

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**МО Николаевский сельсовет
Саракташского района Оренбургской области**

Генеральный план

Том 1

2019 г.

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план Муниципального образования Николаевский сельсовет Саракташского района разрабатывается по заказу Администрации МО Николаевский сельсовет Саракташского района Оренбургской области.

Генеральный план МО Николаевский сельсовет является документом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В соответствии с техническим заданием, границами разработки генерального плана являются границы МО МО Николаевский сельсовет включающего в себя территории населенных пунктов: село Николаевка, село Рождественка, село Кабанкино, село Биктимирово.

В генеральном плане определены следующие сроки его реализации:

- расчётный срок генерального плана посёлка, на который рассчитаны все планируемые мероприятия генерального плана – 2020 - 2030 г. г;

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

- период градостроительного прогноза, следующий за расчётным сроком генерального плана МО Николаевский сельсовет, на который определяются основные направления стратегии градостроительного развития поселения – 2030 - 2040 г.г.

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

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СЕЛЕ.

Николаевский сельсовет Саракташского района Оренбургской области - является селом, образованным в соответствии с Законом Оренбургской области, объединяющим общей территорией 4 населенных пунктов: село Николаевка, село Рождественка, село Кабанкино, село Биктимирово.

Административным центром МО Николаевский сельсовет является село Николаевка. Границы территории сельсовета установлены Законом Оренбургской области.

Территория Муниципального образования входит в состав территории Саракташского района. Село Николаевка располагается в 40 км к западу от районного центра поселка Саракташ, в 85 км от областного центра – города Оренбурга.

Район расположен в северо-восточной части Оренбургской области (в 35 км от Башкирии, в 70 км от Казахстана и в 100 км от областного центра). Граничит: с Оренбургским, Сакмарским, Тюльганским, Кувандыкским, Беляевским районами области, на севере и востоке — с Башкортостаном. Площадь территории — 3,6 тыс. км².

Сообщение с райцентром и областью осуществляется общественным транспортом автобусом и Газелью по автомобильной дороге «Черный Отрог-Свинигоровка» и «Каменозерное-Медногорск».

В начале 18 века, когда освоение степного края по реке Яик было в разгаре, в те далекие времена, коренное население было только в селе Биктимирово (дата образования 1704). В 1765 г образовали село Кабанкино, выходцы из Башкирии и Татарстана. Это было в те времена, когда только образовалась Оренбургская губерния, согласно именного указа от 15 марта 1744 года «Об учреждении Оренбургской губернии подчинении под ее ведомство Уфимской провинции и всех в тех местах строящихся из крепостей» Пустующие земли продавались желающим. Окресные места нашего села были проданы помещику Егору Николаевичу Тимашеву (1791-1849гг.) Он был одним из крупных помещиков Оренбуржья, предводителем дворянства и наказным атаманом Оренбургского казачьего войска.

Было разрешено малоземельным и безземельным крестьянам Харьковщины и Полтавщины переселяться на освоенные земли Оренбуржья. В это время в 1902 г и появилось село Николаевка.

До Октябрьской революции жили все единоличным хозяйством, т.е. каждая семья кормила себя сама, да еще и помещика снабжали всем необходимым. Близ Николаевки были еще деревеньки: Саратовка (дата образования середина 19 века), Егоровка (дата образования середина 19 века), Ильинка (дата образования конец 19 века), Соколовка (дата образования конец 19 века), Степановка (дата образования середина 19 века), Холодный Ключ (дата образования конец 19 века начало 20 века), Карабатор (дата образования начало 19 века), хутор Максимовский (дата образования середна 19 века), Рождественка (дата образования 1888г.)

После победы Октябрьской революции крестьяне получили полный надел земли на всех членов семьи и стали объединяться в сельхозартели, товарищества, коммуны. В 1921-1922 гг Рождественские комунисты организовали коммуну «Красный юг» близ деревни Егорьевка.

В 1930 году на нашей степной земле образовалось 10 колхозов:

с. Николаевка-Николаевская сельхозартель, с.Холодный ключ- «свобода», с.Рождественка – к-з им 17 съезда ВКП (б), с. Степановка – к-з «Боевой», с. Саратовка – «Пролетарская сила», с. Егорьевка – «Путь Ильича», с. Карабатор – им Калинина, с. Кабанино – «Алга», с. Биктимирово – «Кзыл Чулпан», с. Ильинка – «Советы».

После очередного укрупнения колхозов в 1949, а затем в 1959-60годах образовали колхоз им. Жданова. Рождественский сельсовет упразднен и образован Николаевский сельсовет (1959г)

В него вошли села: Карабатор, Кабанкино, Биктимирово, Ильинка, Николаевка, Рождественка, Холодный ключ, степановка. После объявления некоторых сел неперспективными – исчезли села: Карабатор в 1973г, Холодный ключ 1973г, Степановка в конце 1960 г, Егорьевка в 1981 г, Ильинка в 1987г, Саратовка в 1970г.

Колхоз им Жданова (после XX съезда КПСС) 27.01.1989 переименован в колхоз «Рассвет»

В годы Великой Отечественной войны из сел сельсовета ушли на фронт 600 человек, вернулось 285 человек. В 1979г в селе Николаевка воздвигнут памятник погибшим землякам на фронтах войны. В настоящее время в селах сельсовета проживают три участника Великой Отечественной войны: Надточий Николай Владимирович, Чичиров Алексей Максимович, Шулико Николай Максимович.

12.02.2004 года на базе обанкротившегося СПК «колхоз Рассвет» создана новая структура СПК «Рассвет», основное направление которого растениеводство и животноводство. Восстанавливается производственная база, закупается своевременная техника.

3. ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ МО. ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.

Основой экономического развития МО Николаевский сельсовет является сельское хозяйство растениеводство и животноводство. Промышленные производства на территории МО это цех по изготовлению шлакоблоков и тротуарной плитки, завод по переработке молока, две ленточные пилорамы, цех по изготовлению пластиковых окон, швейный цех .

Культурно-бытовое обслуживание сел развито недостаточно, существующие учреждения, их количество и вместимость обеспечивают часть потребности населения.

В перспективный период развитие сел будет определяться рядом факторов:

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

альную сферу.

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

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

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

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

4. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПОСЕЛЕНИЯ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ЕГО ТЕРРИТОРИИ.

4.1 Проектная организация территории.

В основу разработки Генерального плана положены результаты комплексного анализа территории.

В результате комплексного градостроительного анализа выявлено порядка 126,76 га территорий, благоприятной для размещения нового жилищного строительства и общественной застройки

Принимая во внимание оптимистический прогноз роста численности населения, территориальное развитие поселения предусмотрено на первую очередь освоения с численностью населения 2100 человек и на планируемый срок (перспективу) с численностью населения 2700 чел.

Базовые принципы проектных предложений:

- формирование компактного поселкового образования;
- улучшения среды обитания в целом, регенерация (реорганизация) повышение качества поселковой среды;
- максимально возможный учёт природно-экологических и санитарно-гигиенических ограничений;
- размещение производственных объектов в новых производственных зонах.

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

4.2 Жилые зоны.

Генеральным планом планируется предусмотреть два вида жилых зон:

- индивидуальной усадебной застройки (1 этаж с участками 12,2 га);

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

$23541 * 40 \% = 9416 \text{ м}^2$ – на первую очередь строительства.

$68197 * 40 \% = 27279 \text{ м}^2$ – на расчетный срок.

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

$23541 * 60 \% = 17242 \text{ м}^2$ – на первую очередь строительства

$68197 * 60 \% = 20918 \text{ м}^2$ – на расчетный срок.

Объём нового жилищного строительства – 38160 м^2 общей площади.

На планируемый срок к освоению под жилищное строительство намечается освоить порядка 90 га. Структура нового строительства генплана определена с учётом сложившейся ситуации, существующих отводов и тенденций последних лет. Из общего количества нового жилья 100 % размещается на свободных территориях.

4.3 Общественно-деловые зоны.

Генеральным планом предусматривается развитие общественного центра в существующей застройке и планируемой части сел, в составе, которого магазины продовольственных и промышленных товаров, аптека.

В существующей застройке предприятия культурно-бытового обслуживания сосредоточены в основном в центральной части сел.

На первую очередь освоения существует потребность в строительстве

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

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

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

- Комплекс мероприятий по инженерной подготовке и благоустройству сельской территории.

Здравоохранение. В существующих медицинских учреждениях предлагается расширить перечень предоставляемых услуг населению, обновление автомобильного парка, реконструкция здания больницы и ФАПов.

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

Всего потребуется территорий на расчетный срок под общественно-деловую функцию 8,2 га.

4.4 Производственные зоны.

Существующую производственную зону проектом предлагается к комплексной реконструкции с целью уменьшения санитарно-защитной зоны, с размещением в ней предприятий не выше IV класса вредности (СЗЗ-100 м.) Размещение новых видов промышленного производства, малых предприятий, коммунальных предприятий, складов и баз материально-технического снабжения и т.д. рекомендуется за счет неиспользованных существующих производственных площадок. Таким образом, главной задачей в рассматриваемой сфере является упорядочение и восстановление уже существующей производственной застройки посёлка и строительство новых производственных объектов на участке, предусмотренном для данной функции. Данное решение позволит создать новые рабочие места для жителей села, восстановить экономическую базу села.

Основным и одним из самых важных этапов дальнейшего развития промышленного производства на территории МО Николаевский сельсовет является оказание мер воздействия на собственников промышленных производств и коммунальных объектов с целью разработки проектов санитарно-защитных зон.

В рамках проекта реализации генерального плана после его утверждения следует детально проработать вопросы размещения производственной функции в селах.

4.5 Рекреационные зоны.

При оценке территории для рекреационного использования учитывались следующие факторы:

- уровень благоустройства, эстетические качества территории;
- близость к селитебным территориям;
- транспортная и пешеходная доступность;
- наличие природных ресурсов для организации отдыха;
- соответствие экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

В проекте генерального плана дано предложение по созданию парковых зон вдоль главных улиц в МО Николаевский сельсовет, реконструкция существующих зеленых зон сел с выполнением благоустройства улиц, создание зеленой зоны при административных зданиях.

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

5. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

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

На стадии генерального плана решаются следующие вопросы:

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

Чёткая классификация улиц и дорог.

Сообщение поселения с областным центром – городом Оренбургом – осуществляется посредством автомобильного транспорта и железной дороги. Основные грузоперевозки осуществляются по средствам автомобильного транспорта.

Пересечение улиц между собой выполнено в одном уровне.

Улицы и дороги внутри села включают в себя:

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

Отдельные гаражи по хранению личного легкового транспорта следует предусматривать на участках жилых домов и на специально отведенных для этого территориях.

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

Предусмотрено:

- расширение сети автомобильных стоянок около зданий и сооружений общественного, культурно-бытового назначения и других объектов, около проходных промпредприятий, в местах отдыха.
- обустройство существующих улиц в индивидуальной застройке – укладка асфальтового покрытия на проезжей части и тротуарах, озеленение;

6. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ И ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением и природными условиями, проектом намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация и очистка поверхностного стока;
- рекультивация нарушенных территорий.

7. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

7.1 Системы водоснабжения МО.

В настоящее время водоснабжение сел МО Николаевский сельсовет центральное водоснабжение. Обслуживание водопровода производит в соответствии с договором аренды «Водоканал» пос. Саракташ.

Зона санитарной охраны 1 пояса источника водоснабжения организована.

Поселение канализировано только частично. В черте села имеются надворные туалеты, выгребные ямы и другие источники загрязнения.

Существующий водопровод изношен на 100%, требует капитального ремонта.

В основе проектных решений предусмотрено:

- водозабор с учетом расхода на хозяйственно-питьевые, промышленные нужды и расхода воды на полив;

Источником водоснабжения поселения планируется предусмотреть подземные воды.

Дебит скважин – 16 м³/час.

Необходимый суточный расход воды с поливом составляет 1648,62 м³/сут. Максимальный часовой расход – 206,1 м³/час.

Проектируемый водозабор принимаем из 5 рабочих скважин и 1 резервной скважины), т.е. производительность водозабора – 1920 м³/сут.

При разработке проектной документации выбор источника обосновать результатами топографических, гидрогеологических, гидрологических, гидрохимических, гидробиологических и других изысканий и санитарных обследований. Произвести оценку ресурсов подземных вод на основании гидрогеологических поисков, разведки и исследований.

7.2 Развитие системы газоснабжения.

Села полностью газифицированы. Газоснабжение осуществляется от магистрального газопровода Домбаровка-Оренбург, АГРС расположена в западной части села Черный Отрог.

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

- на коммунально-бытовые нужды населения исходя из усредненной нормы расхода 300 м³ газа на одного человека;

- на отопление жилой застройки исходя из месячной нормы расхода природного газа на 1 м² отапливаемой площади равной 8,5 м³ природного газа.

Таблица 4.4.1

Ориентировочный годовой расход природного газа (тыс. м ³).			
	Потребители	Первая очередь – 2020 г. тыс. м ³	Расчетный срок - 2030 тыс. м ³
1	Коммунально-бытовые нужды населения (пищеприготовление)	228	279
2	Отопление индивидуальной жилой застройки	1658,93	2286,13
	Итого:	1886,93	2565,13

На перспективу предусматривается выполнить следующие мероприятия:

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

7.3 Развитие системы электроснабжения.

Проектные решения и удельные нормативные показатели, положенные в основу проекта, составят: Электропотребление на I этап развития – 2407,3 МВт×ч/год; на расчетный срок – 3577,7 МВт×ч/год.

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

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 01.01.2013	Расчетный срок 2030г.
1	2	3	4	5
1. Территория				
1.1	Общая площадь земель населенных пунктов в установленных границах в т. ч. территории жилых зон из них: - малоэтажная застройка; - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками; - общественно-деловых зон; - производственных зон; - зон инженерной и транспортной инфра-	га	410	
			12,2	
			181,4	
			14,1	
			24,48	

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО НИКОЛАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ САРАКТАШСКОГО РАЙОНА
ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

	структур; - рекреационных зон; - зон специального назначения; - особо охраняемых зон; - прочие зоны.		- 121,48 41,5 15,1 -/-	
1.2	Зон сельскохозяйственного использования		2423	
1.3	Из общей площади земель поселения территории общего пользования из них: - зеленые насаждения общего пользования; - улицы, дороги, проезды, площади; - прочие территории общего пользования.	га	- - -/-	
2. Население				
2.1	Численность населения	чел.	1621	2100
3. Жилищный фонд				
3.1	Жилищный фонд - всего	м ²	29415	
3.2	Из общего жилищного фонда: -в малоэтажных жилых домах -одноэтажных жилых домах	м ²	12200 181400	
3.3	Средняя обеспеченность общей площадью жилого фонда	м ² /чел.	18,8	
4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего: Общеобразовательные школы – всего: с. Николаевка с. Кабанкино с. Биктимирово	мест	20 166 106 54 6	
4.2	Учреждения начального и среднего профессионального образования	учащихся	нет	
4.3	Высшие учебные заведения	студентов	нет	
4.4	Больницы – всего:	коек	нет	
4.5	ФП (ФАП):	Шт.	1	
4.6	Предприятия: а) розничной торговли; б) общественного питания.	шт.	8 -	
4.7	Учреждения культуры и искусства – всего:	шт.	2	
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения –	шт.		1

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО НИКОЛАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ САРАКТАШСКОГО РАЙОНА
ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

	всего:		-	
4.9	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные – всего:	шт.	нет	-
4.10	Учреждения социального обеспечения – всего:	шт.	--	-
4.11	Организации и учреждения управления	шт.	-	-
5. Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта -автобус -железная дорога	км. двойного пути	нет	
5.2	Общая протяженность улично-дорожной сети	км.	17,61	
6. Инженерная инфраструктура и благоустройство территории				
6.1	Водоснабжение, производительность	м ³ /сут	нет данных	-
6.2	Газоснабжение	тыс. м ³ /год	нет данных	-
6.3	Электроснабжение	МВт×ч/ год	нет данных	-
7. Ритуальные обслуживание населения				
7.1	Общее количество кладбищ	ед.	5	
8. Охрана природы и рациональное природопользование				
8.1	Население, проживающее в санитарно-защитных зонах	чел	209	0