

Арх Проект Юг



Свидетельство 01-П № 162.1 о допуске к подготовке проектной документации, 2012 год, Член СРО «ПРОЕКТИРОВЩИКИ СЕВЕРНОГО КАВКАЗА»

ПРОЕКТ

ТОМ 1

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
генерального плана
муниципального образования
Старомарьевского сельсовета
Грачевского района
Ставропольского края**

ЗАКАЗЧИК: Администрация муниципального образования
Старомарьевского сельсовета Грачевского района
Ставропольского края

г.Ставрополь
2015 г.

Арх Проект Юг



Свидетельство 01-П № 162.1 о допуске к подготовке проектной документации, 2012 год, Член СРО «ПРОЕКТИРОВЩИКИ СЕВЕРНОГО КАВКАЗА»

ПРОЕКТ

ТОМ 1

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
генерального плана
муниципального образования
Старомарьевского сельсовета
Грачевского района
Ставропольского края**

Директор

Р.Н. Леонов

Главный инженер проекта

Р.Н. Леонов

г.Ставрополь
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Цели и задачи территориального планирования.....	15
Комплексная оценка территории и потенциал развития сельского поселения.....	16
Природно-климатические условия	17
Население	17
Экономическая база развития муниципального образования	19
Жилая застройка. Учреждения культурно-бытового, социального, производственного и коммунального назначения	20
Улично-дорожная сеть.....	21
Транспортная сеть.....	23
Инженерная инфраструктура.....	24

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ генеральный план поселения является одним из основных видов документов территориального планирования. Генеральный план определяет назначение 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 муниципального образования.

Иными словами, территориальное планирование – это планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, зон с особыми условиями использования территорий.

Генеральный план на современном этапе является документом, определяющим устойчивое развитие территории, т.е. обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Генеральный план в современных условиях является регулятивным документом территориального планирования муниципального уровня.

Основные положения территориального планирования решаются с учетом анализа существующего использования территории поселения, населенных пунктов, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории.

Руководствуясь нормами действующего законодательства и условиями договора от 23 июня 2015г № 240615, ООО «Арх Проект Юг» разработан проект генерального плана муниципального образования Старомарьевского сельсовета Грачевского района Ставропольского края (далее по тексту – генеральный план поселения). Проект определяет основные идеи градостроительного развития на срок первой очереди реализации генерального плана до 2025 года. Перспективный срок определен до 2035 года.

Подготовка проекта генерального плана поселения осуществлялась с учетом положений Схемы территориального планирования

Ставропольского края (Гипрогор, Москва 2006 г.), проекта Схемы территориального планирования Грачевского муниципального района Ставропольского края, генерального плана муниципального образования Старомарьевского сельсовета Грачевского района Ставропольского края, на основании «Программы социально-экономического развития муниципального образования Старомарьевского сельсовета Грачевского района Ставропольского края на период 2011-2015 гг.», утвержденной решением Совета депутатов муниципального образования Старомарьевского сельсовета Грачевского района Ставропольского края №260 от 25 марта 2011 г., и других документов и материалов, предоставленных заказчиком.

Проект разработан в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса РФ.
- Земельного кодекса РФ.
- Водного кодекса РФ;
- Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Федерального закона от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федерального закона от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ТСН 30-312-2066 Ставропольского края «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Ставропольского края. Часть 1. Селитебные территории»;
- Закона Ставропольского края от 01.03.2005 № 9-кз «Об административно-территориальном устройстве Ставропольского края»;
- Закона Ставропольского края от 12.07.2006 г. № 57-кз «О территориальном планировании и планировке территории в

Ставропольском крае»;

- Закона Ставропольского края от 24 декабря 2010 г. № 109-кз «О программе социально-экономического развития Ставропольского края на 2010-2015 годы»;

- Закона Ставропольского края от 15 марта 2004 г. № 18-кз «Об установлении границ муниципальных образований в Грачевском районе Ставропольского края»;

- Закона Ставропольского края от 16.03.2006г. № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ставропольском крае»;

- Стратегии социально-экономического развития Ставропольского края до 2020 г. и на период до 2025г., утвержденной распоряжением Правительства Ставропольского края от 15.07.2009г. № 221-рп;

- Стратегии социально-экономического развития Грачевского муниципального района Ставропольского края на период до 2020 г.;

- технических регламентов и иных градостроительных, санитарных, противопожарных норм.

Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со статьями 9, 24 и 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

Согласно требованиям Градостроительного кодекса РФ (ст. 26) реализация генерального плана поселения осуществляется посредством подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с генеральным планом поселения, принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую, создания объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.

Генеральный план муниципального образования Старомарьевского сельсовета Грачевского района Ставропольского края разработан в соответствии со Схемой территориального планирования Грачевского муниципального района Ставропольского края, разработанной ООО «Финансовый и организационный консалтинг» Москва-2009г.

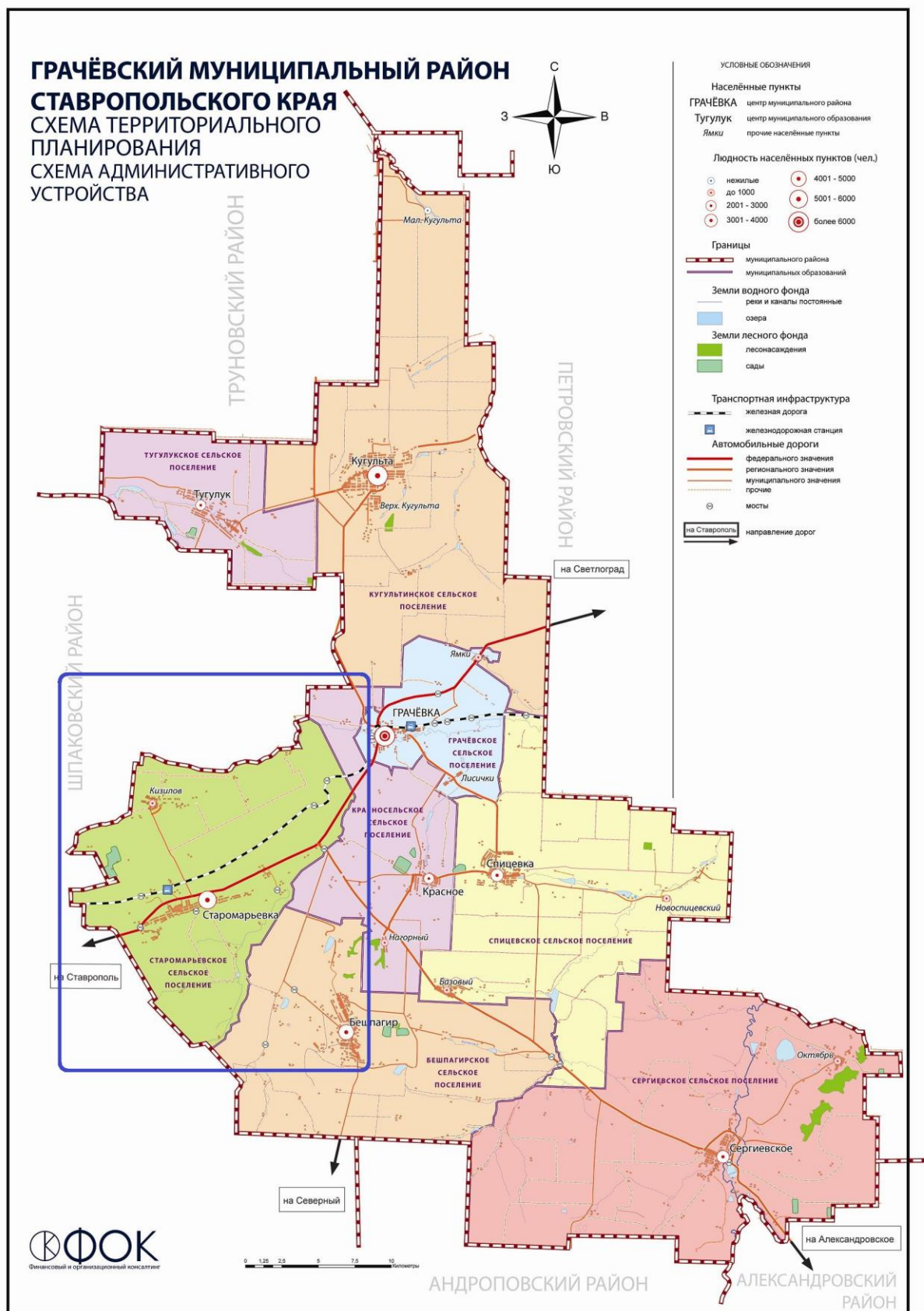


Схема административного устройства

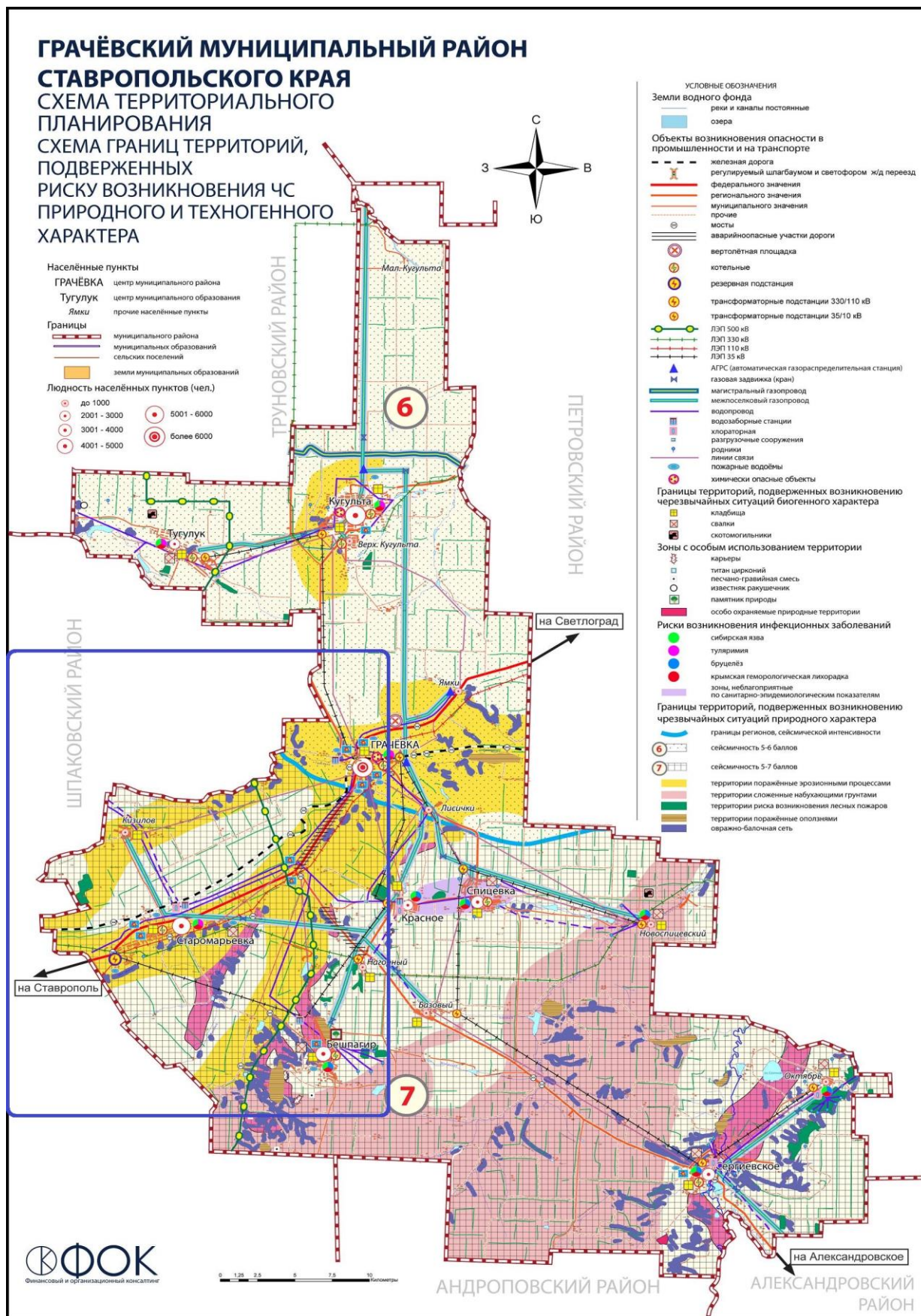


Схема границ территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера

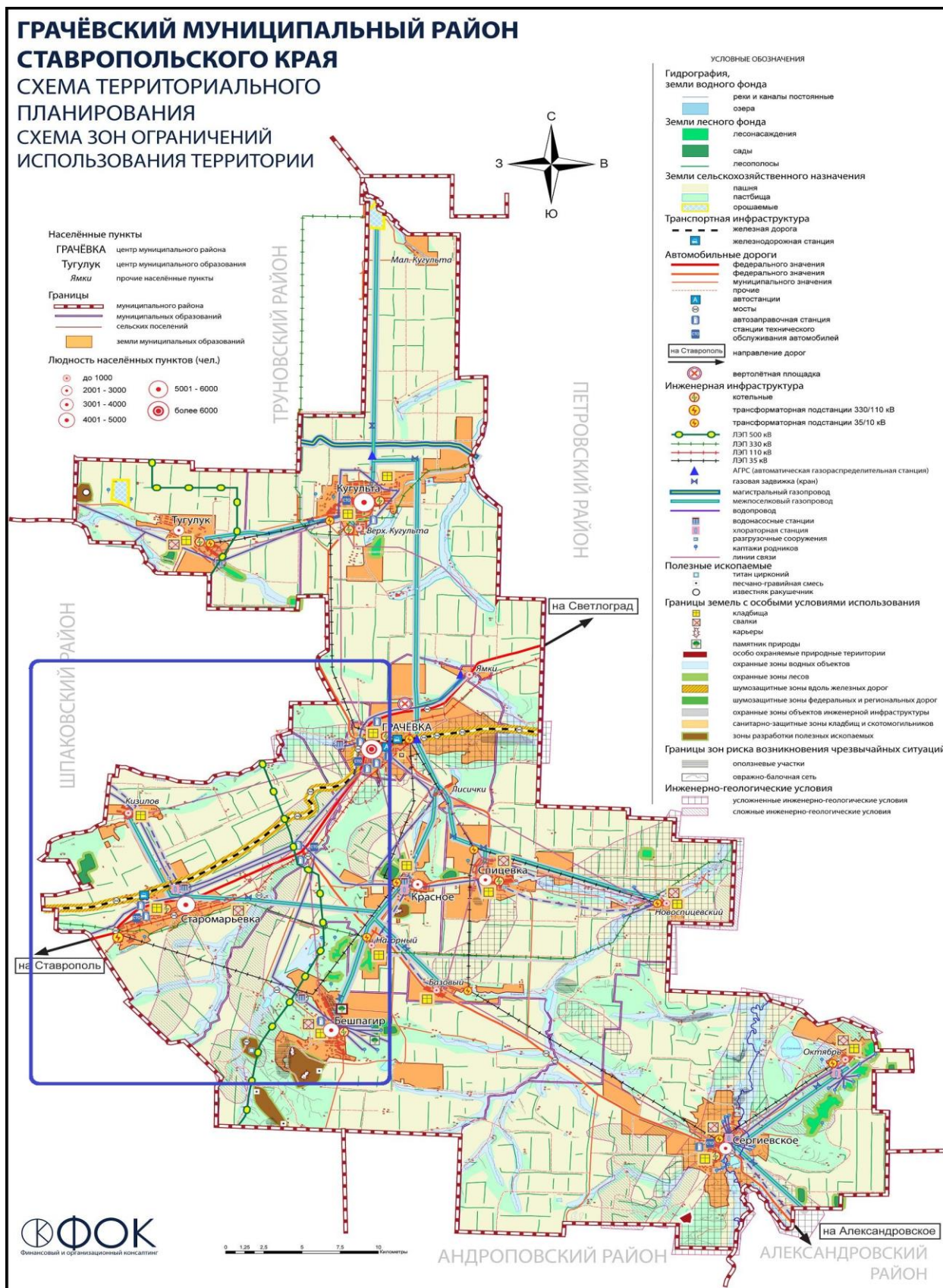


Схема зон ограничений использования территории

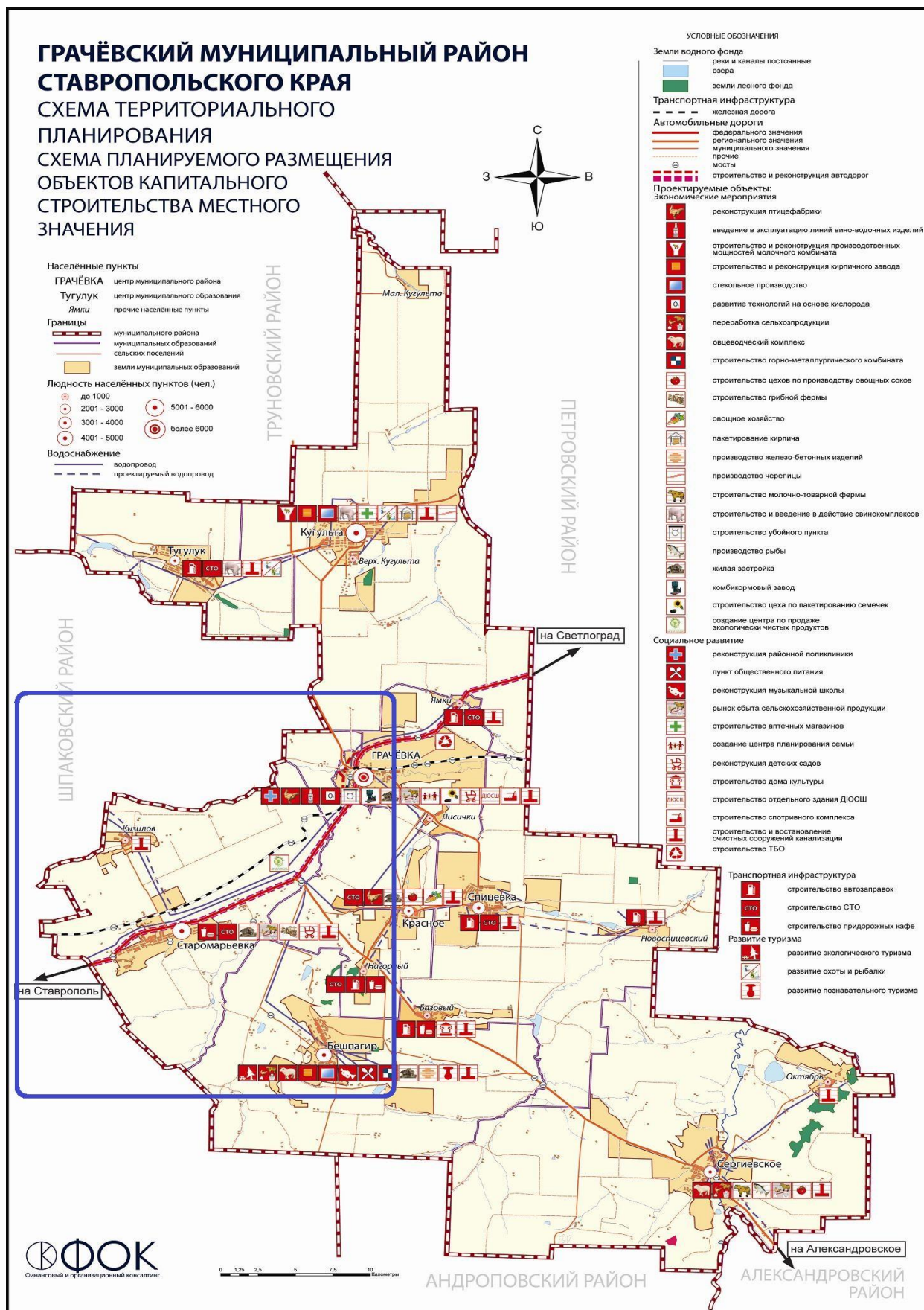


Схема планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения

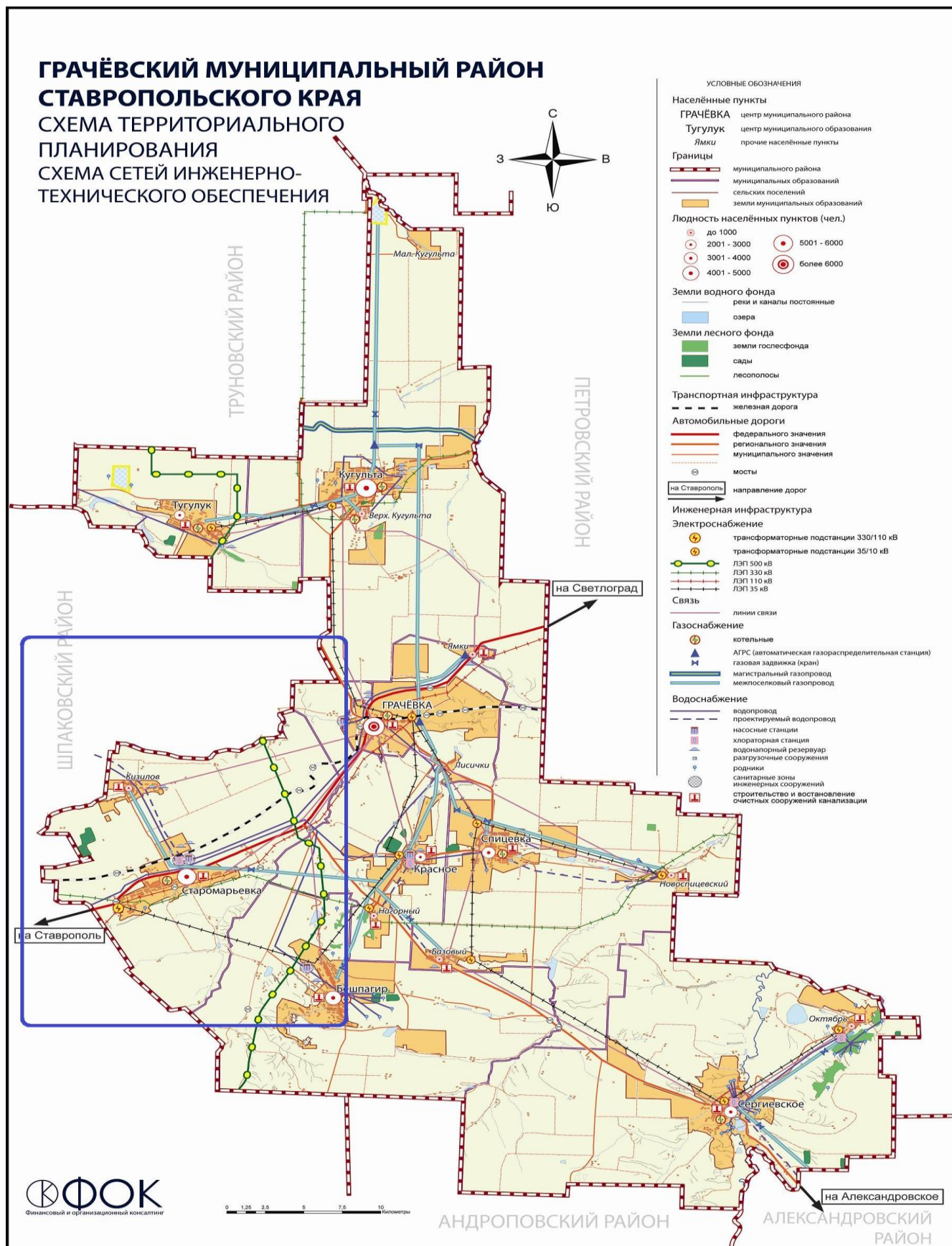


Схема сетей инженерно-технического обеспечения

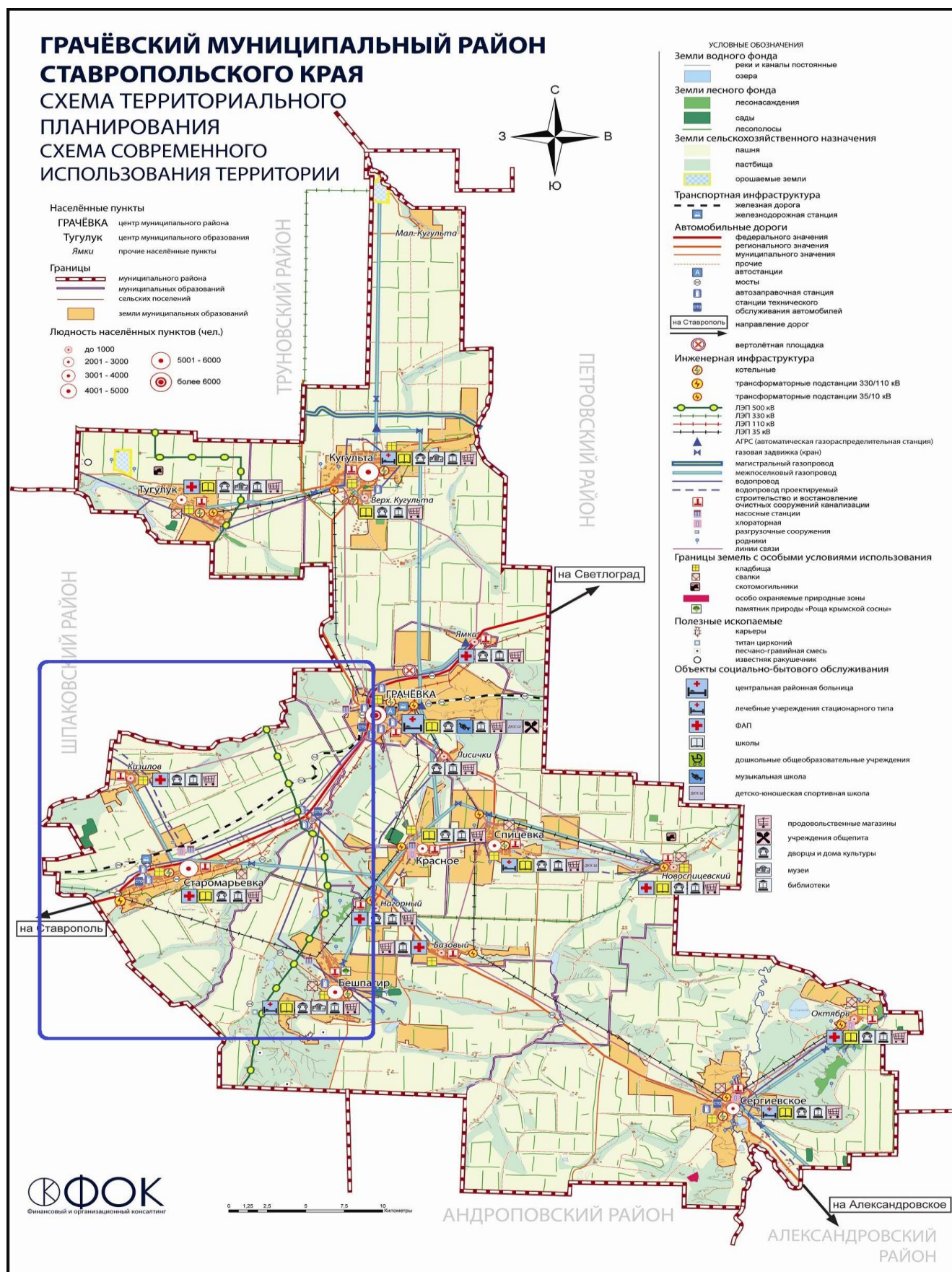


Схема современного использования территории

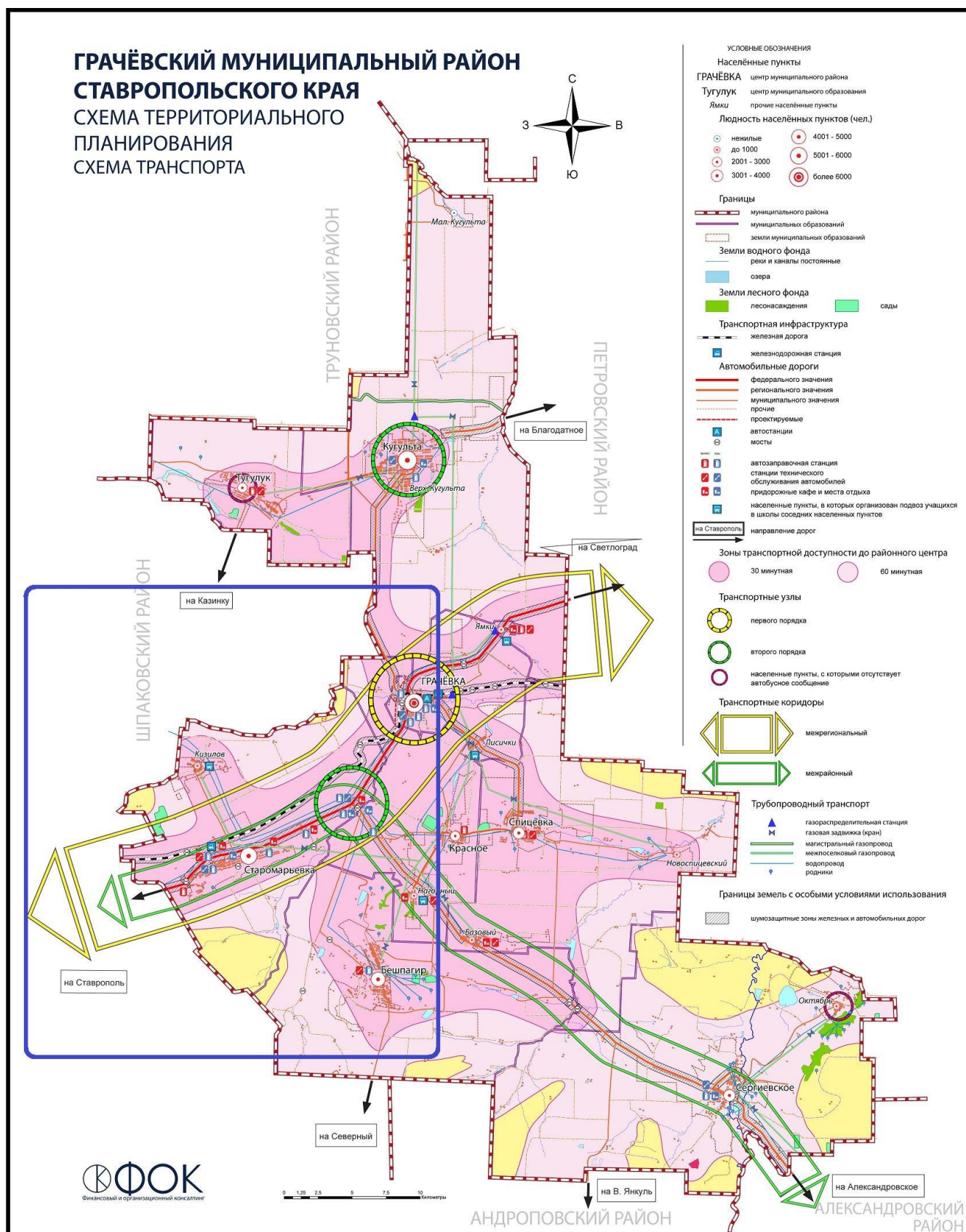


Схема транспорта

ГРАЧЁВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН **СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ** **СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО** **ПЛАНИРОВАНИЯ** **СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО** **ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

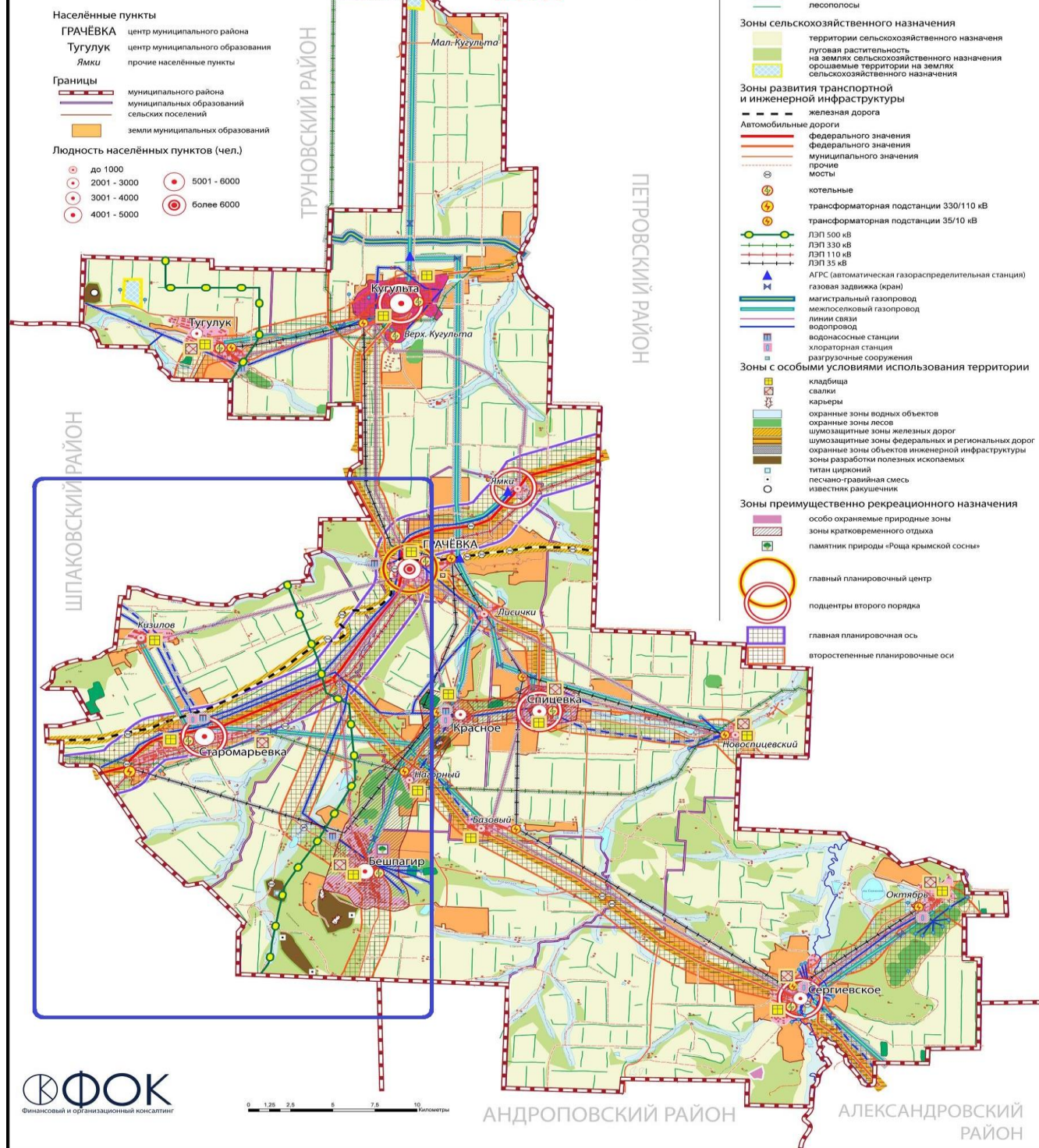


Схема функционального зонирования территории

Цели и задачи территориального планирования

Целью разработки Генерального плана муниципального образования Старомарьевского сельсовета является определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учёта интересов граждан и их объединений.

В соответствии с градостроительным Кодексом Российской Федерации генеральный план определяет стратегию функционально-пространственного развития территорий поселения и устанавливает перечень основных мероприятий по формированию благоприятной среды жизнедеятельности.

Исходя из этого, основными задачами, решаемыми при разработке генерального плана муниципального образования Старомарьевского сельсовета являются следующие:

- анализ внешних и внутренних факторов и предпосылок социально-экономического и пространственного развития поселения;
- ориентации на внутренние ресурсы, а также на современный природный, экономический и социальный потенциалы;
- формирование социальной и транспортной инфраструктуры поселения, обеспечивающей максимум удобств для проживания и трудовой деятельности населения;
- повышение устойчивости природно-экологического каркаса;
- сохранение историко-культурного, ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия сельского поселения, а также всех населенных пунктов входящих в его состав.

Первичным этапом для разработчиков градостроительной документации был анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений, определение отличительных особенностей населённых пунктов: село Старомарьевка, хутор Кизилово, уникальности мест их расположения, оценка их потенциальных возможностей для развития, выявление направлений и территорий развития различных функциональных зон населённых пунктов – селитебных, промышленных, рекреационных, расчётов перспективной численности населения.

Комплексный градостроительный анализ территории сельского поселения стал основой для проектного зонирования территории с учетом экологических, историко-культурных, социально-экономических и других планировочных факторов оценки, позволил выявить основные

планировочные ограничения и целесообразные направления градостроительной реорганизации и развития муниципального образования Старомарьевского сельсовета.

КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ И ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

Муниципальное образование Старомарьевского сельсовета Грачевского района Ставропольского края является сельским поселением (далее по тексту – поселение) в соответствии с Законом Ставропольского края от 4 октября 2004 года № 88-кз «О наделении муниципальных образований Ставропольского края статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района».

Территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов: с. Старомарьевка и х. Кизилов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения.

Село Старомарьевка - является центром муниципального образования, основано в 1785 году.

Административным центром поселения является село Старомарьевка.

Общая площадь территории муниципального образования – 22,560 га

Граница поселения установлена Законом Ставропольского края от 15 марта 2004 г. № 18-кз «Об установлении границ муниципальных образований в Грачевском районе Ставропольского края».

Муниципальное образование граничит с территориями:

на севере: с муниципальными образованиями Красным сельсоветом Грачевского района, Дубовским сельсоветом Шпаковского района;

на западе: с муниципальным образованием Надеждинским сельсоветом Шпаковского района;

на юге: с муниципальным образованием с. Бешпагир Грачевского района;

на востоке: с муниципальными образованиями Красным сельсоветом Грачевского района и Дубовским сельсоветом Шпаковского района.

Муниципальное образование Старомарьевского сельсовета

обладает значительными территориальными резервами развития в границах поселения. Важнейшим является «пригородный» статус поселения, ориентированного, прежде всего на г. Ставрополь.

Природно-климатические условия

Муниципальное образование Старомарьевского сельсовета Грачёвского района Ставропольского края относится к третьей агроклиматической зоне.

Климат умеренно континентальный с мягкой зимой и жарким летом.

Самые жаркие месяцы – июль, август. Самые холодные – январь, февраль.

Основные климатические характеристики представлены в таблице 1:

Таблица 1

№	Показатели	Величина	Ед. измерения
1	Средняя температура воздуха	9, 1	°С
2	Расчетная температура отопления	-16...-20	°С
3	Глубина промерзания		
	Средняя	44	см
	Наибольшая	96	
4	Среднее количество осадков	623	мм
5	Направление господствующих ветров	Восточные, Западные	

Снежный покров неустойчив. В течение зимы довольно часто повторяются оттепели. Средняя продолжительность безморозного периода 187 дней. Среднегодовое количество осадков – 623 мм. Более 70% осадков выпадает в теплый период. Довольно часто бывают дни с атмосферной засухой.

Население

Население муниципального образования Старомарьевского сельсовета по состоянию на 1 января 2015 года составляет 6623

человека.

Современный баланс численности населения муниципального образования по возрастному составу представлен в таблице 2:

Таблица 2

№ п/п	Возрастные группы населения	Население (чел.)	Удельный вес возрастных групп (%)
1.	Дошкольный возраст (0-6 лет)	453	6,8
2.	Школьный возраст (7 – 15 лет)	868	13,1
3.	Трудоспособный возраст: (мужчины 16-59 лет) (женщины 16-54 лет)	3768	56,9
4.	Пенсионный возраст	1534	23,2
Всего		6623	100

Современный баланс численности населения по возрастному составу в разрезе населенных пунктов представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Возрастные группы населения	Население (чел.)	Удельный вес возрастных групп (%)
1	2	3	4
село Старомарьевка			
1.	Дошкольный возраст (0-6 лет)	436	6,8
2.	Школьный возраст (7 – 15 лет)	838	13,2
3.	Трудоспособный возраст: (мужчины 16-59 лет) (женщины 16-54 лет)	3599	56,5
4.	Пенсионный возраст	1495	23,5
Всего		6368	100

хутор Кизиллов			
1.	Дошкольный возраст (0-6 лет)	17	6,7
2.	Школьный возраст (7 – 15 лет)	30	11,8
3.	Трудоспособный возраст: (мужчины 16-59 лет) (женщины 16-54 лет)	169	66,3
4.	Пенсионный возраст	39	15,2
Всего		255	100

Экономическая база развития муниципального образования

Территории планирования выделяется аграрной направленностью в своем хозяйственном освоении, поэтому в основе ее экономического развития выступают отрасли сельскохозяйственного производства.

Основой сельскохозяйственного производства является зерно. В последние годы растет урожайность зерновых культур и объемы их производства. Хранение и отгрузка зерна осуществляется элеватором, хлебоприёмным пунктом общей ёмкостью более 100 тысяч тонн. Элеватор и хлебоприемный пункт имеют железнодорожные подъездные пути.

На территории муниципального образования действует 3 предприятия относящихся к жилищно-коммунальному и топливно-энергетическому комплексам (41 чел.), 2 – связи (11 чел.), 1 – транспорта (6 чел.), более 60 предпринимателей осуществляют деятельность в различных сферах:

- строительство –1 (14 чел.) ;
- торговля -34 (103 чел.)
- общественного питания – 3 (10 чел);
- бытового обслуживания –10 (49 чел.). Всего занято в экономике 660 человек.

Наибольший удельный вес от общего объема реализации продукции промышленных предприятий приходится на предприятия переработки (более 50%), организаций, осуществляющих производство и распределение электроэнергии, газа и воды (3,4%). В личных подсобных хозяйствах жителей села выросло производство картофеля, овощей,

клубники, а также мяса и молока. Этому способствовало как резкое сокращение числа жителей села работающих на промышленных предприятиях г. Ставрополя, так и наличие большого рынка сбыта продукции сельских подворий в краевом центре.

Структура промышленного производства свидетельствует о том, что среди предприятий отрасли лидером остается перерабатывающая промышленность. В муниципальном образовании имеется хлебопекарное, мукомольное производства. Производимые товары успешно конкурируют на местном потребительском рынке. Из перерабатывающей промышленности в селе имеются 2 пекарни. Хлеб выпекается высокого качества и успешно продается в селе, городе Ставрополе. Кондитерский цех, фирма «САП-САН», по производству тортов.

Эффективное использование имеющегося промышленного, сельскохозяйственного потенциала во многом зависит от объема инвестиций, вкладываемых в их освоение. Этому способствуют реализуемые в селе национальные проекты и краевые и муниципальные отраслевые программы, направленные на развитие экономики и социальной сферы. Социально - экономическая ситуация поселения улучшилась и благодаря и привлечению инвестиций. В конце 2009 года введена в эксплуатацию нефтебаза ООО «Лукойл - Югнефтепродукт». Данное предприятие оснащено самым современным оборудованием. В 2010 году администрацией поселения выделены земельные участки под строительство 2-х кирпичных заводов, мебельной фабрики. Социально-экономическое развитие муниципального образования напрямую зависит от наличия документов территориального планирования.

Жилая застройка. Учреждения культурно-бытового, социального, производственного и коммунального назначения

Существующая жилая застройка населенных пунктов Старомарьевского сельсовета представлена в основном одноэтажными усадебными жилыми домами с различными по площади земельными участками.

Общая площадь жилищного фонда Старомарьевского сельсовета составляет 96,6 тыс.м².

В капитальных зданиях, в том числе построенных по проектам, размещаются следующие учреждения культурно-бытового обслуживания: дом культуры на 320 мест (1998 года постройки), общеобразовательная

школа №7, на 750 учащихся (1981г.), административные здания, детский сад №18 на 140 мест (1981г.), начальная школа на 320 учащихся, аптека, амбулатория, больница, ФАП, предприятия торговли, магазины, кафе, узел связи, отделение банка. Открыты и оборудованы детские спортивные площадки по ул.Ставропольская, ул.Северная с. Старомарьевка.

Жилищно-коммунальный комплекс муниципального образования Старомарьевского сельсовета представлен в селе МУП «Старомарьевское», Грачёвским РЭС, Старомарьевскими участками «Грачёвскрайгаз» и «Межрайводоканал». Если потребности села в электроэнергии и природном газе удовлетворены полностью, то острым остается вопрос водоснабжения села, точнее отдельных его микрорайонов. Безусловно, возникавшие перебои в подаче воды в летний период, особенно в хуторе Кизилов, связаны в первую очередь с износом водопроводных сетей. За истекший период село было полностью газифицировано, появились новые жилые районы, домовые водопроводы, проточные газовые нагреватели. С улучшением бытовых условий населения существующий водопровод уже не может обеспечить потребности населения в воде и это стало главной проблемой настоящего времени. Разводящие водопроводные сети, водозаборы изношены на 60-70 %, требуется замена напорно-регулирующей арматуры, смотровых колодцев и других устройств.

На территории поселения проводится реконструкция системы уличного освещения с установкой энергоэффективных источников света. Установлены светильники в количестве 137 шт. на 11 улицах муниципального образования.

В селе имеется современная автоматическая телефонная станция, которая обеспечивает подключение к оптоволоконной связи 1100 абонентов, 12 абонентов в х.Кизилов, модернизировано оборудование старой АТС. 384 абонента пользуются услугами Интернета. Действуют базовые станции сотовой радиотелефонной связи «Билайн», « Мобильные Теле Системы» и « Мегафон», расположенные на территории поселения, что позволяет обеспечить постоянно возрастающую потребность населения, учреждений и предприятий в мобильной радиотелефонной связи высокого качества.

Торговое обслуживание населения Старомарьевского сельсовета осуществляется через торговую сеть частного предпринимательства и магазины юридических лиц.

В настоящее время работает 34 магазина розничной торговли,

определено место для осуществления выездной торговли. Имеется магазин, в котором реализуется сельскохозяйственная продукция. Строительство современных объектов стационарной торговой сети продолжается.

В настоящее время действует 60 крестьянско-фермерских хозяйств.

Бытовое обслуживание населения осуществляют 10 индивидуальных предпринимателей. Индивидуальные предприниматели работают на ремонте и строительстве жилых домов, обустройстве их системами отопления, водоснабжения, канализации и другими удобствами, занимаются транспортными перевозками, занимаются пошивом и ремонтом одежды, ремонтом автотранспорта, бытовой техники, оказывают парикмахерские услуги, фотоуслуги.

Улично-дорожная сеть

Улично-дорожная сеть представляет собой сложившуюся сеть улиц и проездов, обеспечивающих внешние и внутренние связи на территории муниципального образования с производственной зоной, с кварталами жилых домов, с общественной зоной.

В составе улично-дорожной сети выделены улицы и дороги следующих категорий:

- поселковые дороги, по которым осуществляется транспортная связь населенного пункта с внешними дорогами;
- главные улицы, обеспечивающие связь жилых территорий с общественным центром;

Зоны интенсивного хозяйственного использования, где сосредоточены основные объекты сельскохозяйственного и промышленного производства расположены вблизи планировочной оси – автомобильной дороги федерального значения «Астрахань-Элиста-Ставрополь» А-154, которая проходит через с. Старомарьевка.

Село Старомарьевка Грачевского района Ставропольского края расположено в 18 км к северо-западу от краевого центра, г. Ставрополя. Расстояние до районного центра с. Грачевка - 21 км. Протяженность села с юго-востока на северо-запад на 12 км, с востока на запад 1-2,5 км.

Село Старомарьевка связано с городами Ставрополь, Михайловск и соседним Шпаковским районом Ставропольского края автомобильными дорогами с твердым покрытием. Имеется прямое сообщение с аэропортами г. Ставрополь и г. Минеральные Воды. По территории

сельсовета прилегает магистральная железная дорога «Ставрополь-Светлоград», имеющая железнодорожную станцию в с. Старомарьевка, связанную прямым сообщением с крупными железнодорожными узлами-станциями: Ставрополь, Минеральные Воды, Кавказская.

Формирующие улично-дорожную сеть остальные улицы населенных пунктов должны быть благоустроены, иметь асфальтовое покрытие и тротуары.

Поперечные профили улиц, принятые проектом имеют следующую ширину:

главная улица в красных линиях	- 30 м
улицы в жилой застройке	- 20-18 м
проезды	-10-12м

Протяженность улично-дорожной сети муниципального образования составляет 43 км, из них: с твердым покрытием - 20 км, в песчано-гравийном исполнении - 9 км, грунтовые дороги - 14 км.

На территории Старомарьевского муниципального образования пассажирские перевозки осуществляются маршрутными такси государственного учреждения «Ставропольавто», работает 18 маршрутных такси, ежедневно, без выходных, интервалом движения такси 15-20 минут по маршруту «Ставрополь- Старомарьевка». Действует 6 рейсов по селу, продлён маршрут до ул.Войкова с. Старомарьевка. Для удобства населения на территории муниципального образования работает такси.

Транспортная сеть

В соответствии со «Схемой территориального планирования Ставропольского края» предусмотрено:

- строительство федеральной трассы соединяющей автодороги федерального значения М-29 «Кавказ» и А-154 Астрахань — Элиста — Ставрополь, часть которой будет проходить по территории Старомарьевского сельского совета, предполагаемая протяженность данного участка составляет 1,2 км.

- строительство федеральной автодороги, соединяющей с. Пелагиада и с. Гофицкое, участок планируемой автодороги будет проходить через муниципальное образование Старомарьевского сельсовета в районе х. Кизилов.

Инженерная инфраструктура

В соответствии с перспективой развития электрических сетей 330-110-35 кВ по Ставропольскому краю (согласно Схеме территориального планирования Ставропольского края, «Гипрогор», Москва, 2006) намечается строительство подводящей ЛЭП от Старомарьевской ПС-330 до ПС110/10 кВ с питающими ВЛ110 кВ мощностью 2х10,0 тыс. кВА для горнообогатительного комбината Бешпагирского месторождения титаноциркониевых песков в районе п. Бешпагир Грачевского района.