|  |
| --- |
| Общество с ограниченной ответственностью  «Архитектурно-Планировочная Группа РАДИАНС» |
| **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **«АШКАДАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**  **СТЕРЛИТАМАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  **РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**  ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ |
| Волгоград, 2017г. |
| Общество с ограниченной ответственностью  «Архитектурно-Планировочная Группа РАДИАНС» |
| **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **«АШКАДАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**  **СТЕРЛИТАМАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  **РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**  *Директор И.И. Топорков*  *Руководитель И.И. Топорков* |
| Волгоград, 2017г. |

**СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ\***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ШИФР | НАИМЕНОВАНИЕ | МАСШТАБ | ПРИМЕЧАНИЯ |
| УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ | | | | |
| 1 | ГП.УЧ.К-1 | Карта границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования | 1:50 000 |  |
| 2 | ГП.УЧ.К-2 | Карта планируемого размещения объектов местного значения на территории населенных пунктов «Деревня Новофедоровское» | 1:5 000 |  |
| 3 | ГП.УЧ.К-3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения на территории населенного пункта «Деревня Максютово» | 1:5 000 |  |
| 4 | ГП.УЧ.К-4 | Карта планируемого размещения объектов местного значения на территории населенных пунктов «Деревня Григорьевка» | 1:5 000 |  |
| 5 | ГП.УЧ.К-5 | Карта планируемого размещения объектов местного значения на территории населенных пунктов «Деревня Веденовка» | 1:5 000 |  |
| 10 | ГП.УЧ.К-6 | Карта функциональных зон муниципального образования | 1:5 000 |  |
| 11 | ГП.УЧ.ПЗ | Положения о территориальном планировании | - |  |
| МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ | | | | |
| 1 | ГП.МО.К-1 | Карта существующего состояния территории | 1:5 000 |  |
| 2 | ГП.МО.К-2 | Карта ограничений использования территории | 1:5 000 |  |
| 3 | ГП.МО.К-3 | Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характеров | 1:5 000 |  |
| 4 | ГП.МО.К-4 | Карта инженерной и транспортной инфраструктур | 1:5 000 |  |
| 5 | ГП.МО.ПЗ | Материалы по обоснованию | **-** |  |

*\* в связи с требованиями Земельного Кодекса Российской федерации в части полномочий местных органов самоуправления муниципальных образований, расположение объектов культурного наследия рассматривать в рамках схемы территориального планирования Стерлитамакского муниципального района Республики Башкортостан.*

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | СТРАНИЦА |
| 1 | **РАЗДЕЛ 1.** ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. | 5 |
| 2 | **РАЗДЕЛ 2.** ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА. | 6 |
| 49 | **РАЗДЕЛ 3.** ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ. | 9 |
| 50 | **3.1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.** | 9 |
| 51 | **3.2. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНА, ИНВЕСТИЦИИ.** | 10 |
| 52 | **3.3. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.** | 11 |
| 53 | 3.3.1. МОДЕРНИЗАЦИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. | 11 |
| 54 | 3.3.2. ОБЪЕКТЫ АДМИНИСТРАТИВНО-ВЕДОМСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. | 12 |
| 55 | 3.3.3. ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЙ. | 12 |
| 56 | 3.3.4. ОБЪЕКТЫ УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. | 13 |
| 57 | 3.3.5. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ. | 14 |
| 58 | 3.3.6. ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ. | 15 |
| 59 | 3.3.7. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ. | 15 |
| 60 | 3.3.8. ОБЪЕКТЫ РЕКРЕАЦИИ, СПОРТА И ОЗДОРОВЛЕНИЯ. | 16 |
| 61 | 3.3.9. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ, ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНО СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ. | 17 |
| 62 | 3.3.10. ОБЪЕКТЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. | 18 |
| 63 | 3.3.11. ОБЪЕКТЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. | 18 |
| 64 | 3.3.12. ЖИЛОЙ ФОНД. | 19 |
| 65 | **3.4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.** | 20 |
| 66 | **3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.** | 22 |
| 67 | **3.6. КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ.** | 22 |
| 68 | **3.7. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ.** | 23 |
| 69 | **3.8. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ, ПОТЕНЦИАЛ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.** | 24 |
| 70 | **3.9. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.** | 254 |
| 71 | **РАЗДЕЛ 4.** РАЗВИТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ. | 25 |
| 72 | **4.1. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.** | 25 |
| 73 | **4.2. ИНВЕСТИЦИИ.** | 26 |
| 74 | **РАЗДЕЛ 5.** ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТКОВ ВКЛЮЧАЕМЫХ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ. | 28 |
| 75 | **РАЗДЕЛ 6.** ИСТОЧНИКИ. | 29 |

**РАЗДЕЛ 1.** ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Генеральный план является разновидностью документа территориального планирования, принятой согласно статье 9 Градостроительного Кодекса Российской Федерации как документ территориального планирования муниципального образования.

Подготовка Генерального плана осуществлена на основании стратегий (программ) развития экономики Республики Башкортостан и Стерлитамакского муниципального района в целом. Подготовка документа территориального планирования осуществлена с учетом предложений заинтересованных лиц. Основанием для разработки Генерального плана муниципального образования «Ашкадарский сельсовет» Стерлитамакского муниципального района Республики Башкортостан является заказ администрации муниципального района по результатам проведенного аукциона, техническое задание в составе муниципального контракта.

Подготовка Генерального плана муниципального образования (далее также - Генеральный план) осуществлена применительно ко всей территории муниципального образования. В настоящее время на территории муниципального образования выделено двенадцать населенных пункта, сведения о которых представлены в таблице 1. Таким образом, Генеральный план удовлетворяет интересы всего муниципального образования.

*Таблица 1. «Населенные пункты муниципального образования».*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ | ТИП НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА | НАСЕЛЕНИЕ | ПЛОЩАДЬ | ПРИМЕЧАНИЕ |
| 1 | [Новофедоровское](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5) | Деревня, административный центр муниципального образования | 328 человек | 114,39 га |  |
| 2 | [Максютово](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%81%D1%8E%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)) | Деревня | 298 человек | 36,00 га |  |
| 3 | Григорьевка | Деревня | 290 человек | 38,27 га |  |
| 4 | Веденовка | Деревня | 260 человек | 52,79 га |  |

Состав генерального плана принят согласно статье 23 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и может быть изменен только в части материалов по обоснованию документа территориального планирования.

Сроки реализации Генерального плана муниципального образования установлены согласно требованиям статьи части 11 статьи 9 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и не могут быть изменены в процессе внесения изменений в документацию. Сроки реализации документа территориального планирования представлены в таблице 2.

*Таблица 2. «Расчетные сроки реализации Генерального плана муниципального образования».*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПЕРИОД | ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ | ПРИМЕЧАНИЕ |
| 1 | Момент разработки документа территориального планирования | 2017 год | 626 человека |  |
| 2 | Первый расчетный срок реализации Генерального плана | 2027 год | 675 человек |  |
| 3 | Второй расчетный срок реализации Генерального плана | 2037 год | 725 человек |  |

Уполномоченный орган исполнительной власти и органы местного самоуправления обеспечивают доступ к материалам Генерального плана. Доступ к материалам обеспечен с использованием официального сайта администрации муниципальных района и образования, органами государственной власти Республики Башкортостан.

Генеральный план муниципального образования, в том числе внесение изменений в документ, утверждены соответственно представительным органом местного самоуправления поселения, представительным органом местного самоуправления сельского поселения.

Подготовка Генерального плана осуществлена в соответствии с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

Основанием для разработки документа территориального планирования послужили следующие документы:

- Муниципальный контракт на выполнение работ по разработке градостроительной документации Генеральный план муниципального образования «Ашкадарский сельсовет»;

- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (в редакции от 30.03.2015 г.);

**РАЗДЕЛ 2.** ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

Генеральный план муниципального образования «Ашкадарский сельсовет» разработан с целью обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования.

Целью подготовки документа является достижение социально-экономического развития муниципального образования методами территориального планирования и градостроительного зонирования на основе рационального использования земель и их охраны, развития инженерной, транспортной и социальных инфраструктур, охраны природы, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного воздействия, повышение эффективности управления территорией поселения.

Для полномасштабной реализации генерального плана необходимо выполнение ряда задач:

- определение баланса территориальных ресурсов и потребности муниципального образования в резерве новых территорий в ходе реализации документа территориального планирования;

- определение баланса территорий населенных пунктов, выявление потребностей в площади при реализации программ развития муниципального образования, а так же разработка проектного положения по осваиванию новых территорий;

- анализ природно-экологических условий муниципального образования, оценка водного, лесного фондов, определения потенциала природных ресурсов территории муниципального образования;

- оценка уровня развития комплекса инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а так же разработка программы по их развитию;

- определение потребности населения в тех или иных объектах социально-бытового обслуживания, составление программы по развитию сферы обслуживания населения;

- разработка программы развития муниципального образования на срок реализации документа территориального планирования;

- уточнения установленных границ муниципального образования и населенных пунктов, а так же разработка проектных предложений по их изменениям;

- определение потенциального ресурса жилищной емкости территории муниципального образования, изыскания новых территорий для обеспечения развития муниципального образования;

- определение направлений развития территории муниципального образования и модернизации планировочной структуры населенных пунктов, социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры поселения;

- определение инвестиционную привлекательность территорий, разработка направлений освоения территорий инвестиционной деятельностью;

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

- разработка перечня мероприятий по улучшению экологического и санитарно-гигиенического состояния окружающей среды, сохранение историко-культурного наследия;

- определение функционального назначения отдельных элементов в целях последующего установления градостроительных регламентов, используемых при организации строительства и оформления градостроительной документации;

- оценка перспектив развития рынка недвижимости, возможность освоения территорий через привлечение негосударственных инвестиций и продажу гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории поселения.

Проектные решения Генерального плана муниципального образования являются основанием для разработки Правил Землепользования и Застройки, документации по планировке и межеванию территории.

Материалы проектной документации подготовлены с учетом следующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

- Федеральный Закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.

- Федеральный Закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ;

- Федеральный Закон «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ;

- Приказ Минрегиона РФ «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов» от 26.05.2011 № 244;

- Методические рекомендации о порядке разработки генеральных схем очистки территорий населенных пунктов Российской Федерации МДК 7-01.2003 УДК 696/697.002.56 (083.74);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СНиП 2.07.01.89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 116.13330.2012 СНиП 22-02—2013 «Инженерная защита территорий, зданий от опасных геологических процессов. Основные положения.» утвержден министерством Регионального Развития Российской Федерации от 30.06.2012 г..

- Государственная программа «Развитие образования в муниципальном районе Стерлитамакский район Республики Башкортостан» на 2016-2021 годы

**РАЗДЕЛ 3.** ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.

**3.1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.**

На территории муниципального образования не предполагается формирования новых населенных пунктов. Территории в рамках новых границ с избытком хватит для реализации Генерального плана в части размещения новых объектов капитального строительства, а так же под выделение участков под индивидуальную застройку.

В конфигурацию границ всех населенных пунктов внесены изменения. Необходимость установки новых границ обусловлена необходимостью их уточнения относительно ограничивающих их объектов (водные объекты, лесные массивы, земельные участки), а так же необходимостью размещения ряда планируемых объектов обязательно на землях населенных пунктов. В связи с тем, что сложившееся кадастровое деление территории муниципального образования имеет ряд противоречий (в основном в виде наложений земельных участков друг на друга), конфигурация границ земель сельскохозяйственного назначения так же была уточнена.

Таким образом, изменения затронули в основном категорию земель населенных пунктов, прочие категории земель были затронуты незначительно. Данные об произведенных в ходе проектных работ изменениях границ населенных пунктов, их периметре, а так же населении представлены в таблице 3. Данные показаны с учетом перспективного прогноза демографической ситуации на территории муниципального образования.

*Таблица 3. «Населенные пункты муниципального образования».*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАСЕЛЕННЫЙ ПУНКТ | ПЛОЩАДЬ | ПЕРИМЕТР ГРАНИЦ | ПРИМЕЧАНИЕ |
| 1 | Деревня [Новофедоровское](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%84%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5), административный центр муниципального образования | 114,39 га | 9 139,42 м |  |
| 2 | Деревня [Максютово](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%81%D1%8E%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)) | 36,00 га | 3 015,16 м |  |
| 3 | Деревня Григорьевка | 38,27 га | 3 614,91 м |  |
| 4 | Деревня Веденовка | 52,79 га | 3 249,69 м |  |

*\*материалы сформированы после статистической оценки данных кадастрового деления территории*

В границах всех населенных пунктов предусмотрены территории для перспективного развития. Территории заложены так, что бы при окончательной реализации Генерального плана населенные пункты образовали единую интегрированную структуру, что, в свою очередь, благоприятно скажется на экономической ситуации в поселении. Развитие на осваиваемых участках необходимо производить в разных направлениях, основными из которых предлагается принять следующие:

- развитие индивидуальной жилой застройки;

- развитие производственного комплекса;

- развитие рекреационного (туристического) комплекса;

- развитие сферы обслуживания.

Несмотря на все изменения, земельный баланс территории остался практически неизменным. Основная причина – преобладание сельскохозяйственной над землями других категорий. Границы муниципального образования остались прежними, и, на весь срок реализации Генерального плана, не будут подлежать пересмотру.

Так же на территории поселения сохранены участки лесных массивов со средней и высокой уровнями ценности. Данные участки необходимо подготовить для освоения: предусмотреть прорубку подъездных путей, устройства инфраструктуры, а так же разработать программу по реабилитации освоенного участка.

Данные уточненного в ходе проектных работ земельного баланса территории муниципального образования представлены в таблице 4. При формировании таблицы, в том числе, учитывались данные о конфигурации земельных участков, фактически занимаемых объектами лесного и водного фондов.

*Таблица 4. «Земельный баланс муниципального образования на момент разработки Генерального плана».*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ | ПЛОЩАДЬ | ОСВОЕННОСТЬ |
| 1 | Земли населенных пунктов | 241,46 га | 100% |
| 2 | Земли лесного фонда | 916,25 га | - |
| 3 | Земли водного фонда | 60,34 га | - |
| 4 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 44,24 га | 100% |
| 5 | Земли сельскохозяйственного назначения | 4 708,46 га | 100% |
| 6 | Земли особо охраняемых территорий | 8,38 га | - |
| 7 | Земли запаса | 698,34 га | - |
| 8 | ВСЕГО: | 5 857,47 га | 50% |

Развитие муниципального образования необходимо производить за счет внутренних территориальных ресурсов. В настоящее время ряд земельных участков населенного пункта не занят какой-либо хозяйственной деятельностью. Таким образом, для реализации документа территориального планирования необходимо провести переучет внутреннего территориального баланса пустующих земель населенного пункта.

**3.2. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.**

Политика, проводимая администрацией муниципального района, направлена на формирование благоприятной среды для инвестиционной деятельности. Постоянно актуализируются существующие инвестиционные площадки и инвестиционные проекты на официальном портале Губернатора и правительства Республики Башкортостан, на официальном сайте администрации муниципального района.

Муниципальное образование располагает необходимыми видами природных ресурсов, которые позволят обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие на срок реализации Генерального плана. Наиболее значимыми ресурсами являются лесной и водный фонды, сельскохозяйственные угодья. Фактически являясь основой развития отраслей специализации района – агропромышленного и лесопромышленного комплексов, они создают благоприятные условия для организации деятельности населения.

Развитый на территории поселения комплекс платформенных образований предопределяет широкое развитие неметаллических ископаемых, главным образом, минеральных строительных материалов: песков для строительных работ, песчано-гравийного материала, кирпичных и керамзитовых глин и суглинков, строительных камней карбонатных пород (мергелей, известняков, доломитов).

В целом, на момент разработки Генерального плана, предпосылки направлений развития поселения уже сформировались. Необходимо отметить, что подобная ситуация сложилась естественным путем, и обладает наиболее устойчивым положением.

Поселение располагает относительно развитым сельскохозяйственным комплексом. На территории села Первомайское сформировался крупный сельскохозяйственный комплекс. Специализация – крупный рогатый скот. Помимо прочего, смежные населенным пунктам территории отведены под сельскохозяйственные угодья.

В настоящее время кооператив испытывает ряд экономических проблем, но уже в ближайшей перспективе может послужить основой для дальнейшего развития сельскохозяйственного комплекса. На расчетный срок действия Генерального плана Администрации муниципального образования необходимо проработать программу мероприятий по привлечению в поселение потенциальных инвесторов, в том числе в лице собственного населения.

Дальнейшее развитие сельскохозяйственного комплекса позволит сформировать сопутствующую ему коммунально-складскую инфраструктуру, обслуживающую его предприятия. В свою очередь, формирование подобного комплекса позволит привлечь в поселение новых специалистов, и, как следствие, стабилизировать экономическую ситуацию.

**3.3.** **ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.**

3.3.1. МОДЕРНИЗАЦИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

В целом предполагается сохранение структуры населенных пунктов. Основные улицы сохраняют свою конфигурацию, но в отдельных случаях возникнет необходимость в присвоении им нового статуса.

Развитие поселения предполагается в двух направлениях: освоение новых территорий и уплотнение существующей застройки. Направление освоения новых территорий предполагает использование пустующих земельных участков, находящихся вне установленных на момент разработки Генерального плана границ населенных пунктов. В основной массе данные участки не сформированы, право собственности не установлено. После проведения корректировки установленных границ, отдельные земельные участки, предполагаемые под развитие нового строительства, включены в границы.

Территории под освоение расположены так, что бы при выполнении всех мероприятий документа территориального планирования, в итоге сформировалась единая структура населенных пунктов. Прежде всего, подобное направление развития позволит сформировать регулярную компактную застройку территории. Подобное решение благоприятно скажется на устройстве инфраструктуры (инженерной и транспортной), удобстве ее обслуживании, а так же экономии затрачиваемых на ее обслуживание средств и ресурсов. Помимо прочего, на территории поселения станет возможным проведение мероприятий по комплексной застройке территории, что так же повышает ее экономическую привлекательность.

Так же необходимо отметить, что основное направление развитие предполагается вдоль водных объектов, что, в свою очередь, благоприятно скажется на привлекательности рассматриваемых земельных участков для индивидуального строительства.

Вторым направлением развития населенных пунктов является уплотнение существующей застройки. В настоящее время, несмотря на фактически сложившийся дефицит территориальных ресурсов, ряд земельных участков не используется под какую-либо хозяйственную деятельность. На расчетный срок необходимо провести анализ всех пустующих территорий и принять их на первую очередь освоения.

Сведения о территориальном балансе населенных пунктов муниципального образования представлены в таблице 5.

*Таблица 5. «Территориальный баланс населенных пунктов муниципального образования».*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА | ПЛОЩАДЬ | ОСВОЕННОСТЬ | ПРИМЕЧАНИЕ |
| 1 | Зона индивидуальной жилой застройки | 165,30 га |  |  |
| 3 | Зона объектов общественно-делового и торгового назначений | 3,79 га |  |  |
| 4 | Зона объектов учебно-образовательного назначения | 1,07 га |  |  |
| 5 | Зона объектов здравоохранения | 0,25 га |  |  |
| 6 | Зона объектов рекреационного назначения | 2,84 га |  |  |
| 7 | Зона объектов инженерной инфраструктуры | 2,12 га |  |  |
| 8 | Зона объектов транспортной инфраструктуры | 31,42 га |  |  |
| 11 | Зона военных и гражданских захоронений | 2,04 га |  |  |
|  | ВСЕГО: | 241,46 га |  |  |

Основной планировочной осью всех населенных пунктов поселения является автомобильная магистраль, по которой осуществляется транспортное сообщение всего муниципального образования. Дорога проходит через все населенные пункты, и заканчивается выходом на автодорогу общего пользования регионального значения.

В связи с тем, что фактически дорога является главной осью развития муниципального образования, формирование административно-делового центра поселения предполагается вдоль нее. Так как внутри застройки села Первомайское для нового строительства свободных земельных участков нет, ряд объектов необходимо вынести за пределы застройки. Подобное решение позволит сформировать пространственный центр населенного пункта, а так же и всего поселения в целом. В связи с тем, что положение центра относительно границ села оказывается сдвинутым в северо-восточном направлении.

3.3.2. ОБЪЕКТЫ АДМИНИСТРАТИВНО-ВЕДОМСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

В современном положении муниципальное образование полностью обеспеченно необходимыми объектами. На расчетный срок реализации Генерального плана необходимо осуществить ремонт помещений существующих сооружений – здание Администрации муниципального образования. Строительство новых не предполагается. В случае возникновения потребности строительство новых проводить в рамках общественно-деловой зоны.

На расчетный срок необходимо предусмотреть выделение площадей на базе здания администрации для организации опорного пункта Полиции.

3.3.3. ОБЪЕКТЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЙ.

Приоритетными в сфере социального обслуживания поселения являются мероприятия, направленные на доведение вместимости социально-значимых объектов обслуживания до нормативной потребности и соблюдение их нормативной доступности.

Сложившийся общественный центр в селе Новофедоровское предлагается развивать, и, в перспективе, дополнить размещением многофункционального комплекса, на базе которого необходимо предусмотреть размещение площадей под те или иные нужды населения. В настоящее время для развития поселения необходим ряд объектов, сведения о которых представлены в таблице 6.

*Таблица 6. «Объекты общественно-делового и торгового назначений».*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | РАСПОЛОЖЕНИЕ | ПОТРЕБНОСТЬ НА РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Предприятие торговли | Южная часть деревня Новофедоровское | один объект | 0,01 га |  |
| 7 | Реконструкция предприятия торговли | Центральная часть деревня Новофедоровское | один объект | 0,01 га |  |

Строительство объектов целесообразно при положительном коэффициенте прироста населения, либо при формировании на территории поселения производственного (сельскохозяйственного) комплекса. Необходимость устройства объектов определяется потребностью Администрации муниципального образования.

На территории муниципального района в настоящее время действует ряд государственных программ, ка то:

- государственная программа «Развитие и поддержка малого и среднего предпринимательства в муниципальном районе Стерлитамакский Республики Башкортостан на 2015-2018 года»;

- муниципальная программа «Развитие потребительского рынка в муниципальном районе Стерлитамакский Республики Башкортостан на 2017-2022 годы».

Цель программ – развитие и стимуляция различных сфер экономики муниципального района, в частности строительства объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

3.3.4. ОБЪЕКТЫ УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Сложившаяся система объектов учебно-образовательного назначения не требует перестройки. Практически все учреждения претерпели реконструкцию в той или иной степени, и, в настоящее время, удовлетворяют всем потребностям населения.

Тем не менее, необходима смена оборудования, резервирование дополнительных мест на перспективу. Обеспечение объектов инженерными коммуникациями целесообразно осуществлять от единого узла, рассчитанного на замкнутую цепь объектов.

Для реализации сферы объектов учебно-образовательного назначения Администрации муниципального образования необходимо провести ряд мероприятий по совершенствованию системы образования:

- формирование нормативно-правовой базы по обеспечению дошкольного, общего и дополнительного образования на территории муниципального образования;

- оптимизация сети образовательных учреждений, в том числе упрощение доступа к ним;

- укрепление учебной и материально-технической базы школьного образования, организация строительства спортивных школьных сооружений;

- обновление содержания и технологий дошкольного, общего и дополнительного образования.

На территории муниципального района в настоящее время действует ряд программ по развитию сферы объектов образования, как то:

- государственная программа «Развитие образования в муниципальном районе Стерлитамакский район Республики Башкортостан» на 2016-2021 годы;

- муниципальная программа «Развитие образования в муниципальном районе Стерлитамакский район Республики Башкортостан»;

- муниципальная программа «Развитие детско-юношеского спорта в муниципальном районе Стерлитамакский район Республики Башкортостан»;

Цель программ – обеспечение доступности качественного образования в соответствии с меняющимися запросами населения и перспективными задачами развития российского общества и экономики.

Программа предполагает выполнение следующих задач:

- развивать инфраструктуру и организационно-экономические механизмы, обеспечивающие доступность услуг дошкольного, общего, дополнительного образования детей, современное качество учебных результатов и социализации;

- совершенствовать деятельность по организации воспитания и оздоровления детей и молодежи;

- обеспечение организационно-экономических, информационных и научно-методических условий развития системы образования;

- обеспечить безопасность обучающихся, воспитанников и работников во время их трудовой и учебной деятельности путем повышения пожарной, электрической и технической безопасности зданий, сооружений образовательных учреждений всех типов и видов;

- обеспечить профессиональными кадрами муниципальную систему образования;

- предоставить качественные образовательные услуги с учетом потребностей района и обеспечение их доступности.

3.3.5. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ.

В районе сохраняется рост потребности граждан в мерах социальной поддержки и социальном обслуживании, который обусловлен следующими обстоятельствами:

- старение населения, сопровождающееся увеличением ожидаемой продолжительности жизни, а также численности лиц старше трудоспособного возраста и их удельного веса в общей численности населения района;

- увеличение количества многодетных семей, что требует увеличения объемов социальной поддержки семьи и детей как в денежной и натуральной форме льгот, так и в форме предоставления социальных услуг, и соответствующего увеличения расходов на их финансирование;

- сохранение отдельных негативных социальных явлений, таких как материальное неблагополучие, проявляющееся в бедности (абсолютной и относительной) части населения; социальное неблагополучие, связанное с семейными конфликтами, социальным сиротством, беспризорностью и безнадзорностью; физическое неблагополучие, связанное с инвалидностью, в том числе детской, алкоголизмом, наркоманией, токсикоманией; состоянием психического здоровья граждан.

Самой востребованной остается такая форма оказания социальных услуг, как социальное обслуживание на дому в привычных для граждан пожилого возраста и инвалидов условиях.

На расчетный срок реализации Генерального плана необходимо предусмотреть реализацию нескольких объектов. Сведения о необходимости строительства, реконструкции объектов социально-бытового назначения представлены в таблице 7.

*Таблица 7. «Объекты социально-бытового назначения».*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | РАСПОЛОЖЕНИЕ | ПОТРЕБНОСТЬ НА РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Предприятие социально-бытового обслуживания | Южная часть деревня Новофедоровское | один объект | 0,05 га |  |

Необходимо провести реконструкцию отделения почтамта, предусмотреть реализацию точки общественного доступа сетей Internet.

Так же необходимо предусмотреть строительство детских площадок. Необходимость их строительства обусловлена недостаточным уровнем обеспечения населения подобными объектами на срок реализации документа. Площадки необходимо разместить внутри жилых кварталов, на удалении от основных улиц.

3.3.6. ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ.

В современном положении муниципальное образование полностью обеспеченно необходимыми объектами, строительство новых не предполагается. Тем не менее на расчетный срок необходимо предусмотреть программу мероприятий по строительству отдельно стоящего здания фельдшерско-акушерского пункта.

Сведения о необходимости строительства, реконструкции объектов здравоохранения представлены в таблице 8.

*Таблица 8. «Объекты социально-бытового назначения».*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | РАСПОЛОЖЕНИЕ | ПОТРЕБНОСТЬ НА РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Фельдшерско-акушерский пункт | Южная часть деревня Новофедоровское | один объект | 0,05 га |  |

3.3.7. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

В настоящее время сфера объектов культурно-досугового назначения развита в достаточной степени. Так или иначе, все существующие объекты культурно-досугового назначения требуют реконструкции, закупки дополнительного оборудования.

Для реализации документа территориального планирования необходимо предусмотреть ряд мероприятий, озвученных в таблице 9.

*Таблица 9. «Объекты культурно-досугового назначения».*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | РАСПОЛОЖЕНИЕ | ПОТРЕБНОСТЬ НА РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Сельский клуб | Южная часть деревня Новофедоровское | один объект | 1,92 га |  |

Администрации муниципального образования необходимо разработать программу мероприятий по реконструкции здания сельского клуба.

На расчетный срок реализации Генерального плана целесообразно предусмотреть программу мероприятий по модернизации существующей библиотеки до уровня медиацентра. Необходимо провести оценку состояния существующего здания, и, на основе полученных данных, выявить необходимость строительства нового здания, либо реконструкцию существующего. Необходимо предусмотреть организацию точки общественного доступа к сети Internet, закупку компьютерного оборудования в количестве не менее двух штук. При необходимости возможна организация центра на базе нового клубного здания.

Подобное решение организации сферы культуры будет удовлетворять потребностям муниципального образования, в том числе и в перспективе развития. Тем не менее, необходимо отметить, что на расчетный срок реализации Генерального плана администрации поселения необходимо предусмотреть программу мероприятий по повышению доступности объектов культуры у населения.

Согласно запросам проживающего на территории поселения населения, администрации сельского поселения необходимо предусмотреть мероприятия по строительству здания местного прихода.

На расчетный срок реализации Схемы территориального планирования муниципального района до 2037 года предусмотрено строительство нового здания клуба.

3.3.8. ОБЪЕКТЫ РЕКРЕАЦИИ, СПОРТА И ОЗДОРОВЛЕНИЯ.

На момент разработки генерального плана система отдыха населения в поселении практически не организованна. На расчетный срок реализации Администрации муниципального образования необходимо предусмотреть программу мероприятий по развитию сферы объектов рекреации, спорта и оздоровления, в рамках которой необходимо строительство ряда объектов. Сведения о необходимости строительства тех или иных объектов озвучены в таблицу 10.

*Таблица 10. «Объекты рекреации, спорта и оздоровления».*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ | РАСПОЛОЖЕНИЕ | ПОТРЕБНОСТЬ НА РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 5 | Стадион | Центральная часть села Первомайское | один объект | 10 000 м² |  |

Необходимо предусмотреть развитие пешеходной зоны вдоль водных объектов, а так же провести мероприятия по озеленению рассматриваемого участка. Учитывая наличие прибрежной зеленой зоны вдоль всех населенных пунктов, необходимые требования нормативов по количеству озелененных массивов в населенном пункте выполнены.

На территории муниципального образования планируется строительство стадиона и спортивного зала. Так же целесообразно разместить спортивный зал в школьных помещениях, что позволит в значительной степени снизить затраты на реализацию объектов.

Для дальнейшего развития сферы объектов рекреации, спорта и оздоровления Администрации муниципального образования необходимо предусмотреть реализацию туристического комплекса поселения. Необходимо сформировать программу по привлечению потенциальных инвесторов.

Необходимо разработать мероприятия по защите зеленых насаждений и организовать службы за контролем их исполнения.

3.3.9. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ, ОБЪЕКТЫ КОММУНАЛЬНО СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

В соответствии с программой Стратегии социально-экономического развития Стерлитамакский район входит в зону преимущественного развития сельского хозяйства и пищевой промышленности. Тем не менее, на территории муниципального образования сложились все условия для разностороннего развития производственного комплекса.

Размещение и развитие сельскохозяйственных, промышленных и коммунальных объектов на территории поселения в последние годы происходило медленными темпами. Однако сельское хозяйство останется одной из ведущих отраслей экономики муниципального образования в долгосрочной перспективе. В настоящее время актуально развитие производственной зоны, связанной с выращиванием экологически чистой сельскохозяйственной продукции.

Помимо прочего, для ускорения процесса освоения (реновации) производственных территорий необходимо предусмотреть программный ряд обязательных к исполнению мероприятий. Основная цель данной программы – повышение эффективности управления производственным комплексом, а так же ускорение его развития. Необходимо отметить, что все мероприятия необходимо производить в едином комплексе работ. В противном случае их эффективность может быть снижена.

Среди основных мероприятий данной программы необходимо выделить следующие:

- контроль современного баланса производственных территорий, с обязательным выявлением свободных земельных участков;

- анализ потенциала развития существующего производственного комплекса;

- оценка развития инженерной и транспортной инфраструктур, а так же разработка перечня мероприятий по их развитию;

- разработка инвестиционного проекта развития производственного комплекса муниципального образования;

- разработка проекта планировки территорий производственных зон;

- разработка комплекса мероприятий повышения доступа к производственному комплексу потенциальных инвесторов, предприятий.

Так же необходимо отметить, что на территории муниципального образования, в северной ее части, целесообразно сформировать производственную инвестиционную площадку. В связи с тем, что данная территория практически не освоена, но подразумевает развитие, формирование на ней производственного комплекса займет длительный период времени. Таким образом, при формировании конкретной программы развития, время ее освоения существенно уменьшится.

Существующий производственный комплекс поселения так же требует программы развития. В целом основным направлением будут снижение экологической нагрузки производств, а так же проведения мероприятий по снижению вредных воздействий. В настоящее время ряд территорий находится под воздействием санитарно-защитных зон от предприятий, объектов инфраструктуры. Их ликвидация, либо перенос на новые территории практически невозможен по ряду причин, поэтому на срок реализации Генерального плана необходимо в обязательном порядке предусмотреть мероприятия по уменьшению санитарно-защитных зон, как то:

- установка шумозащитных ограждений;

- высадка защитных зеленых насаждений;

- контроль оборудования на предприятиях;

- модернизация производственного сектора;

- ликвидация или вынос вредных предприятий на новые территории;

- контроль за соблюдением нормативов.

В целях стимулирования развития малых форм хозяйствования в агропромышленном комплексе района продолжится субсидирование за счет средств федерального и областного бюджетов части процентной ставки по кредитам и займам, полученным в кредитных организациях, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственными потребительскими кооперативами, а также субсидирование реализуемой продукции животноводства, выращенной в личных подсобных хозяйствах.

3.3.10. ОБЪЕКТЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

На территории муниципального образования расположено несколько объектов специального назначения. Объекты классифицированы в том числе как опасные, имеют свой режим пользования.

3.3.11. ОБЪЕКТЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Индивидуальные хозяйства населения и сельскохозяйственные организации остаются основными производителями продукции в муниципальном районе. Так же возрастает удельный вес крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства продукции сельского хозяйства. Сельхозорганизации производят примерно 1/3 объема мяса и 2/3 объема молочной продукции.

На расчетный срок необходимо предусмотреть программу поддержки существующего сельскохозяйственного комплекса. Так же целесообразна организация других сельскохозяйственных предприятий. В связи с тем, что одно из главных направлений в экономическом развитии района является сельское хозяйство, и до конца срока действия Генерального плана подобная тенденция будет неизменна, Администрации муниципального образования необходимо составить программу по привлечению инвестиций в сельскохозяйственный комплекс.

Для дальнейшего развития комплекса необходимо провести учет земель сельскохозяйственного назначения. В настоящее время большая часть земель, фактически занимаемых сельскохозяйственными угодьями никак не оформлена юридически. На учет кадастровой палаты муниципального района поставлено лишь несколько земельных участков. Те же, что подлежали учету, так же большей частью имеют недостоверные границы. Проектное положение генерального плана предполагает уточнение границ озвученных земель.

На территории муниципального образования планируется строительство объекта регионального значения – склада минеральных удобрений.

3.3.12. ЖИЛОЙ ФОНД.

На расчетный срок реализации Генерального плана заложен ряд территорий под развитие жилого строительства. Наличие доступного жилья является важным показателем социального благополучия населения области и района. Мероприятия по развитию жилищного фонда и строительному комплексу определены с учетом положений:

- национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России»;

- проекта «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»;

Основные направления включают:

- разработку и утверждение градостроительной документации для муниципальных образований согласно Градостроительному кодексу РФ (генеральные планы, планы застройки и др.) с установлением необходимых объемов жилищного строительства (включая реконструкцию существующего жилого фонда) и необходимых для этого территорий;

- обеспечение государственной поддержки инвестиционных проектов по обеспечению новых земельных участков инженерной инфраструктурой для целей жилищного строительства;

- содействие разработке и реализации инвестиционных проектов по развитию деревянного домостроения и выпуску строительной продукции из местных материалов и ресурсов;

- увеличение объемов ипотечного жилищного кредитования;

- усиление государственной поддержки в улучшении жилищных условий граждан, молодых семей и молодых специалистов, проживающих в сельской местности.

Предусматриваются субсидирование молодых многодетных семей для приобретения жилья, меры по переселению граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилье, предоставлению жилья малоимущим категориям граждан.

Планируется, что до 2035 года жилое строительство будет осуществляться за счет многоквартирных и индивидуальных жилых домов, построенных населением за свой счет муниципального строительства и с помощью кредитов.

Сведения о развитии жилого фонда на расчетный срок представлены в таблице 11.

*Таблица 11. «Развитие жилого фонда на территории муниципального образования».*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ПАРАМЕТР | СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ | ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ | РАСЧЕТНЫЙ СРОК |
| 3 | ЖИЛОЙ ФОНД | | | |
| 3.1 | Площадь всех территорий | 176,46 га | 209,48 га | 241,46 га |
| 3.2 | Площадь всего жилого фонда | 10 704,60 м2 | 13 500,00 м2 | 15 950,00 м2 |
| 3.3 | Общая численность населения | 626 человек | 675 человек | 725 человек |
| 3.4 | Средняя жилищная обеспеченность | 17,1 м2/чел. | 20 м2/чел. | 22 м2/чел. |

Так же необходимо отметить, что новые жилые кварталы закладывались с условиями соблюдения нормативов, требований обеспечения объектов инженерной инфраструктуры, а так же из расчета оптимального размера земельного участка в рамках территории муниципального образования.

**3.4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.**

Муниципальное образование располагает относительно развитой инфраструктурой инженерного обеспечения территории. Тем не менее, уровень развития инфраструктуры на момент разработки Генерального плана не достаточен для интенсивного экономического развития поселения.

Муниципальное образование обеспечено сетями энергоснабжения. Степень электрификации достигает 100%. Обслуживание территории производится за счет сетей электроснабжения, а так же локальной трансформаторной подстанцией. Инфраструктура энергоснабжения наиболее развита, и обладает наибольшим ресурсом к развитию.

Обеспечение электроэнергией муниципального образования осуществляется ОАО «. Башкирэнерго». Основными источниками электроснабжения объектов Стерлитамакского района являются подстанции 35/10кВ «Буриказган» и 35/10 кВ «АПФ». Электроснабжение Ашкадарской птицефабрики (категория надежности электроснабжения – II) также осуществляется от подстанции 35/10 кВ «АПФ». Нагрузка вышеуказанных подстанций по результатам зимних контрольных замеров с учетом действующих технических условий на присоединение к электрическим сетям ОО «БашРЭС» уже превышает установленные нормативы по максимальной загрузке трансформаторов.

Сведения о потреблении ресурсов энергоснабжения на расчетный срок реализации Генерального плана представлены в таблице 12.

*Таблица 12. «Потребление ресурсов энергоснабжения муниципальным образованием».*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ПОТРЕБИТЕЛЬ | НОРМА | СОВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ | ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ | РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Ашкадарский сельсовет | 950 кВт\*ч/год | 594 700,00 кВт\*ч/год | 641 250,00 кВт\*ч/год | 688 750,00 кВт\*ч/год |  |

Территория муниципального образования обеспечена бытовым газоснабжением. Источник газоснабжения муниципального образования – газопровод среднего давления, входит на территорию поселения в восточной части населенного пункта. Газопровод подходит к газораспределительным пунктам, расположенных так же вне пределов поселения.

Газоснабжение осуществляется по 2-х ступенчатой системе:

1-ая ступень – газопроводы среднего давления до 0,6 Мпа;

2-я ступень – газопроводы низкого давления –до 0,005МПа.

Доставка газа осуществляется от магистральных газопроводов через автоматическую газораспределительную станцию (АГРС). От АГРС газоснабжение осуществляется по 2-х ступенчатой схеме: через сети среднего давления газ подается на газорегуляторные пункты (ГРП) к котельным промышленных предприятий и коммунально-бытовых потребителей. К газопроводам среднего давления подключаются ГРП для снижения давления газа и подачи его в сети низкого давления для снабжения жилых и общественно-деловых зданий. Надежность бесперебойного давления должно быть обеспечено закольцовкой по низкому давлению. Необходимость в установке дополнительных газорегуляторных пунктов для снижения давления для целей отопления и собственных нужд каждого из предприятий определить при дальнейшем проектировании.

*Таблица 13. «Потребление ресурсов газоснабжения муниципальным образованием».*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ПОТРЕБИТЕЛЬ | НОРМА | СОВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ | ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ | РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Ашкадарский сельсовет | 202,12 м³\*ч/год | 126 527,12 м³\*ч/год | 136 431,00 м³\*ч/год | 146 537,00 м³\*ч/год |  |

Обеспечение территории питьевым водоснабжение осуществляется ООО «Стерлитамакрайводоканал». Протяженность сетей – 98,6 км. Сети технически не обслуживаются и не взимается сбор с населения за потребленную воду, находятся в ветхом состоянии, а также не соответствует санитарным нормам. На расчетный срок сети необходимо реконструировать.

Сведения о потреблении ресурсов питьевого водоснабжения представлены в таблице 14.

*Таблица 14. «Потребление ресурсов питьевого водоснабжения муниципальным образованием».*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ПОТРЕБИТЕЛЬ | НОРМА | СОВРЕМЕННОЕ ПОЛОЖЕНИЕ | ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ | РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Ашкадарский сельсовет | 0,77 м3/сут | 482,02 м3 | 519,75 м3 | 558,25 м3 |  |

Для хозяйственно-питьевого водоснабжения населенных пунктов необходимо максимально использовать утвержденные запасы подземных вод. При этом произвести реконструкцию существующих водозаборов, а также рассмотреть вопрос о строительстве новых.

Промышленные предприятия должны обеспечиваться водой на технические нужды из поверхностных источников с использованием оборотного водоснабжения.

Необходимо развитие водоснабжения в населенных пунктах. Для реального решения проблемы обеспечения населения питьевой водой необходимо выполнить детальный анализ текущего состояния в сфере водоснабжения по каждому населенному пункту.

Необходимо предусмотреть развитие систем водоснабжения на площадках агропромышленного комплекса, для которых необходимы собственные водозаборы и водоочистные сооружения. Сельскохозяйственные предприятия, объекты животноводства намечается обеспечивать водой за счет подземных вод.

Необходимо рассмотреть вариант по открытию местного производства бутилированной воды.

В настоящее время в муниципальном образовании нет централизованной канализации, нет так же ливневой канализации. Строительство централизованной канализации и очистных сооружений нецелесообразно, в связи с небольшим населением и высокой стоимости оборудования. Утилизация отходов необходимо производить за счет использования локальных очистных сооружений.

Сток дождевых масс осуществляется по естественным формам рельефа. Необходимо произвести устройство стока дождевых масс с территории населенных пунктов через сточные лотки. В связи с невысокой уровнем хозяйственной деятельности экологическая нагрузка на территории так же невысока, поэтому строительство ливневых очистных сооружений нецелесообразно.

На срок реализации документа предлагается сохранить способ обеспечения застройки горячим водоснабжением и отопление от индивидуальных и локальных очистных сооружений. Необходимо провести замену (модернизацию) оборудования. В случае необходимости строительства зданий котельных, строительство производить на территории отведенных земельных участков.

Теплоснабжение существующих промышленных и сельскохозяйственных пред­приятий осуществляется от собственных ведомственных котельных. Основными проблемами в системе теплоснабжения района является значительный физический и моральный износ тепло источников и абонентских установок, массовое старение оборудования источников, значительная часть которого отработала расчетные сроки и требует замены.

**3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА.**

Уличная сеть населенных пунктов имеет четкое квартальное построение, трассировка следует в основном за рельефом. В части реализации Генерального плана необходимо максимально сохранить улично-дорожную сеть, при необходимости расширив. Так же необходимо модифицировать существующую сеть с целью того, что бы придать ей максимально замкнутую структуру. В части развития предлагается подобная конфигурация структуры, встроенной в уже существующую застройку. Предполагается дальнейшее развитие существующих кварталов.

Ширина главных улиц 20-40 метров, ширина проезжих частей 4-6 метров. Основные и главные улицы имеют асфальтовое покрытие. В перспективе необходимо предусмотреть реконструкцию, а, в случае необходимости, замену покрытия по всем существующим дорогам. Улицы в проектной части необходимо установить шириной 15 метров, в случае с центральными – 20 метров. В связи с тем, что развитие предполагается в основном за счет индивидуальной жилой застройки, ширина улиц в 15 метров удовлетворяет нормативам.

Центральные улицы определены как улицы общего значения регулируемого движения обеспечивающие транспортную связь между жилыми и промышленными территориями. Остальные улицы – улицы местного значения – улицы в жилой застройке и улицы в промышленных и коммунально-складских зонах.

Пешеходная сеть развита слабо, отсутствуют тротуары, в основном, в индивидуальной застройке. На расчетный срок реализации Генерального плана необходимо предусмотреть развитие пешеходной зоны на территории всего поселения. Прежде всего необходимо устройство тротуаров, пешеходных дорожек. Так же необходимо предусмотреть несколько пешеходных переходов через железнодорожные пути. Существующему необходимо провести реконструкцию, новые необходимо сооружать с возможностью доступа инвалидов.

В связи с тем, что территория располагает благоприятными природными ресурсами, целесообразно предусмотреть использования велосипедного транспорта. Для этого необходимо предусмотреть сооружения дополнительных полос движения, в том числе в пешеходных зонах.

Постоянное хранение личного автотранспорта предполагается в индивидуальной застройке на собственном участке, в многоквартирной застройке на специально отведенных площадках. На расчетный срок реализации Генерального плана необходимо проводить строгий контроль за соблюдением нормативов в части строительства новых жилых объектов.

Полномочия по организации транспортного обслуживания населения на межпоселенческих маршрутах пригородного и внутримуниципального сообщения исполняет администрация района. На прогнозируемый период не предполагается снижение услуг по данному направлению.

**3.6. КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ.**

В настоящее время на территории муниципального образования сохраняется режим пользования объектами культурного наследия. Выявление новых не предвидится.

В соответствии с укрупненным историко-культурным районированием территории республики муниципальное образование, как и район в целом, относится к группе районов первоначального расселения башкир на территории, входящей сейчас в границы Республики Башкортостан и имеющей традиции культурного развития с ХII - ХV вв.

В целом историко-культурный потенциал, которым располагает поселение, является важным социально-экономическим фактором сохранения его культурного наследия, возрождения и дальнейшего устойчивого развития. Для развития непосредственно сферы культурного наследия муниципального образования необходимо выполнить ряд задач:

- регулирование территориально-планировочной и градостроительной деятельности с учетом интересов сохранения и надлежащего использования объектов культурного наследия;

- сохранение и совершенствование архитектурного облика старинных сельских поселений и характерных природных ландшафтов - привлекательных мест туризма и отдыха;

- совершенствование архитектурного облика поселений, реставрация памятников архитектуры, регенерация исторической среды, взятие под охрану наследия ХХ века;

- совершенствование деятельности по охране объектов культурного наследия, состоящих на государственной охране и вновь выявленных;

- совершенствование инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечение комфортных условий проживания и отдыха;

- сохранение существующих и создание новых рабочих мест в сфере культуры: развитие системы музеев, предприятий туристской сферы, народных художественных промыслов и ремесел, производственной и хозяйственной деятельности, основанной на использовании исторических традиций и местных природных ресурсов.

Следует отметить, что в настоящее время не возможно показать конфигурацию зон охраны объектов культурного наследия, в связи с тем, что на данный момент не проведен мониторинг состояния объектов культурного наследия и не установлена охранная зона вокруг них. При этом состав, границы зон охраны объектов культурного наследия, их параметры и регламенты определяются проектом зон охраны объекта культурного наследия. Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия основывается на натурных, историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных исследованиях, результаты которых фиксируются в историко-культурном опорном плане.

Для сохранения объектов культурного наследия (и возможно расширения перечня объектов культурного наследия) необходимо проведение углубленных и расширенных исследований, в том числе:

- проведение исследований и выявление объектов культурного наследия, представляющих части наследия, включение в списках памятников истории и культуры;

- уточнение списков объектов, имеющих признаки объектов культурного наследия, перевод их на основе экспертизы во вновь выявленные объекты и утверждение в качестве памятников истории и культуры;

- исследование старых поселений на территории района на предмет обоснованности их представления на придание им статуса исторических поселений, составление списка старых поселений района;

- исследование и составление списков объектов нематериального и устного наследия, потенциальных для взятия под охрану, обеспечение поддержания и сохранения;

- проведение исследования и составление карты уникальных территорий - культурных ландшафтов.

**3.7. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ.**

В современном положении на территории муниципального образования нет сформированных территорий, относимых под размещение особо охраняемых объектов.

**3.8. СОЦИАЛЬНО-ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ, ПОТЕНЦИАЛ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

На расчетный срок реализации Генерального плана предусмотрено освоение ряда свободных территорий. В настоящее время территории отведены под конкретное пользование, но какой-либо деятельности на них нет. Необходимо отметить, что при сохранении в части демографии регрессивных тенденций, развитие проектной части нецелесообразно. Тем не менее, все рассматриваемые участки полностью обеспечат потребности муниципального образования в части реализации документа.

Для развития жилой застройки на расчетный срок в Генеральном плане заложена территория площадью 62,44 га. Развитие населенного пункта предполагается только за счет индивидуальной жилой застройки. Новых территорий под развитие многоквартирной жилой застройки не отведено. В настоящее время многоквартирная застройка не востребована у населения и в перспективе такое положение скорее всего сохранится.

Сведения о количественных возможностях размещения на проектных территориях населения представлены в таблице 15.

*Таблица 16. «Ресурсы проектных территорий в части размещения населения».*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ПАРАМЕТР | ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ | РАСЧЕТНЫЙ СРОК | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Возможности размещения населения на проектных территориях | 675 человека | 725 человек |  |

**РАЗДЕЛ 4.** РАЗВИТИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ.

**4.1. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.**

На расчетный срок реализации как в Генеральный план, так и в ряд других документов территориального планирования заложен ряд мероприятий. Необходимо отметить, что для реализации отдельных из них администрации муниципального образования необходимо разработать конкретные программы действий. Сведения о необходимости проведения подобных мероприятий представлены в таблице 17.

*Таблица 17. «Мероприятия реализации Генерального плана муниципального образования».*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | СФЕРА РЕАЛИЗАЦИИ | МЕРОПРИЯТИЯ | ПРИМЕЧАНИЯ |
| 1 | Установка границ | Уточнение границ муниципального образования в части населенных пунктов |  |
| Вынос в натуру границ муниципального образования |  |
| 2 | Земельный баланс | Формирование земельного баланса муниципального образования с учетом новых границ и территорий; |  |
| Разработка проекта земельного баланса территорий муниципального образования; |  |
| 3 | Территориальный баланс | Анализ освоенности территории населенного пункта с обязательным выявлением пустующих территорий (земельных участков) с последующим освоением; |  |
|  |
| Разработка проектов планировки и межевания на осваиваемые территории (с учетом объектов инфраструктуры); |  |
| Разработка проектов планировки и межевания на реконструируемые территории (с учетом объектов инфраструктуры); |  |
| 4 | Водный фонд | Анализ структуры объектов водного фонда; |  |
| Экологическая оценка ситуации, составление программы по улучшению экологической ситуации на объектах водного фонда; |  |
| Формирование зон охраны объектов водного фонда с постановкой на кадастровый учет; |  |
| 5 | Лесной фонд | Анализ структуры объектов лесного фонда; |  |
| Экологическая оценка ситуации, составление программы по улучшению экологической ситуации на объектах лесного фонда; |  |
| Составление программы по реабилитации лесных массивов с последующей постановкой на кадастровый учет фактической конфигурации объектов лесного фонда; |  |
| Вынос в натуру границ земель лесного фонда; |  |
| 6 | Кадастровое деление | Обновление базы кадастрового деления в системе координат; |  |
| Разработка сводной карты дежурного плана кадастрового деления с своевременным обновлением материалов; |  |
| 7 | Ограничения использования территории | Выявление ограничений использования территории с обязательным территориальным балансом страдающих земельных участков; |  |
| Разработка программы мероприятий по уменьшению ограничивающих условий; |  |
| Разработка программы по переносу объектов капитального строительства в случае невозможности снижения ограничений; |  |
| 8 | Транспортная инфраструктура | Сооружение новых дорог и проездов, заложенных в Генеральный план; |  |
| Реконструкция существующих дорог с твердым покрытием; |  |
| Строительство твердого покрытия на существующих дорогах и проездах; |  |
| Строительство парковок |  |
| 9 | Инженерная инфраструктура | Строительство инфраструктуры водоснабжения муниципального образования |  |
|  |
| Строительство инфраструктуры энергоснабжения проектной части, реконструкция существующей |  |
| Замена отопительного оборудования всех муниципальных объектов |  |
| Строительство сетей освещения улично-дорожной сети |  |
| Устройство системы отведения осадков с территории населенных пунктов |  |
| Реализация сетей Internet на территории муниципального образования |  |
| 10 | Планировочная структура | Реализация улично-дорожной сети согласно Генеральному плану; |  |
| Разработка проекта красных линий населенного пункта, а так же их постановка на кадастровый учет; |  |
| Кладбище |  |
| Предприятие по заготовке леса |
| Предприятие по реализации торфа |
| Предприятие по изготовлению кирпича, керамзита, черепицы |
| Предприятие по добыче и реализации песчайно-гравийных материалов |
| Сквер |
| Зона отдыха |
| Спортивный зал |
| Стадион |
| Спортивная площадка |
| Туристическая база |
| Сельский клуб |
| Медиацентр |
| Почта |
| Предприятие бытового обслуживания |
| Детская площадка |
| Детский сад |
| Общая образовательная школа |
| Учреждение дополнительного внеклассного образования |
| Многофункциональный комплекс |
| Предприятие торговли |
| Предприятие общественного питания |
| 11 | Экология | Оценка экологического состояния территории муниципального образования, источников вредного воздействия, а так же особо ценных и уязвимых территорий; |  |
| Разработка программы мероприятий по улучшению экологической обстановки на территории муниципального образования; |  |
| 12 | Гражданская оборона и чрезвычайные ситуации | Выявление особо опасных объектов, постоянный контроль администрации муниципального образования; |  |
| Разработка программы по защите населения на случай возникновения чрезвычайной ситуации; |  |
| Разработка программы по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций. |  |

**4.2. ИНВЕСТИЦИИ.**

Сельское хозяйство является ведущей сферой экономики, оказывающей существенное влияние на продовольственную безопасность, социальную обстановку и качество жизни населения района.

Тем не менее ситуация с развитием муниципального образования неоднозначна. В настоящее время поселение располагает развитой инфраструктурой, а так же производственным комплексом, но оценить его экономическую устойчивость не представляется возможным. Основной перевес в балансе предприятий склоняется в сторону сырьевой базы. В основной же массе комплекс представлен небольшими предприятиями, не способными оказывать существенное воздействие на экономическое развитие поселения. Так же можно отметить, что весь комплекс муниципального образования в целом устроен неэффективно.

Из положительных же сторон ситуации можно отметить действительно развитую инженерную инфраструктуру с большим ресурсным запасом, высокую транспортную доступность территории, а так же большой территориальный ресурс к развитию.

Необходимость развития производственного комплекса так же обуславливается тем, что ни в поселении, ни в соседних муниципальных образованиях нет крупных производственных узлов. В основном обслуживание территории ведется за счет каких-либо локально расположенных производственных баз. Так же среди обуславливающих факторов необходимо отметить отсутствие на территории поселения каких-либо крупных источников приложения труда населения.

Для развития производственного комплекса муниципального образования на расчетный срок Генеральным планом заложен ряд мероприятий (см. раздел 8.3.9.). Тем не менее для обеспечения большей устойчивости развития территории, ускорения его темпов, а так же создания благоприятных условий для развития в более отдаленных перспективах целесообразно формирование производственной инвестиционной площадки.

Инвестиционную площадку необходимо разместить на наименее освоенных территориях, т.е. в месте, где она предполагается Генеральным планом. Так же для стимуляции процесса привлечения инвесторов необходимо предусмотреть программу по предоставлению льгот в пользовании территории, строительства инфраструктуры, а так же развития всего комплекса в структуре района в целом. Основной акцент, при формировании площадки, необходимо сделать на облегчение доступа предприятий на территорию. Тем не менее, процесс освоения территории должен находиться под постоянным контролем администрации муниципального образования.

Для реализации на территории муниципального образования производственной инвестиционной площадки необходимо провести ряд мероприятий:

- формирование инвестиционной площадки, озвученной в Генеральном плане;

- анализ сформировавшихся условий, в том числе экономических;

- разработка программы поддержки инвестиционной площадки;

- формирования нормативно-правовой базы для реализации площадки;

- формирование правовой базы для предоставления льготных условий для потенциальных инвесторов;

- разработка инвестиционного проекта на озвученную территорию;

- разработка градостроительной документации на территорию инвестиционной площадки.

Формирование площадки необходимо проводить согласно проектным предложениям, озвученным в Генеральном плане. Подобное решение позволит в значительной степени улучшить условия привлечений инвестиций в производственный сектор экономики муниципального образования. Программу действия инвестиционной площадки необходимо принять на сроки реализации Генерального плана муниципального образования, с возможностью пересмотра в случае необходимости.

**РАЗДЕЛ 5.** ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТКОВ ВКЛЮЧАЕМЫХ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.

На расчетный срок реализации генерального плана в границы населенных пунктов не планируется включение каких-либо земельных участков.

**РАЗДЕЛ 11.** ИСТОЧНИКИ.

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

- Федерального Закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федерального Закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федерального Закона от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.01.2012 № 19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;

- Приказ Минрегиона РФ от 26.05.2011 N 244 "Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов" (26 мая 2011 г.);

- Методических рекомендаций о порядке разработки генеральных схем очистки территорий населенных пунктов Российской Федерации МДК 7-01.2003 УДК 696/697.002.56 (083.74);

- СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СНиП 2.07.01.89 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 116.13330.2012 СНиП 22-02—2013 «Инженерная защита территорий, зданий от опасных геологических процессов. Основные положения.» утвержден министерством Регионального Развития Российской Федерации от 30.06.2012 г.;