитии территорий поселения

Определение приоритетов развития территорий поселения – одна из наиболее важных и сложных задач территориального планирования.

На основе комплексного анализа развития территорий поселения и учета существующих предпосылок пространственного развития в генеральном плане предложены следующие приоритеты в развитии отдельных территорий (на расчетный срок и перспективу).

1. Формирование в с. Новорепное развитого центра Новорепинского МО Ершовского района.

2. Освоение свободных площадок под размещение жилых территорий в населенных пунктах поселения:

* упорядочение и дополнение кварталов жилой застройки;
* увеличение зон жилой застройки.

3. Упорядочение и развитие производственных зон муниципального образования:

* расширение производственных мощностей действующих предприятий;
* формирование проектных производственных площадок;
* проведение мероприятий по снижению негативного воздействия от предприятий.

4. Формирование рекреационных территорий:

* отведение выделенных территорий под устройство рекреационных зон;

5. Охрана исторического наследия – разработка проектов охранных зон для объектов историко-культурного наследия.

6. Совершенствование сети обслуживания населения:

размещение столовых в с.с. Новорепное и Орлов-Гай;

размещение комбинатов бытового обслуживания в с.с. Моховое, Новорепное и Орлов-Гай;

* размещение спортивных площадок в с.с. Новорепное и Орлов-Гай;
* размещение бани в с.с. Моховое, Новорепное и Орлов-Гай.

7. Совершенствование дорожно-транспортного комплекса:

* планомерное увеличение протяженности автодорог с твердым покрытием;
* развитие системы общественного транспорта.

8. Развитие инженерной инфраструктуры и инженерной подготовки территории муниципального образования:

* реконструкция и развитие существующих инженерных сетей с заменой изношенных участков;
* обеспечение инженерной инфраструктурой новых объектов жилищного строительства;
* проведение инженерных мероприятий по защите территорий от подтопления.

9. Упорядочение и развитие зон специального назначения:

* содействие нормативному озеленению санитарно-защитных зон производственных объектов;
* ликвидация стихийных свалок на территории поселения.

### 3.1.3 Концепция территориального развития поселения

С целью выявления территориальных ресурсов для развития Новорепинского МО выполнен анализ территории, в процессе которого были учтены природные и экологические свойства территории, характер сложившейся планировочной структуры поселения, а также социально-экономические и прочие факторы, определяющие параметры и перспективы развития муниципального образования.

Особое внимание уделено природно-экологическим и санитарно-гигиеническим, а также инженерно-геологическим условиям и ограничениям, представляющим определённые препятствия к осуществлению тех или иных функций (санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы объектов, границы I и II пояса ЗСО источников хозяйственно питьевого водоснабжения, водоохранные зоны, леса и лесопосадки).

Одним из основных критериев выбора площадок реконструкции является относительная градостроительная ценность застроенной территории, которая выявлена путем пофакторной экспертной оценки привлекательности территории поселения. Под термином «привлекательность» подразумевается комплексное состояние и ресурсный потенциал отдельных фрагментов территории, определяющий уровень их благоприятности для проживания или привлечения инвестиций.

С этой целью проделан анализ территории по ряду факторов, влияющих на параметры и направление развития поселения, в том числе: природно-экологических, санитарно-гигиенических и инженерно-строительных условий, особенностей инженерного обустройства, характера современного использования территории.

В результате оценки выбраны наиболее предпочтительные по комплексу факторов площадки, на которых возможно размещение жилой и общественной застройки, расширения производственной зоны, устройство коммунальной зоны, а также территории, пригодные для организации рекреационных зон.

Из общего количества земель все территории, в основном свободные от застройки, но требующие в ряде случаев проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, охране окружающей среды, инженерно-транспортному обустройству.

Комплексная оценка территории поселения позволила выделить территории пригодные для жилищного и промышленного строительства, территории не пригодные для этих целей.

На основе выбранных площадок рекомендовано территориальное развитие Новорепинского МО, проектное функциональное зонирование и планировочная структура территории.

В основе трансформации функционального зонирования поселения лежат следующие главные предпосылки:

1) необходимость обеспечения территории под реконструкцию и новое жилищное строительство;

2) необходимость обеспечить требуемую по социальным нормативам обеспеченность учреждениями социальной сферы, а также учреждениями обслуживания, находящимися в коммерческом спектре;

3) происходящее из основных целей территориального планирования увеличение территорий, занятых под общественно-деловые функции для размещения общественных бизнес-структур;

4) актуальность формирования рекреационных зон и системы непрерывных зеленых насаждений общего пользования;

5) необходимость упорядочения размещения производственных и коммунально-складских предприятий в поселении;

6) необходимость посредством функционального зонирования территории создать основу для сбалансированного градостроительного зонирования территорий (т.е. разработки правил землепользования и застройки).

Территориальное развитие поселения рассматривается с позиций размещения капитального строительства, как на свободных, так и на застроенных землях муниципального образования (т.е. путем дополнений к существующей застройке).

На свободных территориях в Новорепинском МО предусматривается жилищное строительство, а также комплексное развитие промышленных и коммунальных территорий, социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. При этом следует обеспечивать повышение качества среды обитания, в том числе – улучшение архитектурного облика застройки населённых пунктов поселения, более интенсивное использование территории и, как следствие, повышение ее инвестиционной привлекательности. Базовыми принципами планирования территории поселения являются:

* реорганизация жилой среды, повышение её качества;
* усиление взаимосвязи мест проживания с местами приложения труда;
* максимальный учет природно-экологических и санитарно-гигиенических ограничений;
* размещение производственных объектов преимущественно в пределах сформировавшихся производственных и коммунальных зон за счет интенсификации и упорядочения использования земельных участков, а также использование для этих целей наиболее инвестиционно привлекательных площадок с развитой инженерной инфраструктурой.
* развитие коммунальных и коммунально-складских территорий на площадках, отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям транспортной доступности.

### 3.1.4 Развитие и совершенствование функционального зонирования и планировочной структуры поселения

Генеральный план предусматривает сохранение общего характера исторически сложившейся планировочной структуры поселения и приведение отдельных ее элементов (транспортные связи, параметры застройки, развитие системы общественных центров) в соответствие с современными требованиями к организации жизненной среды муниципального образования.

Территориальное планирование поселения в соответствии с Градостроительным кодексом РФ предполагает деление его территории на функциональные зоны в зависимости от вида использования. В настоящем генеральном плане выделены следующие функциональные зоны:

* жилые зоны;
* общественно-деловые зоны;
* зоны производственного использования;
* зоны сельскохозяйственного использования;
* зоны рекреационного назначения;
* зоны специального использования.

Изменение площадей функциональных зон Новорепинского МО представлено в таблице 3.2.

***Таблица 3.2***

***Изменение площадей функциональных зон населенных пунктов Новорепинского МО, га***

| ***Показатели*** | ***Современное состояние (2016 год)*** | ***Расчетный срок (2041 год)*** | ***Изменение*** |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Жилая зона*** | 404,05 | 539,14 | 135,09 |
| ***Общественно-деловая зона*** | 19,35 | 32,84 | 13,49 |
| ***Зона производственного использования*** | 15,5 | 17,49\* | 1,99 |
| ***Зона сельскохозяйственного использования*** | 83,86 | 83,86 | - |
| ***Зона рекреационного назначения*** | 2,28 | 26,50 | 24,22 |
| ***Зона специального использования*** | 7,08 | 7,08 | - |
| ***Зона градостроительного использования*** | 106467,88 | 106293,09 | 174,79 |
| ***Итого земель в административных границах*** | 107000 | 107000 | - |

#### 3.1.4.1 Жилые зоны

В предложениях по генеральному плану в Новорепинском МО не выделены новые зоны жилой застройки.

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; 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 территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населённого пункта.

Для жителей 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 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;
* соответствие показателя обеспеченности не менее 35 м2 общей площади на человека.

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

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

* освоение новых площадок под жилищное строительство;
* наращивание темпов строительства жилья за счет развития жилой застройки;
* обустройство жилых домов инженерной инфраструктурой;
* ликвидация ветхого, аварийного фонда;
* поддержка стремления граждан сельского поселения 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.

Основные параметры жилых зон:

Тип застройки – индивидуальная жилая застройка, личное подсобное хозяйство.

Площадь участка – 400-2500 м2 .

Этажность – до 3 этажей, включая мансардный этаж.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 52.13330.2011 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*», 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 по последующими изменениями и дополнениями).

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 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 м2. 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.

Для обеспечения защиты жилой застройки, находящейся в санитарно-защитной зоне предприятий, рекомендуется создание защитных экранов.

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

При разработке следующих стадий градостроительной документации должна учитываться конкретная демографическая ситуация, которая позволит рассчитать потребность в учреждениях образования, дошкольного воспитания и культурно-бытового обслуживания.

#### 3.1.4.2 Общественно-деловые зоны

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.

В предложениях по генеральному плану в Новорепинском МО выделены новые общественно-деловые зоны в с. Орлов-Гай, с.Новорепное, с. Осинов Гай, с. Верхний Узень, с. Моховое.

Общественно-деловые зоны запланированы в привязке к сложившемуся центру, с учётом размещения в них расчётного количества основных объектов соцкультбыта.

*Параметры застройки общественно-деловых зон:*

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

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства в общественно-деловых зонах устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории.

#### 3.1.4.3 Зоны производственного использования

В предложениях по генеральному плану в Новорепинском МО выделены новые зоны производственного использования в с.Новорепное и с. Моховое. К ним относятся: проектная баня, а также проектное пожарное депо.

*В зонах производственного использования* 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.

При реконструкции объектов сложившейся производственной застройки, являющихся памятниками истории и культуры, необходимо предусматривать меры по сохранению их исторического облика.

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.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. 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.

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 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.

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

до 300 м – 60%;

от 300 до 1000 м – 50%;

от 1000 до 3000 м – 40%;

свыше 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.

Для объектов по изготовлению и хранению взрывчатых материалов и изделий на их основе (организаций, арсеналов, баз, складов ВМ) следует предусматривать запретные (опасные) зоны и районы. Размеры этих зон и районов определяются специальными нормативными документами Ростехнадзора (едиными правилами безопасности при взрывных работах) и других федеральных органов исполнительной власти, в ведении которых находятся указанные объекты. Застройка запретных (опасных) зон жилыми, общественными и производственными зданиями и сооружениями не допускается. В случае особой необходимости строительство зданий, сооружений и других объектов на территории запретной (опасной) зоны может осуществляться по согласованию с организацией, в ведении которой находится склад, и органами местного самоуправления районов.

На территориях коммунально-складских зон (районов) 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 города.

Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.

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

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 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.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ населенных пунктов.

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, 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.

#### 3.1.4.4 Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования включают в себя зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зонах сельскохозяйственного использования ограничивается изъятие всех видов сельскохозяйственных земель в целях, не связанных с развитием профилирующих отраслей. В данных зонах максимально ограничиваются все виды производственной деятельности, отрицательно влияющие на условия развития основных отраслей сельского хозяйства.

Зоны сельскохозяйственного использования Новорепинского МО принимаются в существующей площади.

#### 3.1.4.6. Зоны рекреационного назначения

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.

В предложениях по генеральному плану в Новорепинском МО выделены новые зоны рекреационного назначения. На данных территориях планируется размещение детского оздоровительного лагеря.

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.

За границами населенных пунктов к зонам рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан, в том числе: пригородные зеленые зоны, леса (при наличии памятников, природных и лечебных ресурсов, курортных зон), леса и парки, охраняемые природные ландшафты, этнографические и усадебные парки, памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, биологические станции, микрозаповедники и другие объекты.

В состав зон рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На озелененных территориях сельского поселения запрещается хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение ими экологических, санитарно-гигиенических и рекреационных функций.

#### 3.1.6.7 Зоны специального использования

В состав зон специального использования могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В пределах Новорепинского МО зона специального использования принимается в существующей площади.

## 3.2 Жилищное строительство

### 3.2.1 Основные направления жилищного строительства

Проектом предлагают следующие принципы осуществления нового жилищного строительства.

1. Комплексная реконструкция и благоустройство существующих кварталов – ремонт и модернизация жилищного фонда, реконструкция инженерных сетей, улично-дорожной сети, озеленение территорий, устройство спортивных и детских площадок.

2. Комплексность застройки новых жилых районов – строительство объектов социальной инфраструктуры параллельно с вводом жилья, организация торговых и обслуживающих зон.

3. Строительство разнообразных типов жилых домов с учетом потребностей всех социальных групп населения, осуществление строительства социального жилья.

4. Индивидуальный подход к реконструкции и застройке населённого пункта, переход к проектированию и строительству разнообразных типов жилых объектов, жилых комплексов, групп жилых домов, жилых кварталов.

5. Формирование комфортной архитектурно-пространственной среды жилых зон, переход к более мягкому масштабу застройки.

6. Улучшение экологического состояния жилых зон, вынос за пределы селитебных территорий ряда производственных, коммунальных и прочих объектов, снижение класса вредности предприятий, не подлежащих выносу, а также вывод транзитного и грузового автотранспорта.

По данным Федеральной службы государственной статистики на 2016 г. обеспеченность жилой площадью населения Новорепинского МО составляла 24,1 м2/чел. Основные критерии развития жилищного комплекса, заложенные региональными нормативами, на местном уровне могут быть скорректированы в сторону увеличения, в соответствии с местными особенностями. Необходимо использовать сложившуюся благоприятную конъюнктуру на рынке жилья и стабильно высокий спрос для формирования более высокого по сравнению с заложенными областными показателями уровня жилищной обеспеченности населения.

В Стратегии социально-экономического развития Ершовского муниципального района Саратовской области на период до 2030 года[[2]](#footnote-2) (*далее – Стратегия социально-экономического развития Ершовского района*) запланировано увеличение обеспеченности жилой площадью до 34 м2 на чел. к 2030 году.

Учитывая вышеизложенное, необходимая обеспеченность жилой площадью принимается в размере:

* 31 м2/чел – на 1 очередь (до 2026 г.);
* 34 м2/чел. – на расчетный срок (до 2041 г.).

При прогнозируемом количестве населения в поселении (4327 чел. на 1 очередь 2026 г. и 4353 чел. на расчетный срок 2041 год) достижение поставленных целей предполагает увеличение жилого фонда до 148 тыс. м2 к 2041 году. Учитывая современное состояние жилого фонда (121,6 тыс. м2) это потребует прироста за 25 лет в среднем в год 2727,4 м2.

По отдельным этапам проекта этот показатель дифференцируется следующим образом (таблица 3.3).

***Таблица 3.3***

***Планируемое увеличение жилого фонда Новорепинского МО, м2***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Этапы проекта*** | ***Число лет*** | ***В среднем за год*** | ***Всего за период*** |
| ***I-я очередь строительства – до 2025 г.*** | 10 | 4963,52 | 49635,2 |
| ***II-я очередь строительства –2026-2041гг.*** | 15 | 1236,6 | 18549 |
| ***Расчетный срок – до 2041 г.*** | 25 | 2727,4 | 68185 |

Если развитие жилищного сектора будет развиваться по заданному содержанию, это возможно из проведенного анализа, то предлагаемые результаты могут быть получены при соблюдении определенных условий:

* наращивание имеющихся мощностей строительных организаций и создание новых;
* реорганизация и также наращивание мощностей промышленности строительных материалов;
* реализация инвестиционной программы и, как следствие, приток населения.

Скачок в объеме строительно-монтажных работ приведет к привлечению на рынок услуг больших мощностей подрядных организаций. В настоящее время отсутствуют современные методики, позволяющие определять зависимость между объемом жилищного и культурно-бытового строительства и мощностью строительной базы. При формировании столь высокого спроса на услуги подрядных организаций невозможно определить насколько быстро на рынке формируются соответствующие предложения и будет ли реализован данный проект в установленный срок.

Необходимо на основе планомерно разрабатываемой градостроительной документации (проектов планировки и межевания) выделять площадки под реконструкцию в структуре поселения.

### 3.2.2 Площадки жилищного строительства

Решения генерального плана по реорганизации территорий жилой застройки и новому жилищному строительству опираются на комплексный градостроительный анализ территории: градостроительная, историческая ценность среды и фонда, его техническое состояние и строительные характеристики, распределение жилья по расчетным градостроительным районам, динамика и структура жилищного строительства.

Параметры жилищного и сопутствующего строительства на показанных выше территориях приведены в разделе 3.1.4.1 «Жилые зоны».

## 3.3 Совершенствование сети обслуживания территории объектами социальной инфраструктуры

Совершенствование системы культурно-бытового обслуживания является важнейшей составной частью социального развития муниципального образования.

Статус Новорепинского МО обуславливает особые требования к перечню размещаемых на его территории общественных учреждений и объектов, предполагает развитие социальной функции, решающей задачи совершенствования сервисного обслуживания с целью достижения качества жизни населения, соответствующего стандартам, принятым для сельских поселений.

Формирование и насыщение общественной застройки должно подчеркнуть имидж поселения, близость к районному центру, с целью создания благоприятного инвестиционного климата.

Процесс развития системы культурно-бытового обслуживания будет сопровождаться изменениями как качественного порядка – повышением уровня обслуживания, появлением новых видов услуг, снижением потребности в некоторых традиционных видах, как качественного, так и количественного – разукрупнением учреждений и предприятий при увеличении общего количества рабочих мест для кадров, вытесняемых в условиях рыночной экономики из других сфер хозяйственного комплекса.

Это требует перестройки всей системы культурно-бытовой сферы:

* пересмотра нормативной базы с последующим ее использованием только как контролирующей;
* определение потребности нового строительства тех или иных видов обслуживания в соответствии со спросом и платежеспособностью населения.

Решение этих задач лежит на пути наращивания мощности всей системы услуг (рост объёмов, разнообразия, качества и доступности услуг) при изменении функциональной и территориальной организации.

Изменения в функциональной организации связаны с завершением процесса дифференциации сферы обслуживания на две системы: коммерческую и социальную.

Коммерческая – ориентируется на платёжеспособное население, обеспечивая максимальный по объёму и разнообразию набор услуг в соответствии со спросом.

Коммерческая сфера не поддаётся нормированию, поскольку развивается на основе конкуренции и в соответствии с законами рынка.

Социальная – ориентируется на всё население, в первую очередь, на малообеспеченное, и должна обеспечивать гарантированный социальный минимум услуг.

Социальная сфера поддаётся нормированию, основанному на социальной статистике (учёт численности детей дошкольного и школьного возраста, частоты посещения медицинских учреждений и т.д.) и ориентируется на определённых этапах развития на социальные стандарты.

Следует отметить, что в новых экономических условиях сфера услуг является одной из приоритетных, поскольку достаточно привлекательна для вложения капитала и наиболее ёмка для занятости населения.

Таким образом, система культурно-бытового обслуживания будет функционировать и развиваться за счет смешанного финансирования – из личных средств населения, средств коммерческих структур и бюджетных средств.

Изменения в территориальной организации обусловлены необходимостью повышения комфортности среды проживания в части обеспечения достаточных по объёму и разнообразию услуг при минимальных затратах времени на их получение.

В перспективный период потребность в новом строительстве учреждений обслуживания сохраняется и должна определяться в рамках разрабатываемых социальных программ муниципального, областного и федерального уровня.

Планируемый период развития поселения характеризуется ростом преимущественно качественных показателей, что повлечёт за собой следующие основные структурные сдвиги в организации обслуживания:

* изменения в соотношении первичных (стандартных) и высших форм обслуживания в сторону увеличения удельного веса высших форм обслуживания;
* изменения в пространственной организации системы обслуживания: рост доли учреждений общего значения;
* дальнейшее приближение к потребителю повседневного обслуживания, сокращение в связи с этим повседневных маятниковых передвижений при росте объёмов избирательных.

Развитие социальной инфраструктуры предусматривает повышение качества жизни населения по основным сферам: образование, здравоохранение, культура, физкультура и спорт, социальная защита, жилищно-коммунальное хозяйство, торговля и бытовое обслуживание.

### 3.3.1 Учреждения образования

#### 3.3.1.1 Детские дошкольные учреждения

В пределах Новорепинского МО располагаются следующие детские дошкольные учреждения:

1. 1. «Детский сад в с.Новорепное Ершовского района Саратовской области» Новорепинского МО Саратовской области, который посещают 25 чел.

2. Группа по присмотру и уходу для дошкольника в здании Филиал МОУ «СОШ с.Новорепное», в с.Осинов-Гай Новорепинского МО Саратовской области, который по-сещают 10 чел.

3. МДОУ Детский сад № 23 «Рябинка» с.Моховое Ершовского района Саратовской области, который посещают 24 чел.

4. МДОУ ДЕТСКИЙ САД № 17 «Калинка» -1920чел.

5. МДОУ ДЕТСКИЙ САД № 26 «Березка» -20 чел.

Строительство новых детских дошкольных учреждений в Новорепинском МО генеральным планом не предусмотрено.

#### 3.3.1.2 Общеобразовательные школы

На расчетный срок в соответствии с демографическим прогнозом предполагается некоторое увеличение детей школьного возраста.

По состоянию на 2016 год образовательная сеть Новорепинского МО представлена следующими общеобразовательными учреждениями:

1. МОУ СОШ с.Новорепное, в которой обучаются 350 чел.

2. Филиал МОУ «СОШ с.Новорепное» в с.Осинов-Гай реализуется программа «Начальное образование» - 6 чел.

3. МОУ СОШ с.Моховое Ершовского района Саратовской области – 72 чел.

4. МОУ СОШ с.Орлов-Гай Ершовского района Саратовской области – 34 чел.

Существующая вместимость школ сельского поселения обеспечивает 100%-ный охват детей средним образованием, строительство новых школ не требуется.

#### 3.3.1.3 Учреждения среднего профессионального образования

Строительство новых учреждений среднего профессионального образования в проекте генерального плана не предусмотрено.

### 3.3.2 Учреждения здравоохранения

Услуги здравоохранения на территории МО Новорепинского Ершовского района Саратовской области

1. ГУЗ СО Ершовской РБ Новорепинская врачебная амбулатория10 кой-ко/мест, персонал в количестве 4/1 человек.

2. ФАП в с.Моховое, рассчитанный на 172 человек в месяц.

3. ГУЗ СО «Ершовская РБ», рассчитанная на 700 человек и 29 чел. персонала.

4. ФАП п. Трудовой, рассчитанный на 8400 в год и 6 чел. персонала;

Предусмотрено строительство новых учреждений здравоохранения генеральным планом Новорепинского МО, в частности ФАП в с. Орлов-Гай.

### 3.3.3 Спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения

Спортивные сооружения в Новорепинском МО представлены в достаточном количестве. На территории МО Новорепинского функционирует 3 спортивные (воллейбольные) секции, в которых работает 3 человека и занимаются 40 человек.

Проектом предусматривается строительство новых спортивных площадок в каждом населённом пункте Новорепинского МО в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Ершовского района.

### 3.3.4 Учреждения культуры и искусства

В сфере культуры и искусства в Новорепинском МО функционируют:

1. МКУ «Новорепинский СДК», вместимостью 300 чел. и 5/1человек персоона-ла.

2. МКУ «Новорепинский СДК» структурное подразделение «Осиново-Гайский сельский дом культуры вместимостью 250 чел.

3. МКУ «Моховской СДК» вместимостью 486 и 4 чел. персонала.

4. МКУ «Орлово-Гайский СДК» вместимостью 134 человека и 12 чел. персоо-нала.

5. Библиотека, которая рассчитана на 1000 чел. и 2/1 чел. персонала.

6. Библиотека вместимостью 943 чел.

Размещение новых учреждений культуры и искусства в Новорепинском МО проектом не предусмотрено.

Необходимым условием культурного развития населения муниципального образования является повышение доступности услуг в сфере культуры и искусства, а также развитие материально-технической базы и технологическое перевооружение учреждений культуры и искусства.

## 3.4 Развитие коммерческого сектора системы обслуживания населения

В размещении объектов торговли, бытового обслуживания и общественного питания, проектные решения генерального плана исходят из того, что функционирование подобных объектов сегодня полностью находится в сфере частного предпринимательства, а следовательно, потребность в них определит рынок, который и будет поддерживать равновесие в их численности.

Существующая нормативная база не дает объективной оценки в потребности в тех или иных учреждениях торговли, а у органов власти отсутствуют правовые рычаги воздействия на ситуацию, в которой, например, численность объектов торговли превысила норматив. Запретить открывать новые объекты торговли в такой ситуации закон не позволяет.

Со стороны органов власти остается забота об отведении новых территорий под соответствующие функции и надзор за соблюдением порядка торговли в рамках установленных законом полномочий соответствующего уровня.

Ввиду этого мероприятия по развитию сети торговли, общественного питания, бытового обслуживания, предлагаемые генеральным планом, носят рекомендательный характер.

### 3.4.1 Предприятия торговли

В настоящее время в Новорепинском МО функционирует 20 магазинов, общая торговая площадь которых составляет 741,9 м2 (данные Росстата).

Согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» рекомендуемая обеспеченность магазинами в сельских поселениях составляет 300 м2 торговой площади на 1000 человек. Данная норма в Новорепинском МО не выполняется (172,13 м2 на 1000 жителей на 2016 год).

Размещение новых магазинов будет осуществляться в соответствии с требованиями рынка.

### 3.4.2 Предприятия общественного питания и бытового обслуживания

По данным статистики на 2016 год на территории Новорепинского МО предприятия общественного питания представлены в виде столовых, в том числе столовых предприятий и учебных заведений, а также ресторанов, баров и кафе.

Общее число мест предприятий общественного питания (без учета столовых предприятий и учебных заведений) составляет 186 мест.

Согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» рекомендуемая обеспеченность предприятиями общественного питания в сельских поселениях составляет 40 мест на 1000 человек. Данная норма в Новорепинском МО выполняется (43 места на 1000 жителей на 2016 год).

Проектом не предусмотрено размещение предприятий общественного питания. Строительство таких объектов будет происходить в соответствии с требованиями рынка – обеспечения соответствующего предложения на имеющийся в поселении спрос.

## 3.5 Развитие транспортного комплекса

### 3.5.1 Приоритеты развития транспортного комплекса

Основными приоритетами развития транспортного комплекса сельского поселения должны стать:

* планомерное увеличение протяженности автодорог с твердым покрытием;
* разработка научно обоснованной детальной программы развития транспортного комплекса поселения;
* упорядочение улично-дорожной сети в сельском поселении, решаемое в комплексе с архитектурно-планировочными мероприятиями;
* создание инфраструктуры внутреннего автобусного транспорта.

### 3.5.2 Развитие внешнего транспорта

Проектом предусмотрено обеспечение качественного транспортного обслуживания населения путем совершенствования внешних транспортных связей, реализуемых по следующим направлениям:

* создание новых и модернизация существующих базовых объектов транспортной инфраструктуры;
* реализация внешних транспортных связей путем интеграции в региональные и федеральные транспортные сети.

### 3.5.3 Оптимизация улично-дорожной сети

Основная задача проектируемой системы улиц и дорог – обеспечение удобных транспортных связей с наименьшими затратами времени внутри населённого пункта, с устройствами внешнего транспорта, зонами отдыха и другими местами.

Проектом предлагается планомерное увеличение протяженности улично-дорожной сети с твердым покрытием. На первую очередь следует обеспечить установку асфальтобетонного покрытия на центральных улицах, улицах, на которых расположены общественно-деловые объекты, а также в местах новой жилищной застройки.

### 3.5.4 Развитие транспорта

Удельный вес перевозок на индивидуальном автотранспорте, несомненно, возрастет, чему должно соответствовать развитие улично-дорожной сети. Вместе с тем, до разработки комплексной транспортной схемы некорректно оценивать и прогнозировать объемы роста перевозок на индивидуальном автотранспорте.

Развитие систем общественного транспорта непосредственно связано с ростом населения и освоением новых территорий для жилищного строительства, а также с формированием новых трудовых потоков в районе расширяемого промышленного производства и проектируемого автодорожного сервиса.

Для повышения комфортабельности и безопасности предполагается создание парка автобусов для обслуживания основных пассажирских направлений. Для упорядочения движения общественного транспорта предлагается разработка маршрутной сети и проведение конкурса среди перевозчиков на выполнение перевозок по городским маршрутам. При этом, с целью обеспечения безопасности дорожного движения, требуется создание специализированных организаций, занимающихся выпуском частного подвижного состава, перевозящего пассажиров на линию - а именно: проведением предрейсового медицинского и технического осмотров, а также технического обслуживания пассажирского общественного транспорта.

Потребность в подвижном составе автобусов затруднительно определить без проведения дополнительных исследований пассажиропотоков.

Система хранения автотранспорта граждан разработана исходя из требований СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Генеральным планом приняты несколько способов хранения автотранспорта: в межквартальных пространствах и на открытых стоянках в пределах новых кварталов и промышленной зоны.

Стоянки легковых автомобилей планируются в новых районах и в реконструируемых районах. При их размещении необходимо пользоваться региональными нормами.

Стоянки грузовых автомобилей предполагается расположить на въездах в город.

Указанные способы размещения автомобилей должны стать основой для проведения реконструкций и нового строительства Новорепинского МО. Кроме того, необходимо предусматривать устройство нормативных гостевых автостоянок в жилой и общественно-деловой застройке.

## 3.6 Развитие рекреационных функций территории

Развитие рекреационных зон Новорепинского МО предусматривает: сохранение, регенерацию и развитие территорий зеленых насаждений общего пользования; создание непрерывной системы зеленых насаждений, парковых рекреационных зон; формирование на вновь осваиваемых и реконструируемых территориях жилой и общественной застройки участков зеленых насаждений общего пользования, взаимосвязанных с массивами лесов и лесопарков.

Проектом генерального плана предлагается организация проектных зон рекреационного назначения в Новорепинском МО – для размещения детского оздоровительного лагеря.

В последующих стадиях проектирования надо более планомерно подходить к вопросам озеленения территорий, созданию озеленённых пространств в сельском поселении, к озеленению уличных пространств. Предлагается устройство рекреационных пространств – создание организованных мест отдыха и т.д.

## 3.7 Мероприятия по охране окружающей среды

### 3.7.1 Комплекс планировочных природоохранных мер

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

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Санитарно-защитная зона промышленных производств и объектов разрабатывается последовательно: расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.); установленная (окончательная) – на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

Для автомагистралей, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов – санитарные разрывы. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

На расчетный срок (при норме на одного жителя 21 м2 озеленённых территорий общего пользования с учётом рекреационных территорий) необходимо более 5,9 га озеленённых территорий общего пользования.

Озеленение центральных улиц населенных пунктов необходимо в целях защиты от пыли, загрязнений атмосферного воздуха отходами транспорта и защиты от шума.

Предлагаемая генпланом планировочная организация территории, функциональное зонирование, направленное на совершенствование системы расселения, территориальной структуры производства, социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, учитывает и необходимость формирования природно-экологического каркаса сельского поселения.

Природно-экологический каркас призван ввести и закрепить более жесткие режимы использования включенных в него территорий, обеспечить непрерывность природного пространства с помощью формирования экологических коридоров.

Возможности формирования полноценного природно-экологического каркаса Новорепинского МО определяются рядом нижеперечисленных факторов:

* положением Новорепинского МО;
* преобладанием частного сектора и с присущим высоким удельным весом зеленых насаждений во внутренних ареалах кварталов;
* наличием в новых кварталах свободных пространств – как внутри кварталов, на приусадебных участках, так и в ареалах детских и школьных учреждений.

Соотнесение природно-ландшафтного потенциала и основных экологических рисков сельского поселения определяют специфику задач формирования эколого-рекреационного каркаса, среди которых следует указать:

* сохранение уникальных ареалов лесов с одновременным развитием в буферных открытых и полуоткрытых лесных ландшафтов ареалов отдыха населения;
* озеленение вновь формируемых общественных зон;
* формирование новых мест отдыха между кварталами;
* развитие примагистральных насаждений для минимизации воздействия автотранспортного потока на жилые кварталы;
* реабилитация и озеленение территории промышленных и коммунально-складских зон;
* улучшение условий естественного дренажа территории за счет сохранения полосных насаждений вдоль естественных водотоков территории поселения;
* сохранение уникальных исторических ландшафтов в сельском поселении.

### 3.7.2 Комплекс мероприятий по охране окружающей среды

Генеральным планом предусмотрены следующие основные градоэкологические мероприятия:

1. Перспективное развитие селитебной и рекреационной зон муниципального образования планируется на наиболее благоприятных в экологическом отношении территориях.

2. Улучшение качества атмосферного воздуха в жилой зоне достигается за счет:

* разработки проектов санитарно-защитных зон промышленных, коммунальных объектов, озеленения санитарно-защитных зон;
* создания зеленых защитных полос вдоль автомобильных дорог;
* озеленения и благоустройства поселения.

3. Разработка комплекса мероприятий по охране водных ресурсов, включающего следующие аспекты:

* организация и обустройство водоохранных зон и прибрежных защитных полос;
* запрещение строительства по берегам рек агропромышленных комплексов;
* развитие централизованной системы хозяйственно-бытовой канализации;
* озеленение и благоустройство водоохранных зон;
* развитие в системе регулярного мониторинга.

4. Обеспечение населения питьевой водой, соответствующей санитарно-гигиеническим нормативам за счет:

* расширения водозаборов;
* выявления и подготовки к эксплуатации новых и находящихся в резерве месторождений пресных подземных вод;
* реконструкции очистных сооружений.

5. Снижение загрязнения почв предусмотрено за счет:

* выявления всех несанкционированных свалок и их рекультивации;
* организации раздельного сбора отходов в жилом секторе в сменные контейнеры;
* обеспечения отдельного сбора и сдачи на переработку или захоронение токсичных отходов (1 и 2 классов опасности);
* заключения договора на сдачу вторичного сырья для дальнейшей переработки;
* восстановления почвенного плодородия, обеспечения прироста гумуса, проведения мелиоративных работ в поселении;
* озеленения оврагов в целях укрепления грунтов и предотвращения их дальнейшего развития.

6. Планируется новое «зеленое строительство», которое позволит сформировать «экологический каркас» поселения и обеспечить нормативную потребность в зеленых насаждениях общего пользования.

7. Организация комплексной системы экологического мониторинга наблюдений за состоянием атмосферы, водных ресурсов, почвенного покрова, зеленых насаждений.

8. Ликвидация стихийных свалок на территории поселения.

## 3.8 Развитие инженерной инфраструктуры

### 3.8.1 Водоснабжение и водоотведение

#### 3.8.1.1 Водоснабжение

Расчет потребности

В настоящем проекте рассматривается развитие систем водоснабжения и водоотведения Новорепинского МО в зависимости от норм расхода воды, принимаемым в соответствии с нормами СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*». В нормы водопотребления включены все расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды в жилых и общественных зданиях.

Коэффициент суточной неравномерности водопотребления Ксут, учитывающий уклад жизни населения, режим работы предприятий, степень благоустройства зданий, изменения водопотребления по сезонам года и дням недели, принимается равным: Ксут.min=0,8; Ксут.max=1,2.

***Таблица 3.4***

***Суммарные расходы воды на расчетный срок***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Расход воды*** | ***Водоснабжение на расчетный срок*** | | |
| ***Минимальный суточный расход воды, м3/сут.*** | ***Среднесуточный расход воды, м3/сут.*** | ***Максимальный суточный расход воды, м3/сут.*** |
| ***Хозяйственно-питьевые нужды (население на расчетный срок 4353 чел.)*** | 557,18 | 696,48 | 835,78 |
| ***Расход воды на нужды промышленности (20%) и прочие расходы на хозяйственно-бытовые нужды (10%)*** | 167,16 | 208,95 | 250,73 |
| ***ИТОГО*** | ***724,34*** | ***905,43*** | ***1086,51*** |

Среднесуточный расход питьевой воды на расчетный срок составит 905,43 м3/сут.

Проектные решения

Схема водоснабжения сохраняется существующая, с развитием, реконструкцией и строительством сетей и сооружений водопровода.

Водоснабжение площадок нового строительства осуществляется прокладкой водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водопровода.

Пожаротушение

Расходы воды для нужд наружного пожаротушения Новорепинского МО принимаются в соответствии со СП 8.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

На расчетный срок принято: 2 пожара по 15 л/с. Продолжительность тушения пожара принято 3 часа. Пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов, устанавливаемых на кольцевой сети объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного. Пополнение пожарных запасов предусматривается за счет сокращения расхода воды на другие нужды.

#### 3.8.1.2 Зоны санитарной охраны

Для обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности водопровода хозяйственно-питьевого назначения, в Новорепинском МО предусматриваются зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, которые включают три пояса (СанПиН 2.1.4.1110-02):

I – пояс строгого режима включает территорию расположения водозаборов, в пределах которых запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к водозабору.

II, III – пояса (режимов ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. В пределах 2, 3 поясов ЗСО градостроительная деятельность допускается при условии обязательного канализования зданий и сооружений, благоустройства территории, организации поверхностного стока.

#### 3.8.1.3 Водоотведение

Расчет потребности

Согласно СП 32.13330.2012 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85» при проектировании систем канализации населенных пунктов расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод от жилых зданий следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному водопотреблению согласно СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» без учета расхода воды на полив.

Неучтенные расходы стоков и прочие расходы приняты в размере 5% от расхода воды на нужды населения.

***Таблица 3.5***

***Суммарные расходы хозяйственно-бытовых стоков***

|  |  |
| --- | --- |
| ***Расход воды*** | ***Водоотведение на расчетный срок, м3/сут.*** |
| ***Расчетное удельное среднесуточное водопотребление на хозяйственно-бытовые нужды*** | 905,43 |
| ***Прочие расходы 5%*** | 45,27 |
| ***ИТОГО*** | 950,70 |

Среднесуточный объем водоотведения на расчетный срок принимается в размере 950,70 м3/сут.

Система канализации

Для зон жилой застройки, общественно-деловой зоны предусмотрена централизованная система водоотведения.

Производственные сточные воды, не отвечающие требованиям по совместному отведению и очистке с бытовыми стоками, должны подвергаться предварительной очистке.

### 3.8.2 Газоснабжение

Расчет потребности

В соответствии с техническими характеристиками газовых приборов и аппаратов номинальные часовые расходы газа приняты:

ПГ4 – плита газовая 4-х конфорочная — 1,5 м3/час;

ВПГ – водонагреватель проточный газовый – 2,0 м3/час;

АОГВ – автоматический отопительный газовый водонагреватель – 2,7 м3/час.

Согласно СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» норма потребления газа при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300 м3/год на 1 человека.

На расчетный срок при условии 100% газификации Новорепинского МО потребление газа принимается в размере 1305,9 тыс. м3/год.

Проектные решения

Перспективное развитие системы газоснабжения Новорепинского МО следует предусматривать природным газом с использованием существующих газопроводов высокого и низкого давления с дополнительной установкой газораспределительных пунктов.

Газоснабжение проектируемых районов жилой застройки в проекте генерального плана выполнены с учетом следующего:

* вновь проектируемые предприятия не учитываются, так как их газопотребление будет разрабатываться отдельным проектом;
* индивидуальная проектируемая застройка в районе уплотнения увеличивается равномерно по поселку и подключается к существующим сетям, которые будут по мере их износа заменяться и реконструироваться с учетом возрастающей нагрузки;
* проектируемая застройка подключается ко вновь проектируемым ШРП;
* необходимо предусматривать защиту газопроводов от коррозии, вызываемой окружающей средой.

Система газоснабжения

Вся существующая система газоснабжения сохраняется на расчетный срок. Основные направления использования природного газа предусматриваются следующим категориям потребителей:

* тепловые источники (проектируемые котельные);
* население проектируемой застройки для целей пищеприготовления;
* автономные теплогенераторы (горячее водоснабжение, отопление);
* обеспечение надежности газоснабжения территории сельского поселения посредством повышения безопасности системы газоснабжения, путем закольцовки магистральных сетей газопровода среднего давления, строительства новых и реконструкции существующих распределительных пунктов.

Поскольку расход газа увеличивается, количество мелких котельных растет, на перспективу необходимо для улучшения экологии произвести реконструкции существующих котельных с учетом возрастающей нагрузки, заменить морально и физически устаревшее оборудование, а самое главное применять передовые технологии, обеспечивающие нейтрализацию вредных веществ, поступающих в воздушное дутье после горения топлива.

Возможно на расчетный срок использование альтернативного топлива: - солнечных батарей, биогаза, энергии ветра, иное.

### 3.8.3 Теплоснабжение

Проектные решения

Сохраняемый жилой фонд предлагается обеспечивать теплоснабжением от существующих котельных, с учётом реконструкции, с использованием в качестве топлива природный газ.

Вся перспективная застройка и индивидуальная жилая застройка будет газифицирована, а отопление предлагается осуществлять от локальных индивидуальных отопительных систем (печей, котлов, газогенераторов и др.). Возможно применение поквартирных генераторов тепла на газовом топливе, что даст значительную экономию топлива (до 50%);

Возможно также применения альтернативного топлива.

Перспективную потребность в теплоисточниках определена с учетом следующего:

* использование в существующих котельных и особенно во вновь проектируемых экологически чистых котлоагрегатов;
* сокращение теплопотерь более чем на 5-6 % суммарной мощности источников тепла в поселке путем повышения теплозащитных мероприятий реконструируемых зданий и теплотрасс;
* замена трубчатых водоподогревателей на современные экономически выгодные пластинчатые водоподогреватели.

При строительстве новой жилой и общественной застройки рекомендуется ориентироваться на строительство генераторов в каждом отдельном объекте, что значительно сократит теплопотери.

Применение высокоэффективных теплоизоляционных материалов, энергосберегающих технологий и приборов учета в расчетный срок позволит сократить потребление тепла на 10-15% от существующего. В данном случае увеличения мощности котельных потребуется наполовину меньше.

### 3.8.4 Электроснабжение

Проектные решения

Дополнительная потребность в электроэнергии на расчетный период для новой жилой застройки, при норме электропотребления для поселков 950 кВт час/год на 1 человека, составит – 4135,35 кВт час/год. Данная потребность покрывается имеющейся установленной мощностью источников электроснабжения.

### 3.8.5 Связь

Проектные решения

Для развития связи необходимы следующие мероприятия:

* перевод аналогового оборудования АТС на цифровое станционное с использованием оптико-волоконных линейных сооружений;
* расширение существующих АТС, емкостей которых недостаточно для обеспечения телефонной связью новых абонентов на прилегающих территориях;
* строительство телефонных сетей следует вести по шкафной системе с организацией межшкафных связей, что повышает гибкость и надежность эксплуатации сетей;
* развитие оптико-волоконной связи, сотовой связи, IP-телефонии, сети Internet;
* дальнейшее развитие ТВ вещания связано с переводом аналогового вещания на цифровое вещание;
* проектировка антенно-мачтового сооружения.

## 3.9 Благоустройство территории

В расчётный срок работы по благоустройству предлагается выполнять в соответствии с проектными решениями генерального плана, проектами планировки и разработанными, и утверждёнными на территории поселения среднесрочными концепцией и программой благоустройства и озеленения.

Особое внимание при поведении работ необходимо обратить на согласованность и последовательность действий органов власти, поселковых служб и застройщиков при строительстве и реконструкции зданий и сооружений, дорог, инженерной инфраструктуры и благоустройства для исключения возможности разрушения и демонтажа объектов благоустройства и озеленения при проведении строительных и ремонтных работ.

Генеральным планом предусматриваются мероприятия как по реконструкции существующих объектов благоустройства, так и по строительству новых объектов с применением качественно новых материалов и технологий.

Предлагается выполнять работы по следующим направлениям:

1. В расчётный срок основным направлением будут выступать работы по реконструкции и ремонту существующих искусственных покрытий с более широким применением современных материалов и технологий. Необходимо существенно расширить номенклатуру применяемых видов покрытий. Особое внимание следует обратить на рекомендуемые продольные и поперечные уклоны дорог, тротуаров и площадок, наличие водопропускных устройств, обеспечивающих отвод ливневых и паводковых вод.

2. Проектом генерального плана в части благоустройства водоёмов основные мероприятия предполагается направить на санитарную очистку и благоустройство пляжей. На расчётный срок предполагается устройство организованных мест отдыха у водоёмов поселения.

3. В расчётный срок необходимо увеличить площадь зелёных насаждений общего пользования и выполнить работы по реконструкции и благоустройству территории с высадкой необходимого количества деревьев и кустарников. При реализации мероприятий по озеленению необходимо существенно расширить видовой состав применяемых растений, адаптированных к местным условиям произрастания.

4. Ежегодно необходимо увеличивать плотность малых архитектурных форм. Особое внимание необходимо обратить на установку малых архитектурных форм в общественно-административном центре поселения, в местах массового скопления людей. Необходимо восполнить недостаток монументально-декоративных произведений искусства на улицах и площадях в населённых пунктах поселения, обогатив эстетическое восприятие жилой среды.

5. Основные направления работы органов исполнительной власти поселения в части улучшения системы освещения должны быть направлены на энергосбережение и совершенствование системы освещения. Необходимо добиться нормируемого уровня освещения улиц и дорог и выстроить соподчинённую систему освещения главных и второстепенных улиц. В расчётный срок необходимо выполнить мероприятия по реконструкции автоматической системы освещения, работающей в различных режимах.

Вторым направлением работ по освещению будет освещение объектов социальной сферы и жилых кварталов, в первую очередь, должны быть надлежаще освещены территории с пребыванием детей и подростков.

Отдельное направление в освещении – это декоративное и архитектурное освещение; предлагается выполнить архитектурное освещение наиболее значимых зданий и объектов: культовых, общественных зданий и ряд других.

# 4. Баланс территории в границах сельского поселения

| ***№ п/п*** | ***Категории земель*** | ***Существующее положение (2016 год)*** | ***Расчетный срок (2041 год)*** |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Общая площадь, га*** | ***Общая площадь, га*** |
| ***1*** | ***Земли сельскохозяйственного назначения*** | 103433,65 | 103338,66 |
| ***2*** | ***Земли населённых пунктов, в том числе по населённым пунктам:*** | 1525,18 | 1525,18 |
| ***2.1*** | с. Орлов-Гай | 420,5 | 420,5 |
| ***2.2*** | с. Новорепное | 474,6 | 474,6 |
| ***2.3*** | с. Осинов-Гай | 174,6 | 174,6 |
| ***2.4*** | с. Верхний Узень | 49,43 | 49,43 |
| ***2.5*** | с. Моховое | 213,5 | 213,5 |
| ***2.6*** | с. Новая Слободка | 93,37 | 93,37 |
| ***2.7*** | п. Ягодинка | 26,01 | 26,01 |
| ***2.8*** | п. Трудовой | 67,26 | 67,26 |
| ***2.9*** | х. Лопатин | 5,91 | 5,91 |
| ***3*** | ***Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения*** | 28,17 | 91,01 |
| ***4*** | ***Земли особо охраняемых территорий и объектов*** | - | 32,15 |
| ***5*** | ***Земли лесного фонда*** | - | - |
| ***6*** | ***Земли водного фонда*** | 2013 | 2013 |
| ***Итого земель в административных границах*** | | ***107000*** | ***107000*** |

я

# 5. Основные технико-экономические показатели

| ***№ п/п*** | ***Показатели*** | ***Единица измерения*** | ***Современное состояние (2016 год)*** | ***Расчетный срок (2041 год)*** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***I. Территория*** | | | | |
| ***1*** | ***Общая площадь земель в границах муниципального образования*** | га | 107000 | 107000 |
| ***2*** | ***Общая площадь земель в границах населенных пунктов, в том числе:*** | га | 1525,18 | 1525,18 |
|  | ***жилая зона*** | га | 404,05 | 539,14 |
| ***общественно-деловая зона*** | га | 19,35 | 32,84 |
| ***зона производственного использования*** | га | 15,5 | 17,49 |
| ***зона сельскохозяйственного использования*** | га | 83,86 | 83,86 |
| ***зона рекреационного назначения*** | га | 2,28 | 26,5 |
| ***зона специального использования*** | га | 7,08 | 7,08 |
| ***зоны градостроительного использования*** | га | 993,06 | 818,27 |
|  | | | | |
| ***1*** | ***Численность населения*** | чел. | 4310 | 4353 |
| ***2*** | ***Плотность населения*** | чел./км2 | 4 | 4 |
|  | | | | |
| ***1*** | ***Площадь жилищного фонда*** | тыс. м2 | 121,6 | 148 |
| ***2*** | ***Обеспеченность населения жилой площадью*** | м2/чел. | 28,21 | 34 |
|  | | | | |
| ***1*** | ***Учреждения образования*** | | | |
| ***1.1*** | ***детские дошкольные учреждения*** | ед. | 5 | 5 |
| ***1.2*** | ***общеобразовательные школы*** | ед. | 4 | 4 |
| ***1.3*** | ***учреждения среднего профессионального образования*** | ед. | - | - |
| ***2*** | ***Учреждения здравоохранения*** | | | |
| ***2.1*** | ***ФАП*** | ед. | 4 | 5 |
|  |  | посещений в смену |  |  |
| ***3*** | ***Спортивные сооружения*** | | | |
| ***3.2*** | ***плоскостные спортивные сооружения*** | ед. | 3 | 5 |
| ***3.3*** | ***спортивные залы*** | ед. | 4 | 4 |
| ***4*** |  | | | |
| ***4.1*** | ***организации культурно-досугового типа*** | ед. | 3 | 3 |
| ***4.2*** | ***библиотеки*** | ед. | 6 | 6 |
| ***5*** |  | | | |
| ***5.1*** | ***магазины*** | ед. | 20 | 20 |
| ***6*** |  | | | |
| ***6.1*** | ***общедоступные столовые*** | ед. | 5 | 8 |
| ***7*** | ***Предприятия и организации коммунального и бытового обслуживания*** | | | |
| ***7.2*** | ***общественные бани*** | мест | - | 3 |
| ***7.3*** | ***пожарное депо*** | ед. | - | 1 |
| ***7.4*** | ***комбинат бытового обслуживания*** | ед. | - | 4 |
| ***8*** | ***Сельскохозяйственные предприятия*** | ед. | - | 1 |
|  | | | | |
| ***1*** | ***Протяженность автомобильных дорог, в том числе*** | км | 62,19 | 62,19 |
| ***1.1*** | ***регионального значения*** | км | 62,19 | 62,19 |
|  | | | | |
| ***1*** | ***Водопотребление*** | м3 /сут. | - | 905,43 |
| ***2*** | ***Водоотведение*** | м3 /сут. | - | 950,70 |
| ***3*** | ***Энергопотребление*** | тыс. кВт в год | - | 4135,35 |
| ***4*** | ***Потребление газа*** | тыс. м3/ год | - | 1305,9 |

1. Постановление Правительства Саратовской области от 30.06.2016 № 321-П «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Саратовской области до 2030 года» (ред. от 05.12.2016). [↑](#footnote-ref-1)
2. Решение Районного собрания Ершовского муниципального района Саратовской области от 04.08.2016 № 42-249 «Об утверждении «Стратегии социально-экономического развития Ершовского муниципального района до 2030 года» // <http://ershov.sarmo.ru/strategicheskoe-planirovanie-emr/strategicheskoe-razvitie-emr-do-2030-goda/>. [↑](#footnote-ref-2)