РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Общество с ограниченной ответственностью «Терпроект»**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ДЕРЕВНЯ СТАЙКИ» СПАС-ДЕМЕНСКОГО РАЙОНА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Том 1**

**ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

**2015 г.**

|  |  |
| --- | --- |
| **СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА** | |
|  |  |
| Генеральный директор, канд. геогр. наук | Д.Ю. Андреянов |
| Главный архитектор проекта | Б.В. Полушковский |
| Природные условия и ресурсы, экология | С.И. Андреянова |
| Демографическая ситуация | А.И. Савченко |
| Пространственный анализ | М.В. Борисова |
| Экономический анализ | Е.Н. Авдеев |
| Инженерное оборудование территории, социальная инфраструктура | И.В. Рудинская  А.С. Левченко |
| Консультант, докт. геогр. наук | В.А. Шальнев |
| Архитектор | И. Е. Боброва |
| Инженер-картограф 1 категории | Д.В. Пилипчук |
| Картограф | Я.C. Шуклина |

# Перечень текстовых и графических материалов

| №  п/п | Наименование документа |
| --- | --- |
| **1. Текстовые материалы** | |
|  | Положение о территориальном планировании. Том 1 |
|  | Обоснование проекта генерального плана. Том 2 |
| **2. Графические материалы** | |
|  | Схема современного использования территории поселения (Опорный план)  М 1:20000. Врезки М 1:5000 |
|  | Схема предложений по территориальному планированию (Основной чертеж) М 1:20000. Врезки М 1:5000 |
|  | Схема ограничений градостроительной деятельности и результатов анализа комплексного развития территории М 1:20000. Врезки М 1:5000 |

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и взрывопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей среду жизнедеятельности при соблюдении предусмотренных мероприятий.

**СОДЕРЖАНИЕ Тома I**

[Введение 5](#_Toc413232556)

[РАЗДЕЛ 1. Обоснование вариантов решения задач территориального планирования 15](#_Toc413232557)

[Глава 1. Цели и задачи территориального планирования 15](#_Toc413232558)

[Глава 2. Обоснование вариантов решения задач территориального планирования 18](#_Toc413232559)

[РАЗДЕЛ 2. Перечень  мероприятий по территориальному планированию. Обоснование предложений по территориальному планированию и этапы их реализации 21](#_Toc413232560)

[РАЗДЕЛ 3. Основные технико-экономические показатели генерального плана 25](#_Toc413232561)

# Введение

Генеральный план сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области выполнен в соответствии с муниципальным контрактом и техническим заданием на выполнение работ по разработке генерального плана сельского поселения «Деревня Стайки».

Разработка проекта Генерального плана сельского поселения «Деревня Стайки» выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ и инструкцией, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. №150 «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНиП 11-04-2003, СНиП 2.07.01-89, Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений., положениями Жилищного и Земельного кодексов Российской Федерации, а также с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов соответствующих норм и правил в области градостроительства.

Разработка проекта Генерального плана сельского поселения «Деревня Стайки» выполнена в соответствии с базовой градостроительной и проектной документацией, в основе которой находятся: схема территориального планирования Калужской области, схема территориального планирования муниципального района Спас-Деменского района Калужской области».

В настоящей работе представлены материалы комплексной градостроительной оценки территории сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области, являющейся основой для проектного зонирования территории с учетом экологических, историко-культурных, социально-экономических и других планировочных факторов оценки, позволит выявить основные планировочные ограничения и целесообразные направления градостроительной реорганизации и развития муниципального образования Спас-Деменского сельсовета.

**В проекте определяются:**

* основные положения градостроительной политики с учетом особенностей социально-экономических, природно-климатических условий и потенциала поселения;
* зонирование территорий для развития поселения (в том числе для индивидуального жилищного строительства, рекреационных поселений - дач и садоводств), территорий для организации мест массового отдыха и туризма, особо охраняемых природных и историко-культурных комплексов, федеральной, краевой и районной инженерно-транспортной инфраструктур;
* меры по охране окружающей среды, историко-культурного наследия, защита от воздействия опасных природных и техногенных процессов и явлений;
* градостроительные обоснования для принятия решений о размещений объектов капитального строительства местного значения.

**Проект является основанием для разработки:**

* плана реализации «Генерального плана сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области»
* проектов планировки территории;
* проектов межевания территорий;
* градостроительных планов земельных участков;
* правил землепользования и застройки;
* градостроительных регламентов.

Реализация проектных предложений предусматривается в два этапа:

* **первая очередь - 2025 год**
* **расчетный срок - 2035 год.**

**Проект предназначается:**

* органам государственной власти Калужской области администрации Спас-Деменского района, органам местного самоуправления сельского поселения «Деревня Стайки», краевым, городским, районным органам архитектуры и градостроительства для проведения согласованной градостроительной политики, организации землеустройства, разработки программ и проектов на территории муниципального образования;
* органам государственного контроля и надзора при осуществлении их функций в сфере градостроительства и использования земель;
* юридическим лицам и гражданам для учета при приобретении недвижимости, планировании и реализации инвестиций в строительство объектов.

**Цели и задачи проекта:**

Генеральный план сельского поселения - градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории поселения, определяющая стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Генеральные планы поселений разрабатываются в соответствии с утвержденной градостроительной документацией федерального уровня и уровня субъекта Российской Федерации, а также территориальных комплексных схем градостроительного планирования развития территорий районов, сельских округов.

**Главная цель настоящего проекта** – территориально-пространственная организация сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области и выработка стратегических градостроительных решений по развитию данной территории в соответствии с Концепцией устойчивого развития.

Разработка проекта генерального плана сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области, является документом территориального планирования, определяющим стратегические направления развития, который разрабатывается с целью:

- обеспечения устойчивого развития территории,

- обеспечения роста жилищного строительства,

- обеспечения экологической безопасности,

- обеспечения рационального использования территорий.

**Для обеспечения поставленной цели необходима ориентация на решение следующих задач:**

1. Проведение комплексного анализа:

- положения сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области в системе региональных связей, его места и роли в системе расселения;

- современного состояния использования территории;

- ресурсного потенциала (природного, материального, населенческого);

-градостроительного (функционально-территориального, структурно-планировочного, ландшафтно-эстетического, исторического);

- предшествующей градостроительной документации;

- инженерно-строительных условий;

- возможных негативных природных и техногенных воздействий.

2. Определение характера и масштаба проблем, препятствующих устойчивому развитию сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области.

3. Определение приоритетных направлений социально-экономического развития сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области. Прогноз численности населения с учетом изменения структуры его занятости, специфики демографической ситуации и миграционной подвижности населения.

4. Определение оптимального соотношения и размещения функциональных зон, обеспечивающих:

- повышение эффективности использования территории поселения и повышение ее рентного потенциала;

- экологически-безопасное взаиморазмещение в структуре сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области общественных, жилых и производственных функций;

- возможность кооперации объектов социальной, производственной и транспортной инфраструктуры.

5. Разработка проекта предложений:

- по реорганизации и упорядочению промышленных территорий и коммунально-складских зон сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области с учетом специфики социально-экономических условий его развития.

6. Формирование (совершенствование) транспортной инфраструктуры сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области в соответствии с приоритетными направлениями его территориального развития и предлагаемым функциональным зонированием.

7. Формирование архитектурно-планировочной структуры сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области, адаптированной к его конкретной природной и градостроительной специфике и обеспечивающей образно-эстетическую индивидуальность и комфортность проживания.

8. Определение приоритетных зон жилищного строительства и реконструкции жилищного фонда.

9. Расчет перспективного баланса территории с учетом прогнозируемого спроса на территориальный ресурс.

10. Размещение в сельском поселении объектов общественно-деловой функции в общем контексте формирования агломерации сельских поселений Калужской области.

11. Формирование системы зеленых насаждений общего пользования и средозащитного каркаса территории сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области.

12. Разработка проекта предложений по инженерному оборудованию и благоустройству сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области.

13. Разработка проекта предложений по охране окружающей среды. Оценка прогнозируемого состояния окружающей среды.

14. Выявление потенциала инвестиционных ресурсов для реализации проектных предложений генерального плана.

15. Определение территорий и объектов первой очереди строительства.

16. Разработка проекта предложений по установлению границ населенного пункта сельского поселения.

**Задачи проекта конкретизируются по следующим позициям:**

1. Определение возможностей муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области в части совершенствования структуры сложившегося хозяйственного комплекса и функциональных территориальных зон; выявление социально-экономических тенденций на прогнозируемый период в контексте оптимизации территориальной организации; выявление перспективных инвестиционно-привлекательных секторов экономики и соответствующих функционально-планировочных зон - «полюсов роста» - с учетом хозяйственно-территориальной специфики;
2. Прогнозирование базовых параметров развития территории - численность населения муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области; сферы занятости; объемы строительства и пр. на основе анализа сельского поселения в части их перспективности для дальнейшего социально-экономического развитии в зависимости от хозяйственной, исторической и планировочной специфики;
3. Выделение специфики поселения с учетом особенностей типов и форм собственности жилой застройки, определение его роли в формировании расселенческого каркаса. Разработка принципиальных предложений по расселению, его возможной реконструкции. Также выявляются и прочие главные зоны расселенческого каркаса;
4. Разработка предложений по развитию коммуникационно-инфраструктурного каркаса муниципального образования - системы транспортных связей всех видов с соответствующей обслуживающей инфраструктурой;
5. Обоснование принципов развития социальной сферы, проведение расчётов основных экономико-градостроительных параметров для жилищного, культурно-бытового строительства, развития рекреации, туризма и пр.;
6. Формирование предложений по сохранению и развитию природно-экологического каркаса сельского поселения «Деревня Стайки» и рациональному использованию природных ресурсов в контексте общерегиональных, средозащитых и средоформирующих функций территории (создание природных комплексов, пространственная градостроительная организация лесопарковых насаждений, сохранение и улучшение качества всех видов ресурсов, возможности использования альтернативных источников энергии, рекультивация нарушенных территорий, создание обособленных территорий для утилизации загрязняющих веществ и ТБО с минимальными ареалами их негативного воздействия на окружающую среду). Предложения по развитию рекреационных территорий;
7. Принципиальные направления реконструкции и модернизации инженерных систем, связи и телекоммуникаций – водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др. Защита от неблагоприятных природных и антропогенных процессов, инженерная подготовка территории.

**Главные результаты работы:**

1. определение специализации и потенциала сельского поселения «Деревня Стайки» в структуре пространства Спас-Деменского района Калужской области;
2. пространственная организация территории, основанная на рациональном природопользовании - функциональное зонирование и планировочная структура, система коммуникаций и расселения, природно-экологический каркас - максимально отвечающая целям устойчивого развития сельского поселения;
3. хозяйственно-экономическое районирование с определенными режимами хозяйственной деятельности (градостроительные регламенты); каждая зона должна разрабатываться с чёткой формулировкой её градостроительных проблем, с предложением возможных путей их решения;
4. основа для ведения территориального мониторинга сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области.

**Проект призван дать Администрации сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области возможность для:**

1. Планирования пространства сельского поселения для оптимального использования в интересах населения земельных и других природных ресурсов.
2. Управления пространством, принадлежащим государству: федеральные и краевые земли, дороги, каналы, мосты, инженерная инфраструктура и пр. (при условии проведения запланированного разграничения земель между федеральным центром, субъектом федерации и органами местного самоуправления).
3. Политического обеспечения общественных интересов (здравоохранение, образование, охрана окружающей среды и т.п.).

В основу настоящего проекта положены данные, предоставленные службами и администрацией сельского поселения «Деревня Стайки» и Спас-Деменского района в 2013 году.

При разработке генерального плана сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области использованы:

1. Техническое задание на разработку генерального плана сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области.
2. Графические материалы на бумажных и электронных носителях:

- Базовая градостроительная документация.

- Топографическая съемка м 1:5 000, в электронном виде и на бумажных носителях.

- Данные земельного кадастра.

-  Схема существующих и проектируемых сооружений инженерных сетей.

- Схема существующей улично-дорожной сети. Классификация дорог.

- Схема расположения существующих автотранспортных предприятий и гаражей.

- Данные инвентаризации жилого и нежилого фонда.

- Ввод жилищного фонда по годам.

- Данные о занятости населения.

- Перечень производственных предприятий сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского района Калужской области (промышленных, транспортных, коммунальных, складских). Их основные производственные фонды, их износ.

- Объем инвестиций, их структура и источники финансирования по отраслям.

- Данные санитарного состояния среды сельского поселения:

- Места выпусков промышленных и коммунально-бытовых канализационных стоков, их характеристика.

- Местоположение санкционированных и несанкционированных свалок.

- Данные по инженерному обеспечению сельского поселения:

- Данные по водопроводным и канализационным сооружениям;

- Данные по электроснабжению (местоположение источников - электрических подстанций, высотных линий напряжением 35 кВ и выше с указанием мощности трансформаторов, материала опор, сечения провода).

- Данные по телефонизации (емкость и положение АТС, тип оборудования, операторы сотовой связи).

- Данные по телевидению и радиофикации (источники, оборудование, количество принимаемых программ, Интернет-провайдеры).

- Данные по транспортной инфраструктуре.

- Данные по улично-дорожной сети:

а) существующее благоустройство с указанием типов покрытий;

б) перечень магистральных улиц и их поперечный профиль;

в) перечень и характеристика искусственных сооружений и переездов;

г) объем работ и капиталовложения за последние 5 лет и стоимость строительства и реконструкции 1кв.м.

Данные по транспорту:

а) количество перевезенных пассажиров и грузов;

б) автомобильный (существующие маршруты, количество подвижного состава, размещение автохозяйств СТО);

в) тип, размещение и количество гаражей, кол-во автомобилей в сельском поселении;

г) грузовой (количество, изменение грузооборота за последние 5 лет, работа грузового транспорта).

1. Данные Всероссийской переписи населения 2010 г.
2. Материалы краеведческой, справочной исторической и географической литературы.

**Нормативная база:**

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

**Законы Российской Федерации и Калужской области:**

* Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004);
* Федеральный закон «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№191 - ФЗ от 29.12.2004);
* Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты РФ» (№ 232-ФЗ от 24.11.2006);
* Земельный кодекс Российской Федерации (№136-ФЗ от 25.10.2001);
* Лесной кодекс Российской Федерации (№200-ФЗ от 04.12.2006);
* Водный кодекс Российской Федерации (№74-ФЗ от 03.06.2006)
* Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 73-ФЗ от 25.06.2002);
* Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 06.10.2003);
* Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (N 257-ФЗ от 18 октября 2007 года);

**Строительные нормы и правила:**

* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 2.02.01-83\* «Основание зданий и сооружений»
* СНиП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
* СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
* СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»;
* СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
* СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
* СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
* СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»и др.

**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 2.1.7.728-99 «Правила сбора, хранения и удаления отходов лечебно-профилактических учреждений»;
* 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».

**Прочие документы:**

* РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских   
  электрических сетей»;
* СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
* МДК 4-05.2004 «Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения»;
* СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»;
* «Методика определения нормативной потребности субъектов Российской Федерации в объектах социальной инфраструктуры», одобренная распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 октября 1999г. №1683-р;
* «Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт», утвержденные Постановлением Совета Министров СССР №255 от 26. 03. 1984г.;
* «Правила охраны газораспределительных сетей», утвержденные Постановлением Правительства РФ №878 от 20.11.2000;
* «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Гостехнадзора России №9 от 22.04.1992;
* Приказ Минрегионразвития РФ № 244 от 26.05.2011г. «Об утверждении методических рекомендаций по разработке проектов генерального планов поселений и городских округов»
* «Рекомендации по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений», Москва 1994, Центральный научно-исследовательский   
  и проектный институт по градостроительству Минстроя России;
* Концепция демографической политики Российской Федерации до 2025 года, утвержденная Указом Президента Российской Федерации от 09.10.2007 № 135;
* «Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов», утвержденные Минсельхозпродом Российской Федерации 04 декабря 1995 № 13-7-2/469.
* «Региональные нормативы градостроительного проектирования Калужской области» (постановление Правительства Калужской области от 7 августа 2009 г. № 318)

# РАЗДЕЛ 1. Обоснование вариантов решения задач территориального планирования

Глава 1. Цели и задачи территориального планирования

**Цели территориального планирования**

В результате проведенного анализа состояния территории, выявленных проблем и с учетом принятых планов и целевых программ Калужской области, Спас-Деменского района и программы социально-экономического развития Спас-Деменского района определены главные цели подготовки генерального плана муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки» Спас-Деменского муниципального района Калужской области:

1. создание документа территориального планирования муниципального образования «Деревня Стайки», представляющего видение будущего социально-экономического и пространственного состояния территории территории на период 10-20 лет, с выделением первоочередных мероприятий;
2. обеспечение условий планирования социальной, экономической, градостроительной деятельности с учетом ее пространственной локализации;
3. создание оптимальных условий для вложения инвестиций всех уровней и форм собственности в развитие и освоение новых территорий, сохранение, реконструкцию и преобразования существующей застройки, развитие и совершенствование социальной и инженерно-транспортной инфраструктур;
4. обеспечение условий для размежевания полномочий и обязанностей между различными уровнями публичной власти (региональной, районной и местной поселковой) в области территориального планирования на территории муниципального образования муниципального образования «Деревня Стайки»;
5. учет федеральных, региональных и муниципальных интересов (в том числе, сопредельных муниципальных образований), интересов юридических и физических лиц в совершенствовании и развитии градостроительства поселения;
6. создание условий, позволяющих субъектам планирования - органам местного самоуправления «Деревня Стайки» - существенно повысить эффективность имеющихся ресурсов с целью достижения первостепенных (актуальных), среднесрочных и долгосрочных (прогнозных) результатов;
7. разработка оптимальной, с социальной точки зрения, траектории движения к запланированному состоянию территории поселения;
8. определение того, какие действия можно, а какие нельзя делать сегодня с позиций достижения будущего состояния в целях обеспечения устойчивого развития территорий;
9. подготовка оснований по изменению градостроительного устройства муниципального образования в целях оптимизации системы местного самоуправления, налогообложения и бюджетов, с учетом планируемых изменений планировочной организации территории, полномочий и обязанностей разных уровней государственной власти и местного самоуправления, установленных законодательством;
10. подготовка оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных (районных и поселковых) нужд.

**Задачи территориального планирования**

Для достижения указанных целей определены следующие задачи:

1. выявление территорий наиболее активной хозяйственной, инвестиционной и градостроительной деятельности и формирования новых точек роста, главным образом за счет создания новых и модернизации существующих предприятий, развития транспортной и инженерной инфраструктур, выявления конкурентных преимуществ территории: выгодном местоположении, природно-ресурсном и социально-экономическом потенциале, богатом природном и географическом положении, наличии свободных земельных ресурсов;
2. оптимизация планировочной структуры и функционального зонирования, совершенствование системы расселения и социального обслуживания;
3. изменение функционального назначения территорий, занимаемых объектами и предприятиями, не соответствующими экономическим, экологическим, санитарно-гигиеническим и градостроительным условиям развития территорий;
4. подготовка предложений по развитию транспортной и инженерной инфраструктур, в том числе, в целях развития незастроенных территорий и повышения их инвестиционной привлекательности;
5. подготовка перечня мероприятий, обеспечивающих улучшение экологической ситуации и обеспечение безопасного проживания населения, охрану объектов капитального строительства от последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
6. определение границ территорий планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
7. подготовка предложений, адресуемых органам власти Калужской области по размещению объектов капитального строительства регионального и районного значения;
8. подготовка предложений по изменению границ земель населенных пунктов, земель промышленности, земель сельскохозяйственного назначения;
9. повышение эффективности использования и качества ранее освоенных территорий населенных пунктов, путем достройки недостроенных кварталов, комплексной их реконструкции;
10. сохранение исторического облика застройки населенных пунктов, ландшафтных природных территорий, исторического и архитектурно-пространственного своеобразия;
11. оптимизация размещения сети учреждений обслуживания с учетом обеспеченности жителей объектами обслуживания, соответствующей среднеобластному уровню, в том числе социально-гарантированному уровню обслуживания по каждому виду;
12. формирование общественного центра в рабочем поселке, вдоль автомобильных дорог, выходящих на трассу регионального значения;
13. обеспечение устойчивых и безопасных транспортных связей путем реконструкции существующей улично-дорожной сети, строительства новых поселковых улиц и дорог, транспортных развязок;
14. развитие общественного транспорта;
15. оптимизация системы водоснабжения для обеспечения качества и количества питьевой воды с учетом необходимости гарантированного водоснабжения объектов нового строительства;
16. реконструкция существующих и строительство новых водопроводных сетей;
17. прекращение сброса неочищенных дождевых вод в реки, ручьи и другие водотоки на территории сельского поселения;
18. строительство очистных канализационных сооружений;
19. повышение мощности и надежности систем электроснабжения;
20. реконструкция существующих и строительство новых источников электроснабжения;
21. развитие системы газоснабжения населенных пунктов;
22. модернизация систем связи и информатизации;
23. совершенствование сбора и утилизации хозяйственно-бытовых и промышленных отходов;
24. сокращение вредных выбросов в атмосферу, загрязнения почв и шумового воздействия от всех источников на жилую среду;
25. выделение зон отдыха общего пользования: парки, скверы, бульвары, лесопарковые зоны, пляжи и других территорий для спорта, отдыха и рекреации, выделение природного каркаса.

Глава 2. Обоснование вариантов решения задач территориального планирования

Главный принцип решения задач генерального плана – комплексность при организации деятельности и взаимодействии различных уровней публичной власти, осуществляющих градостроительную деятельность на территории муниципального образования «Деревня Стайки».

Решение задач основано на непересекающихся полномочиях и принципах:

а) независимости нижестоящих уровней власти от бездеятельности вышестоящих уровней публичной власти в сфере территориального планирования;

б) формализации процедур согласования документов территориального планирования по субъектам, предметам и срокам согласования.

Любое решение в области территориального планирования принимается в контексте правовых норм, фактов и обстоятельств. Таким «контекстом – рамками» для территориального планирования является федеральный и региональный каркас территории, который органы местного самоуправления «Деревня Стайки» должны принимать как данность, учитывать и не посягать на него и который включает два компонента: территории и объекты. Выделение федерального, регионального и районного каркаса – одна из задач схемы территориального планирования населенного пункта, которая решена на основании действующих нормативных документов, документов кадастрового учета.

Вместе с тем, для решения некоторых задач, в схеме территориального планирования сформулированы предложения, адресуемые органам власти Курганской области и органам власти Спас-Деменского муниципального района в отношении изменения административных границ, границ категорий земель, территорий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального и районного значения.

Генеральный план содержит предложения по совместным действиям органов публичной власти разного уровня для реализации отдельных положений проекта.

Наибольшей эффективности при реализации решений генерального плана, принимаемым на уровне поселкового управления можно достичь при направлении средств на подготовку условий для привлечения инвестиций, в частности, в подготовку земельных участков для предоставления их частным инвесторам для строительства (как производственного, так и жилищно-гражданского).

Вторым направлением является повышение привлекательности для проживания населенных пунктов за счет улучшения экологической обстановки и санитарно-гигиенических условий, благоустройства и улучшения социального обслуживания.

Третье направление – размещение на существующих и планируемых производственных площадках в границах населенных пунктов новых, более эффективных видов производственной и иной хозяйственной деятельности, посредством введения правового зонирования.

**Жилищное строительство**

Планируемая структура нового жилищного строительства представлена зонами малоэтажной застройкой с приусадебными участками.

Индивидуальная усадебная застройка – на свободных (незастроенных) земельных участках, в том числе, размещенных на присоединенной территории внутри планируемых административных границ муниципального образования «Деревня Стайки». Все предлагаемые участки расположены на благоприятных для проживания территориях.

**Социальное и культурно-бытовое обслуживание**

Исходя из существующего положения и выполненных расчетов, решение задач обеспечения территории объектами социального и культурно-бытового обслуживания на первом этапе реализации генерального плана предполагает, в основном, выполнение мероприятий, заложенных программами социально-экономического развития Спас-Деменского района Калужской области в части муниципального образования «Деревня Стайки», а также сохранение, реконструкцию и модернизацию существующих объектов.

На перспективу, при реальном увеличении населения и выполнении объемов строительства нового жилищного фонда, потребность в объектах социального и культурно-бытового обслуживания будет обеспечиваться за счет строительства на территориях, в соответствии с планируемым функциональным зонированием, представленным на Картах утверждаемых материалов, на которой выделены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и даны предложения по размещению объектов районного значения.

**Сельское хозяйство, промышленность, малое предпринимательство**

Проектом генплана планируется сохранение большинства существующих и выделение новых площадок на свободных от застройки участках для размещения производственных предприятий и объектов малого предпринимательства.

Площадки, располагаются вдоль основных планировочных связей, на участках, наиболее привлекательных для ведения производственной и иной хозяйственной деятельности.

Площадки дифференцированы по классу санитарной вредности, что важно для принятия решения по выбору вида хозяйственной деятельности на том или ином земельном участке. На территориях разрешается размещение предприятий 3-4 класса вредности с санитарно-защитными зонами 300-100 метров соответственно, не оказывающих влияние на жилую застройку. Большинство площадок удалено от жилой застройки, что делает их привлекательными для размещения различных производственных мощностей.

**Транспортная инфраструктура и транспортное обслуживание**

В перспективе в селах поселения в целом сохраняется существующая сеть улиц и дорог, которая дополняется новыми объектами транспортной инфраструктуры, в основном, на участках нового жилищного строительства.

Главными мероприятиями местного значения планируются работы по благоустройству улично-дорожной сети в границах населенных пунктов в соответствии с предложенными профилями улиц.

# РАЗДЕЛ 2. Перечень  мероприятий по территориальному планированию. Обоснование предложений по территориальному планированию и этапы их реализации

| № п./п. | Наименование мероприятий, (предложений), зона планируемого размещения объектов капитального строительства (проведения мероприятий) | Для каких целей предлагается | Значение, кому адресовано | Последовательность (этапы) выполнения |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 Оптимизация (упорядочение) функционального зонирования территории поселения, в том числе, территорий населенных пунктов** | | | | |
| 1.1. | **Установление границ функциональных зон.**  На территории поселения выделены следующие типы функциональных зон.  1) Жилые зоны, представленные малоэтажной застройкой с приусадебными земельными участками, а так же смешанной застройкой.  2)Производственные зоны, на территориях неблагоприятных для жилищного строительства и ведения сельского хозяйства.  3) Общественно-деловые зоны  4) Зоны сельскохозяйственного использования  5) Зоны транспортной и инженерной инфраструктур.  7) Зоны специального назначения. | 1) Определение назначения использования отдельных участков территории, в целях обеспечения устойчивого развития территории в целом, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов.  2) Исключение проживания населения на территориях, не соответствующих санитарным требованиям и условиям безопасного проживания.  3) Подготовка оснований для изменения видов производственной и иной хозяйственной деятельности на отдельных участках территории, оказывающих негативное воздействие на население и окружающую природную среду.  4) Подготовка оснований для резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд в целях последующего изъятия.  5) Обеспечение земельными участками для нового жилищного, общественно-делового и производственного строительства.  6) Стимулирование инвестиционной деятельности.  7) Повышение эффективности использования земель.  8) Увеличение доходности бюджета муниципального образования от налогов за недвижимость.  9) Обеспечение оснований для инициирования процедуры перевода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов и земли иных категорий | Предложения, адресуемые органам местного самоуправления сельского поселения «Деревня Стайки».  Предложения, адресуемые правительству Калужской области (в отношении земель, находящихся в собственности Калужской области) об изменении границ земель сельскохозяйственного назначения и отнесении их к землям населенных пунктов или землям иных категорий | Утверждение генерального плана.  Принятие плана реализации генерального плана.  Подготовка и принятие правил землепользования и застройки.  Выполнение соответствующих процедур, необходимых по. |
| **2 Развитие транспортной инфраструктуры** | | | | |
| 2.1 | Реконструкция и благоустройство существующей улично-дорожной сети в соответствии с профилями, предложенными генеральным планом.  Реконструкция и асфальтирование дорожного полотна подъездов к обитаемым деревням сельского поселения. | Обеспечение круглогодичной транспортной доступности функционально важных территорий муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки», обеспечение наибольшей безопасности проживания жителей и привлекательности территории для застройщиков. Обеспечение транспортного обслуживания населения муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки». | Предложение для совместного решения по строительству автомобильных дорог на основе соглашения между администрацией Спас-Деменского муниципального района и администрацией муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки». | В соответствии с планом реализации соглашения о строительстве автодорог и улично-дорожной сети между администрацией Спас-Деменского муниципального района и администрацией муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки». |
| **3 Развитие инженерной инфраструктуры** | | | | |
| 3.1 | Развитие инженерной инфраструктуры территорий населенных пунктов:  1 подключение объектов инфраструктуры к котельной  2 реконструкция ЛЭП  3 бурение дополнительной скважины  4 ремонт водоснабжающей трассы  5 строительство очистных сооружений  На территории сельского поселения «Деревня Стайки» необходимо формирование земельных участков для размещения инвестиционных проектов.  Строительство газорегуляторного пункта в д. Стайки. | 1) Обеспечение условий для строительства жилья, объектов общественного назначения и производственных объектов на территориях в границах муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки».  2) Увеличение инвестиционной привлекательности территорий и увеличение стоимости земельных участков.  3) Подготовка земельных участков для предоставления частным инвесторам для строительства объектов | Предложения, адресуемые органам местного самоуправления:  - строительство объектов водоснабжения и водоотведения общего пользования;  - строительство сетей и объектов электроснабжения в границах муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки» | После утверждения генерального плана, на основании специальных комплексных программ и схем развития инженерной инфраструктуры.  В соответствии с программой социально-экономического развития Спас-Деменского муниципального района |
| **4 Размещение объектов капитального строительства социального назначения и обслуживания населения, их реконструкция** | | | | |
| 4.1. | Организация зон рекреации для размещения парков, скверов, плоскостных спортивных сооружений, а так же дома отдыха и физкультурно-оздоровительного комплекса на территории муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки» | Обеспечение условий для проведения досуга, занятий спортом и отдыха населения муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки». Обеспечение необходимой мощности объектов социально-бытового назначения | Предложение для совместного решения по строительству рекреационных и спортивных объектов на основе соглашения между администрацией Спас-Деменского муниципального района и администрацией сельского поселения «Деревня Стайки» | После утверждения генерального плана. |
| 4.2 | Реконструкция здания общеобразовательной школы, сельского клуба, ФАПа, спортивного зала. |
| **5 Санитарная очистка территории** | | | | |
| 5.1 | Оборудование полигона для хранения бытовых отходов.  Установка контейнеров по территории муниципального образования, предусматривающая разделение отходов на виды (пищевые отходы, текстиль, бумага и другие).  Организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.  Устранение несанкционированных свалок и иных объектов, не внесенных в государственный реестр объектов размещения отходов.  Расчистка русел рек.  Озеленение санитарно-защитных зон. | Улучшение экологической и санитарно-гигиенической обстановки на территории муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки» и повышение эффективности использования земель | Предложение органам местного самоуправления Спас-Деменского муниципального района о разработке и реализации совместной целевой программы по улучшения экологической и санитарно-гигиенической обстановки | После утверждения генерального плана и проведения соответствующих мероприятий, установленных законодательством. |

# РАЗДЕЛ 3. Основные технико-экономические показатели генерального плана

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | | На расчетный срок |
| **1** | **Территория муниципального образования сельского поселения «Деревня Стайки»** | | | | |
| **1.1** | **Общая площадь земель в установленных границах населенных пунктов** | **га** | **9740** | | **9740** |
| **1.2** | **жилые зоны** | **га** | **113** | | **113** |
| **1.3** | **общественно-деловые зоны** | **га** | **3** | | **3** |
| **1.4** | **производственные зоны** | **га** | **4** | | **4** |
| **1.5** | **зоны специального назначения** | **га** | **1,9** | | **1,9** |
| **1.6** | **рекреационные и сельскохозяйственные зоны** | **га** | **501** | | **501** |
| **2** | **НАСЕЛЕНИЕ** | | | | |
| 2.1 | Общая численность постоянного населения | **чел.** | 219 | | **150** |
| **2.2** | **Возрастная структура населения** | | | | |
| 2.2.1 | население младше трудоспособного возраста | чел. | 18 | |  |
| % от общей численности населения | 8,2 | |
| 2.2.2 | население в трудоспособном возрасте | чел. | 121 | |
| % от общей численности населения | 55,3 | |
| 2.2.3 | население старше трудоспособного возраста | чел. | 80 | |
| % от общей численности населения | 36,5 | |
| **3** | **ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** | | | | |
| **3.1** | **Общий объем жилищного фонда** | **м2** | **6588** | | **6588** |
| **4** | **ОБЪЕКТЫ СОЦКУЛЬТБЫТА** | | | | |
| **4.1** | **Объекты учебно-образовательного назначения** | | | | |
| 4.1.1 | Детский сад | объект | 1 | | 1 |
| 4.1.2 | Общеобразовательная школа | объект | 1 | | 1 |
| **4.2** | **Объекты здравоохранения** | | | | |
| 4.2.1 | ФАП | объект | 1 | | 1 |
| **4.3** | **Объекты культурно-досугового назначения** | | | | |
| 4.3.1 | Клуб | объект (мест) | 1 | | 1 |
| 4.3.2 | Библиотека | объект (мест) | 1 | | 1 |
| **4.4** | **Объекты административно-делового назначения** | | | | |
| 4.4.1 | Администрация | объект | 1 | | 1 |
| **4.5** | **Объекты торгового назначения** | | | | |
| 4.5.1 | Магазин | объект (м2 торговой  площади) | 1 | | 1 |
| **4.6** | **Объекты жилищно-коммунального хозяйства** | | | | |
| 4.6.1 | Пожарная часть | объект (а/машин) | - | | 1 |
| **5** | **ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА** | | | | |
| **5.1** | **Водоснабжение** | | | | |
| 5.1.1 | Протяженность водопровода | км | 4,8 | | 5,0 |
| 5.1.2 | Количество водоразборных колонок | единиц | 13 | | 15 |
| 5.1.3 | Количество водозаборов | единиц | 1 | | 1 |
| 5.1.4 | Количество артезианских скважин | объект | 3 | | 4 |
| **5.2** | **Водоотведение** | | | | |
| 5.2.1 | Общее поступление сточных вод: | куб. м./в сутки | 61,5 | | 61,5 |
| 5.2.4 | Производительность очистных сооружений канализации | куб. м./в сутки | 61,5 | | 61,5 |
| **5.3** | **Электроснабжение** | | | | |
| 5.3.1 | Потребление электроэнергии на 1 чел. в год | кВт. ч. | 6584450 | | 8401800 |
| **5.4** | **Газоснабжение** | | | | |
| 5.4.1 | Количество газорегуляторных пунктов | единицы |  |  | |
| 5.4.2 | Протяженность газовых сетей | км |  |  | |