

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УРАЛРЕГИОНГАЗ»**

**ШИФР: 182/54/07-12РГП - УЧ
ЭКЗ. 1**

**Том 1
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
СЕЛА СЫРОСТАН МИАССКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Книга 1
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ
(Утверждаемая часть)**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Заказчик: Администрация Миасского городского округа
Челябинской области**

Директор ООО «Уралрегионгаз»

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта

Ю. С. Мазов

Д. А. Медведева

В. А. Новиков

г. Миасс, 2012 г.

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

ООО «Уралрегионгаз», принимавших участие в выполнении комплекса работ, предусмотренных муниципальным контрактом №182/54/07-12РГП на основании постановлений Администрации МГО «О подготовке проекта Генерального плана села Сыростан Миасского городского округа» № 3754 от 12.07.11г. и «О подготовке проекта правил землепользования и застройки села Сыростан Миасского городского округа» №3752 от 12.07.11г.

Должность	ФИО исполнителя	Раздел	Подпись
ГАП	Медведева Дарья Александровна	1 - 4.7, 5 -10, ПЗиЗ	
ГИП	Новиков Василий Алексеевич	4.8 - 4.13, ПЗиЗ	
Архитектор I категории	Шкурацкая Наталья Евгеньевна	1 - 4.7, 5 - 10	
Архитектор-конструктор	Сарапулова Наталья Владимировна	1, 2	
Архитектор	Ермолаев Андрей Алексеевич	3, 4	
Инженер-строитель	Пярых Зухра Мансуровна	4.8 - 4.13	
Инженер	Землин Анатолий Владимирович	4.8 - 4.13	
Инженер-электрик	Жарова Нина Николаевна	4.12	
Инженер-электрик	Щетинкин Алексей Николаевич	4.12	
Инженер-электрик	Щетинкина Анна Анатольевна	4.12	
Инженер ГС	Надыршин Ильдар Данилович	4.11	
Инженер-строитель (ТГС и В)	Сидорова Галина Павловна	4.10 - 4.11	
Инженер-строитель (ТГС и В)	Игнатъев Михаил Геннадьевич	4.10 - 4.11	
Инженер-строитель (ТС, В)	Иванова Елена Михайловна	4.10	
Инженер-строитель (ВС и К)	Складчикова Светлана Витальевна	4.8	
Архитектор I категории	Подвилова Евгения Сергеевна	Графическое оформление	

		проекта	
Системный администратор	Храновский Глеб Геннадьевич	Информационно е обеспечение проекта	

Паспорт предприятия

Полное наименование предприятия

Общество с ограниченной ответственностью «Уралрегионгаз»

Сокращенное и юридическое наименование предприятия: **ООО «Уралрегионгаз»**

1	Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью
2	Адрес фактического местонахождения 456300 г. Миасс, Челябинской области, ул. Орловская, 12-48
3	Юридический адрес 456300 г. Миасс, Челябинской области, Объездная дорога, 4/36
4	Почтовый адрес 456318 г. Миасс, Челябинской области, а/я 12
5	Номер контактного телефона (3513) 55-04-87 28-98-10 Для контактов ФИО (полностью): Надыршин Ильдар Данилович Факс (3513) 55-04-87 E-mail urga-05@mail.ru
6	ИНН 7415038540 КПП 741501001 ОГРН 1037400872717 ОКПО 14378736 ОКВЭД 45.21.3
7	Свидетельство № Ч-0695 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано НП «Региональная Строительная Ассоциация», 18.06.2010г.
8	Свидетельство № 0031-2010-7415038540-П-144 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдано НП «Региональная Проектная Ассоциация», 02.04.2010г.

9	р/счет: 40702810214370006610 в ЧФ ОАО «МДМ БАНК» г.Челябинск К/С 30101810500000000802 БИК 047501802
---	--

Должность руководителя предприятия - **Генеральный директор**. ФИО руководителя: **Мазов Юрий Сергеевич**. Действует на основании **Устава**

СОСТАВ ПРОЕКТА «ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛА СЫРОСТАН МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ»

Номер	Обозначение	Наименование	Масштаб
Том I		Материалы проекта, подлежащие утверждению	
Часть 1	182/54/07-12РГП - УЧ	Книга 1. Положение о территориальном планировании	
Часть 2	182/54/07-12РГП - УЧ	Графические материалы (карты)	
		Карта 1. Карта планируемого размещения объектов местного значения	М 1:5 000
		Карта 2. Карта границ населенного пункта	М 1:5 000
		Карта 3. Карта функциональных зон	М 1:5 000
Том II		Материалы по обоснованию проекта	
Часть 1	182/54/07-12РГП - ОМ	Книга 2. Материалы по обоснованию проекта Генерального плана	
Часть 2	182/54/07-12РГП - ОМ	Графические материалы	
		Карта 4. Опорный план	М 1:5 000
		Карта 5. Комплексная оценка территории	М 1:5 000
		Карта 6. Планировочная структура	М 1:5 000
		Карта 7. Схема транспортной инфраструктуры	М 1:5 000
		Карта 8. Схема инженерной инфраструктуры	М 1:5 000
		Карта 9. Схема функционального зонирования территории	М 1:5 000
		Карта 10. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:5 000
		Карта 11. Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:5 000
Часть 3	182/54/07-12РГП – ОМ (ДСП №1)	Книга 3. Материалы по описанию местоположения и координат поворотных точек границы с. Сыростан	

Номер	Обозначение	Наименование	Масштаб
		Материалы ГП (передаваемые заказчику на электронных носителях)	
	182/54/07-12РГП -CD1	CD – диск с графическими материалами (в формате jpeg, карты:1-11, М 1:5000) и текстовыми материалами (в формате Microsoft Office Word 2003)	– 1 диск

ОГЛАВЛЕНИЕ

Обозначение	Наименование	Лист
	Общая часть	5
1	Раздел I. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение	7
2	Раздел II. Характеристики зон с особыми условиями использования территории, установленные в связи с размещением объектов местного значения поселения	23
3	Раздел III. Параметры функциональных зон. Сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов	28
	Приложения	31



ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект Генерального плана села Сыростан выполнен на основании следующих документов:

- протокола конкурсной комиссии от 04.07.2012г. №0169300035812000238-3;
- муниципальным контрактом № 182/54/07-12РГП от 23.07.2012 г.
- техническим заданием на разработку Генерального плана села Сыростан;
- постановление Администрации Миасского городского округа №3754 от 12.07.11г. «О подготовке проекта правил землепользования и застройки села Сыростан Миасского городского округа»
- постановление Миасского городского округа №3752 от 12.07.11г. «О подготовке проекта правил землепользования и застройки села Сыростан Миасского городского округа».
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ.

Цель работы: Разработка Генерального плана и правил землепользования и застройки села Сыростан.

Настоящий Генеральный план служит основой для разработки нормативно-правовых документов, направленных на регулирование отношений между административными органами и частными субъектами в сфере использования недвижимости и строительства, ведения градостроительного кадастра.

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим:

- основные направления развития экономической базы населенного пункта;
- преобразование территорий населенного пункта с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, перспективной численности населения;
- меры по организации территорий санитарно-защитных, водоохраных и других зон проектных ограничений в соответствии с действующими нормативными документами, что обеспечит экологическое и санитарное благополучие проектируемой территории;
- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;
- мероприятия по реконструкции и развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур; сохранению, восстановлению и развитию природно-ландшафтного

комплекса городского округа; улучшению условий проживания населения на проектируемой территории;

- территории резерва для развития селитебных и производственных территорий на перспективу (за расчетный срок генерального плана);

- меры по защите от воздействий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Генеральный план определяет основные направления градостроительного развития с. Сыростан. И для достижения главной цели проекта – повышения качества жизни населения (возможность трудоустройства, комфортабельные жилищные условия, соответствующий уровень сферы обслуживания населения, улучшение экологической ситуации, безопасности жизни и т.д.) необходима поддержка положений Генерального плана программными документами с конкретными источниками финансирования, сроками исполнения и контролем их реализации.

В работе рассматриваются вопросы возможных направлений использования территориальных ресурсов населенного пункта, развития природного комплекса, улучшения экологической ситуации, развитие спорта и туризма, а также пути обеспечения архитектурно-планировочными средствами устойчивого социально-экономического состояния села.

Расчетные сроки проекта:

Исходный год – 2012 г., население села – 1,079 тыс. жит. (на 1 января 2012 г.)

1 очередь – до 2017 г. – увеличение численности населения до 2,38 тыс. жит.

Расчетный срок – 2032 г. – достижение численности населения 3,1 тыс. жит.

Материалы Генерального плана с. Сыростан разработаны в программе AutoCAD и представляют собой электронную векторную базу, позволяющую вести мониторинг всех видов градостроительной деятельности на территории с. Сыростан по мере реализации положений Генерального плана. Программа AutoCAD совместима с форматом программы MapCAD, в которой установлена информационная система обеспечения градостроительной деятельности территории Миасского городского округа.

Проектные решения Генерального плана являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития села; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков; определения зон инвестиционного развития.

Генеральным планом определена очередность всех основных направлений градостроительного развития с. Сыростан.

Проект разработан ООО «Уралрегионгаз».

**Раздел I. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ
ДЛЯ ЗАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

1 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СЕЛА СЫРОСТАН

Основная цель работы – разработка социально-ориентированного градостроительного документа – Генерального плана, определяющего стратегию градостроительного развития села, реализация которого предполагает формирование благоприятной среды жизнедеятельности в соответствии с Градостроительным кодексом РФ ст. 23. «Разработка Генерального плана в границах населенного пункта».

Содержательно «Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию».

В соответствии с назначением основного градостроительного документа задачами территориального планирования населенного пункта являются:

- разработка основных направлений развития территории, предложений по совершенствованию планировочной структуры населенного пункта, с учетом его особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, сохранения объектов историко-культурного наследия, особо охраняемых территорий, численности населения;
- установление зон различного функционального назначения и ограничений на использование территорий указанных зон;
- разработка предложений по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, по организации производственных зон;
- разработка предложений по сохранению и воспроизводству природно-ландшафтного комплекса населенного пункта; улучшению условий проживания населения на проектируемой территории;
- определение мер по улучшению экологической обстановки, с выделением территорий, выполняющих средозащитные и санитарно-гигиенические функции; по охране окружающей среды;
- определение мер по защите территорий населенного пункта от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- необходимое территориальное обеспечение, что технологически должно быть поддержано программными документами с конкретными источниками финансирования, сроками исполнения и контролем и тем самым должна быть достигнута главная цель – повышение качества жизни (возможность получения работы, благоприятные жилищные условия, соответствующий уровень развития здравоохранения, образования, культуры, рекреации, улучшения состояния экологии, безопасности жизни и т. д.).

При разработке Генерального плана учитывались:

- особенности села Сыростан, в том числе численность населения, специализация его производственного комплекса;

- значение поселения в системе расселения;
 - особенности типов и форм собственности жилой застройки;
 - состояние инженерной и транспортной инфраструктур и направления их модернизации;
- природно-ресурсный потенциал; природно-климатические, национальные и иные особенности.

2 ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

2.1 Планировочная и архитектурно-пространственная структура населенного пункта

Существующее положение

Сложившаяся планировочная структура предопределена природными условиями и особенностями формирования жилых образований. Фактическая площадь занимаемой территории составляет **254,4 га**. В настоящее время застройка с. Сыростан представляет собой достаточно компактное образование, часть территории занята жилой и промышленной застройкой, часть территории занимают территории сельскохозяйственного назначения и леса Гослесфонда, часть занята горнолыжным курортом «Солнечная долина», часть свободна от застройки и представляет собой неосвоенные поля, поросшие травой, лесными березовыми колками и кустарником, а так же заболоченные низины и горные склоны.

Территория села расположена в пойменной зоне реки Сыростан в окружении лесных массивов, на крутом рельефе. С севера в реку Сыростан впадает река Поперечная. Через село проходит дорога областного значения направления «Миасс – Сыростан – Хребет».

В целом с. Сыростан имеет четкую и компактную планировочную структуру, территории используются достаточно рационально. Однако для села не характерно деление на производственную и селитебную зоны, ряд объектов промышленности и коммунального назначения размещается на территориях жилой застройки, не сформированы общественные подцентры в периферийных районах усадебной застройки, недостаточно развит общественный центр, размещение учреждений обслуживания неравномерное. Все учреждения обслуживания размещены в центральном ядре исторически-сложившегося общественного центра. Рекреационная зона села не достаточно благоустроена, не развита непрерывная система озеленения общего пользования.

Проектное предложение

В соответствии с генеральным планом МГО, площадь территории населенного пункта после расширения границ с. Сыростан, а так же включения в черту населенного пункта территории существующего горнолыжного курорта ГЛЦ «Солнечная долина» и его окрестностей, составляет **1040,0 га**.

Вся территория условно разделена на 2 планировочных района, каждый из которых является самостоятельным образованием со своей системой обслуживания:

1) **Западный планировочный район (ЗПР)** – существующая застройка, расположенная по обеим сторонам реки Сыростан, а также ряд сооружений соцкультбыта (школа, магазины, дом культуры, кладбище и т.п.) и проектируемая территория застройки в северо-западной части с. Сыростан;

2) **Восточный планировочный район (ВПР)** - существующая застройка (объекты ГЛЦ «Солнечная долина») и проектируемая территория застройки в юго-восточной части села, вдоль реки Сыростан и в районе существующего горнолыжного центра.

Особенностью сложившейся планировочной и пространственной структуры является то, что селитебная территория оказалась в окружении сельских лесов и лесов Гослесфонда. В связи с этим проектируемая жилая застройка имеет разветвленную структуру, а новые жилые кварталы формируются линейно вдоль улично-дорожной сети и вдоль реки Сыростан.

Архитектурно-планировочная композиция застройки строится на формировании единого жилого образования с двухчастным общественным центром села по ул. Ленина (исторически сложившегося) и на пер. Атлянском в Западном районе, а так же крупным общекурортным центром, образующимся в районе уже существующей застройки объектами ГЛЦ «Солнечная долина» в южной части Восточного района.

Развитие курортной зоны предполагается за счет освоения горных склонов горы Известной, а так же южных территорий Восточного планировочного района.

В курортной зоне планируется разместить:

- новые горнолыжные трассы;
- крытый хоккейный стадион;
- футбольный стадион;
- велодром;
- теннисный корт;
- площадку для катания на коньках;
- мелкие спортивные объекты;
- зимний сад;
- отели различной вместимости и классов;
- кафе, рестораны и другие объекты различного назначения для отдыха, спорта и туризма.

В западной части по пер. Атлянскому образован новый общественный центр, где будут размещаться общественные объекты культурно-бытового назначения и обслуживания населения. Здесь планируется строительство новой амбулатории, сельской Администрации и отделения связи, предприятий обслуживания, а возле лесного массива разместится культурно-досуговый центр (сельский клуб) с помещениями для занятий спортом, а так же спортивная зона с открытым стадионом общего пользования.

Кроме того, необходимо развитие системы подцентров с объектами первичного обслуживания населения, которые предусматривают строительство универсальных магазинов по главным улицам, аптек, учреждений общественного питания, коммунально-бытового обслуживания и т. д. Такие подцентры обслуживания должны располагаться в местах новых жилых образований.

На территориях жилых образований предполагается строительство двух детских садов, один из которых уже запланирован в районе существующей школы, а второй должен разместиться в планируемой жилой застройке Восточного района, и общеобразовательной школы, которая так же будет располагаться в Восточном районе.

Связность всех жилых образований с общественными центрами и подцентрами села предусмотрена за счет развития улично-дорожной сети, а так же за счет единой рекреационной зоны на пойменных территориях р. Сыростан и ее притоков. Строительство новых улиц и дорог на проектируемой территории обеспечит надежную транспортную связь внутри села, а в целях обеспечения благоприятных биоклиматических условий предусматриваются мероприятия по благоустройству и инженерной подготовке территории.

Преобразование и развитие планировочной структуры предполагает:

- организацию кварталов коттеджной застройки;
- развитие сети общественных центров и подцентров, их функциональное насыщение, благоустройство и усиление презентационной функции;

- создание развитой системы учреждений обслуживания социально – гарантированного уровня для всех планировочных районов села;

- создание единой системы зеленых насаждений и благоустройства, включающих в себя: озеленение общего пользования различного назначения, озеленение основных улиц, озеленение прибрежных защитных полос реки Сыростан и ее притоков, берегоукрепительные работы, озеленение и благоустройство участков общественных учреждений (школ, детских садов, учреждений спорта, здравоохранение и т.д.), создание системы санитарно – защитного озеленения;

- улучшение условий передвижения населения между планировочными районами путем создания четкой структуры улично-дорожной сети, реконструкции существующих автомобильных мостов и строительства новых, а так же строительства транспортных развязок;

- четкое функциональное зонирование территории села с целью наиболее планомерного градостроительного развития;

- достижения эффективного гигиенического комфорта и оздоровления окружающей среды путем создания защитных зон предприятий и объектов коммунального хозяйства, максимальное сохранение и развитие природных ресурсов села.

Ул. Ленина и ул. Октябрьская - центральные улицы. В связи с этим проектом предусмотрена организация тротуаров, освещения, посадка деревьев, газонов, цветников и бордюрных кустарников вдоль этих улиц. Также проектом предусмотрено благоустройство ул. Степана Разина, пер. Атлянского, а так же новой проектной улицы, проходящей по территории ГЛЦ «Солнечная долина» с организацией освещения и озеленением.

Вышеперечисленные мероприятия способствуют развитию с. Сыростан в качестве единого планировочного образования, сформированного четкой структурой транспортных магистралей, основной природной композиционной осью – р. Сыростан, в увязке с системой озеленения и с композиционными акцентами, в виде общественных центров и крупного центра горнолыжного курорта.

Главной особенностью планировочного решения является трассировка улиц, которая выполнена с учетом максимального использования естественного рельефа для отвода дождевых вод и безопасного движения на участках спуска и подъема автотранспорта.

2.2 Развитие территории природного комплекса

Особая роль придается формированию природоохранного и рекреационного шлейфа в общей структуре природно-экологического каркаса МГО, куда входит с. Сыростан, а точнее ареал зоны отдыха - горнолыжный центр «Солнечная долина».

Зеленые насаждения являются мощным биологическим средством окружающей среды, играют огромную роль в процессах газообмена, благоприятно влияют на температурный и влажностный режим, защищают от сильных ветров и снижают шумовое воздействие от производственных процессов, движения автотранспорта и т.д., регулируют уровень солнечной радиации. Максимальная эффективность достигается путем создания единой непрерывной системы озеленения общего пользования, санитарно-защитного озеленения и лесных массивов.

Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

Село Сыростан находится в горнолесной зоне и окружено лесными массивами.

В настоящее время система озеленения общего пользования представлена случайными, как правило, неблагоустроенными участками озеленения. На территории села отсутствуют места для отдыха, игр и занятий спортом, площадки для отдыха у воды, не организованы места проведения массовых мероприятий.

Настоящим проектом предусмотрена непрерывная система озелененных территорий и других открытых пространств, включающая рекреационные озелененные территории, санитарное озеленение главных и основных улиц и дорог, озеленение санитарно-защитных зон предприятий и водоохранного озеленения.

Основная зеленая рекреационная зона будет сформирована в пойме р. Сыростан, которая проходит через всю территорию села зеленым коридором с северо-запада на юго-восток.

Кроме того, предусматривается организация скверов перед крупными общественными зданиями и комплексами, а также в подцентрах по обслуживанию населения в периферийных районах.

Таким образом, проектируемая система озелененных территорий формируется из территорий:

Рекреационного назначения:

- общего пользования в пойменной территории р. Сыростан и притоков с выделением в них зон для игр, отдыха и занятий спортом (водоохранное озеленение);
- общего пользования у общественных зданий, в жилой застройке и т. д.;
- поселковые леса;

Таким образом, площадь зеленых насаждений **общего пользования** на расчетный срок составит **322,0 га** или 920,0 м²/чел. (в настоящее время 114,0 га).

- ограниченного пользования: на территориях детских садов, школ, учреждений здравоохранения, культовых объектов, озеленение курортной зоны и т.д.

Производственного характера:

- земли, занятые огородами

Площадь озеленения **производственного характера** – **19,7 га** (в настоящее время 16,1 га).

Озелененных территорий санитарно-защитного озеленения

Проектом предусмотрена посадка санитарно-защитного озеленения:

- по периметру территорий промпредприятий (С33 – 100м.):
 - 1) - ООО «БСА» по ул. Степана Разина
 - 2) - ООО «Уралагрегат» по ул. Ст. Разина. База материально-технического снабжения
 - 3) - ООО «ПКФЭКГ–Уралснаб».
- вдоль транзитной автодороги Миасс – Сыростан – Хребет (20 – 50 м).
- вдоль железной дороги (20 – 50 м)
- вокруг зоны вертолетных площадок (20 м)
- вдоль территории коммунально-складских зон (С33 – 50м)
- вокруг станций биологической очистки (очистных сооружений) (100 м)

Площадь озеленения **санитарно-защитного назначения** – **46,1 га**.

2.3 Развитие жилых территорий

На исходный год жилыми территориями занято 96,2 га (38% территории села), На застроенной территории размещены усадебные жилые дома и коттеджи на 22,4 тыс. м² общей площади и многоквартирный дом на 0,3 тыс. м² общей площади. Средняя жилищная

обеспеченность в с. Сыростан на момент проектирования составляет 21 м² общей площади на человека, расчетная плотность населения на территории жилой застройки – 11,2 чел/га.

Подавляющую часть территорий жилой застройки занимают кварталы отдельно стоящих жилых домов на одну-две семьи с приусадебными участками. В районе существующей школы № 36 (по ул. Школьной) находится многоквартирный малоэтажный (2 эт.) жилой дом (Школьный дом) на 7 квартир. Квартал по ул. Первомайской в восточной стороне западного планировочного района, сформировавшийся в последние пять - десять лет, застроен 2-3 этажными капитальными коттеджами. Общий жилой фонд индивидуальных домов составляет 22,7 тыс. м² общей площади.

В целом состояние жилого фонда удовлетворительное, однако часть индивидуального жилья (0,6 тыс. м² общей площади жилого фонда или 2,6%) находится в ветхо-аварийном состоянии (износ более 70%).

Около 26,3 га (27% жилого фонда) находится в границах СЗЗ предприятий, кладбища, дороги.

Улучшение жилищных условий, удовлетворение растущих потребностей населения в качественном жилье с учетом перспективной численности населения предусматривается за счет нового усадебного и коттеджного строительства, а именно освоение территорий под жилищную застройку:

I) в **Западном** планировочном районе (ЗПР):

- на продолжении ул. Октябрьской в сторону п. Хребет на северо-запад (9,0 га); – 1 очередь
- на продолжении ул. Октябрьской в сторону п. Хребет на северо-запад (3,1 га); – расчетный срок
- на продолжении ул. Ст. Разина и параллельной ей ул. Проектной № 3 в сторону п. Хребет на запад (11,0 га); – 1 очередь
- на продолжении пер. Атлянского в сторону п. В. Атлян на юго-запад (11,1 га); – 1 очередь
- на продолжении ул. Первомайской в восточном направлении (4,3 га); – 1 очередь

II) в **Восточном** планировочном районе (ВПР):

- на продолжении ул. Ленина вдоль ул. Проектной № 7 в западной части района (15,6 га); - 1 очередь
- на продолжении ул. Ленина вдоль ул. Проектной № 9,10 в западной части района (39,2 га); - расчетный срок
- в восточной части по ул. Проектная № 12 (11,4 га);
- в южной части по ул. Проектной № 14 (15,0 га).

Генеральным планом предусмотрено увеличение жилых территорий села за счет освоения территорий под усадебное и коттеджное строительство на 119,7 га или в 2,2 раза.

Параметры жилых территорий и объемы нового жилищного строительства определены исходя из перспективной численности населения и обеспеченности жилым фондом:

- на первую очередь (2013 – 2017 гг.): численность населения – 2380 жителей, обеспеченность жилым фондом при коттеджной застройке – 1 коттедж на семью при среднем составе семьи – 3,4 чел.

- на расчетный срок (2018 – 2032 гг.): численность населения – 3100 жителей, обеспеченность жилым фондом при коттеджной застройке – 1 коттедж на семью при среднем составе семьи – 3,4 чел.

Таким образом, объемы нового жилищного строительства составят:

- на первую очередь: 380 коттеджей / индивидуальных жилых домов;

- на расчетный срок: 210 коттеджей / индивидуальных жилых домов.

Размещение нового жилищного строительства предусмотрено только на свободных от застройки и планировочных ограничений территориях.

Прогнозируемые объемы жилищного строительства составляют 70,7 тыс. м² общей площади с приусадебными земельными участками до 0,15 га, жилая площадь дома в среднем – 120 м²;

Распределение объемов нового строительства по очередности реализации и планировочным районам приведено в таблице 4.3.1

Таблица 4.3.1

№	Показатели, единицы измерения	Планировочные районы		Итого по селу
		ЗПР	ВПР	
1	Жилищный фонд села, тыс. м ² общей площади			
1.1	Наличие на исходный год (2011), всего	22,7	-----	22,7
1.2	Объем нового строительства, всего (при средней жилищной обеспеченности 35,0 м ² /чел)	22,8	48,0	70,8
1.3	Из нового объема строительства на 1 очередь	21,0	24,5	45,5
1.4	Жилищный фонд на 1 очередь, всего по селу	43,7	24,5	68,2
1.5	Жилищный фонд на расчетный срок, всего по селу	45,5	48,0	93,5
2	Численность населения, тыс. чел			
2.1	Исходный год (2011), всего:	1,08	0	1,08
2.2	На 1 очередь	1,68	0,7	2,38
2.3	На расчетный срок	1,73	1,37	3,1

Вывод:

Осуществление намеченных мероприятий дает следующие результаты:

- увеличение территории населенного пункта в 4,1 раза с 254,4 га до 1040,0 га;
- увеличение жилых территорий в 2,2 раза с 96,2 га до 215,9 га;
- увеличение жилищного фонда в 4,2 раза с 22,7 до 93,5 тыс. м² общей площади.

На территориях, попавших в зону возможного опасного химического заражения от хлораторной станции водозабора «Атлянская пойма», жилищное строительство возможно только при условии ее перехода на безвредный способ очистки воды и сведения зоны заражения к нулю.

Перспективное развитие жилых территорий

Для жилищного строительства на перспективу (за расчетный срок Генерального плана) могут служить следующие резервные территории для коттеджного строительства:

- территории, расположенные на окраинах села с северной стороны (за охранным коридором ВЛ-110 кВ) и северо-восточной стороны (территории на окраине) Восточного планировочного района – ориентировочной площадью 62,0 га, которые по настоящему Генеральному плану предусмотрены для освоения на расчетный срок в курортной зоне.

Для перспективного развития с. Сыростан будет достаточно территорий в проектируемых границах черты населенного пункта. Без уплотнения и с сохранением характера жилой застройки (преобладание усадебного и коттеджного типа жилых домов), жилой зоны села с учетом резервных территорий будет достаточно для проживания 4,15 тыс. чел.

2.4 Развитие системы культурно-бытового обслуживания

Существующее положение

На исходный год в селе Сыростан функционирует одна общеобразовательная школа, один детский сад, библиотека, Дом культуры, амбулатория, ветеринарная клиника, кафетерий и два магазина. Учреждения культурно-бытового обслуживания сосредоточены в историческом центре в западной части села, но их явно недостаточно для удовлетворения потребностей жителей. Недостаточна обеспеченность населения детскими дошкольными учреждениями, учреждениями культурно-досугового назначения, физкультурно-спортивными сооружениями, предприятиями питания и бытового обслуживания, учреждениями жилищно-коммунального хозяйства и гостиницами.

Стабильное улучшение качества жизни населения, являющееся главной целью развития любого населенного пункта, в значительной степени определяется уровнем развития системы учреждений обслуживания разного профиля: объектами здравоохранения, спорта, образования, культуры и искусства, торговли и др. С предполагаемым ростом населения, увеличением плотности населения и территории застройки, социальная инфраструктура должна достигнуть соответствующего уровня, отвечать современным требованиям и удовлетворять всем запросам населения. На расчетный период предлагается комплексное развитие социальной инфраструктуры с полным обеспечением объектами обслуживания.

Проектное решение

Проектом предусматривается доведение обслуживания населения села до нормативного уровня. Наряду с предприятиями первичного обслуживания на территориях новой застройки разместятся другие предприятия обслуживания, работающие в масштабах села и формирующие новый общественный центр.

Настоящим Генеральным планом запланировано создание развитой системы учреждений обслуживания с целью формирования комфортной среды, связанной с зонами отдыха и местами проживания населения.

Развитие социальной инфраструктуры села предусматривается с тем, чтобы способствовать:

- созданию дополнительных, доступных для населения мест приложения труда за счет строительства, предприятий и учреждений обслуживающей сферы;
- достижению нормативных показателей обеспеченности учреждениями социально-гарантированного уровня;
- повышению уровня здоровья и культуры населения и, как следствие, повышению качества трудовых ресурсов;
- повышению доступности центров концентрации объектов культурно-бытового обслуживания, объектов рекреации и, в конечном итоге, повышению качества жизни и развитию человеческого потенциала;
- созданию более комфортабельной среды жизнедеятельности и, как следствие, снижению миграционного оттока населения, повышению качества жизни и развитию человеческого потенциала.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2011.

Расчетно-нормативная численность населения для учреждений соцкультбыта составляет 3100 человек.

Проектом предусматривается строительство в нескольких сферах обслуживания.

Образование

Развитие системы дошкольного и общего образования за счет строительства детских садов и общеобразовательных школ:

- строительство 2 детских садов. Детский сад в Западном планировочном районе (далее ЗПР) по ул. Советская на 120 мест, в Восточном планировочном районе (далее ВПР) - на 140 мест;

- строительство нового здания общеобразовательной школы в ВПР на 250 учащихся со спортивными площадками;

- развитие системы внешкольного образования за счет открытия кружков детского творчества при общеобразовательной школе.

Здравоохранение

Развитие материально-технической базы лечебно профилактических учреждений осуществляется за счет:

- размещение аптек в ЗПР по ул. Ленина и по пер. Атлянский, в ВПР – по ул. Проектная №7;

- размещение новых амбулаторий, каждая на 50 посещений в смену. В ЗПР по пер. Атлянский, в ВПР – по ул. Проектная №7;

Стационарное обслуживание населения предусматривается осуществлять в центральных больницах г. Миасса.

Физическая культура и спорт

Развитие материально-технической базы физкультуры и спорта предусматривается за счет строительства:

- создания ландшафтно-рекреационной зоны в ВПР с организованными площадками для отдыха населения и спортивными площадками;

- строительство спортивного ядра при школе площадью 1,0 га и организация спортивного досуга населения в спортивных залах при школе;

- развития детского спорта и отдыха, путем открытия детских спортивных секций при школе;

- строительство детской спортивной школы (при горнолыжном центре «Солнечная Долина»).

Учреждения культуры и искусства

Развитие материально-технической базы учреждений культуры и искусства предусматривается за счет строительства культурно-досугового центра в ЗПР на 140 мест по пер. Атлянский, в ВПР – на 110 мест по ул. Проектная № 7;

Коммерческо-деловая и обслуживающая сферы

Коммерческо-деловая и обслуживающая сфера, включающая торговлю, общественное питание, бытовое обслуживание, предпринимательство, малый бизнес, направлена на повышение деловой активности населения, способствующей развитию экономики села, созданию дополнительных мест приложения труда.

Генеральным планом предусматриваются значительное развитие и расширение сферы обслуживания населения:

- строительство отделения связи, банка, пункта полиции в ЗПР по ул. Труда, в ВПР – по ул. Проектная № 14;
- строительство магазинов продовольственных и непродовольственных товаров;
- строительство пунктов общественного питания, предприятий бытового обслуживания.

Планируемая емкость учреждений по населенному пункту:

- торговли: в ЗПР до 1,9 тыс. м² площади торговых объектов, в ВПР до 0,5 тыс. м² площади торговых объектов;
- общественного питания: в ЗПР до 70 мест, в ВПР до 100 мест.

Предприятия коммунального обслуживания

Проектом предусмотрено строительство двух пожарных депо в каждом планировочном районе по ул. Степана Разина в ЗПР и в южной части ВПР на 2 машины каждое.

Расширение территории действующего кладбища в ЗПР.

Данные проектные предложения позволят в значительной степени улучшить существующее положение села.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания села Сыростан

I Западный планировочный район

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен по СП 42.13330.2011. Расчетные показатели приняты для населения Западного планировочного района села на **1730 чел.**

КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ								
№	Учреждения, предприятия, ед. измерения	Площадь здания, м ² /площадь участка, га (сущ.)	Кол-во работающих, чел.	Энерго-потребление, кВт в год	Норма на ед.	Количество (требуется)	Площадь участка, га (требуется)	Площадь участка, га (проект)
Учреждения народного образования								
1	Школа № 36, ул. Школьная, 2	951,3 / 1,63	25 (89 учащихся)	296099	165 мест на 1000 жит.	285 мест	1,4	1,72
2	Детский сад № 37, ул. Ленина, 42 (1870)	177,4 / 0,13	11 (26 детей)	11808	70 мест на 1000 жит.	120 мест	—	0,13
3	Детский сад, ул. Школьная, 2 (проект.)	проект	(на 94 чел.)	—			0,37	0,4
КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ (продолжение)								

№	Учреждения, предприятия, ед. измерения	Площадь здания, м2/ площадь участка, га (сущ.)	Количество работающих, чел.	Энерго-потребление, кВт в год	Норма на ед.	Количество (требуется)	Площадь участка, га (требуется)	Площадь участка, га (проект)
Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения								
4	Амбулатория, ул. Ленина 7	169,5 / 0,04	7	3960	0,1 га на 100 посещ., но не менее 0,3 га	50 посещ./см.	—	0,04
5	Амбулатория, пер. Атлянский, 11 (проект)	проект	15	—			0,3	0,4
6	Аптека, ул. Степана Разина, 1а	проект	—	—	по заданию		—	
7	Аптека, пер. Атлянский	проект	—	—	по заданию		—	
8	Территория для спортивных площадок, стадион, пер. Атлянский	проект	—	—	0,7-0,9 га на 1000 чел.		2,0 га	
Учреждения культуры и искусств								
9	Д/К Сыростан, ул. Ленина, 17	326,0 / 0,07	3	5400	—	—	—	0,07
10	Культурно-досуговой центр, клуб, пер. Атлянский	проект	—	—	80 мест на 1000 чел.	140 мест	по заданию	0,5
11	Библиотека, ул. Ленина, 22	140,0 / 0,18	2	1200	5 чит.мест на 1000жит	9 мест	—	0,18
Предприятия торговли								
12	Продовольственных товаров, м2 торговой площ. на 1000 чел.	проект	—	—	100	173 м2	—	0,29
13	Непродовольственных товаров, м2 торговой площ. на 1000 чел.	проект	—	—	180	310 м2	—	
14	Магазин "Ирэна", ул. Ленина, 1	1346,8 / 0,04	4	6000	—	—	—	0,04
15	Магазин "Универсальный", ул. Ленина, 10	100,0 / 0,15	8	6000	—	—	—	0,17
16	Кафетерий, ул. Ленина, 3	170,0 / 0,04	4 (32 места)	33600	40 мест на 1000 чел.	70 мест	0,2	0,2
КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ (продолжение)								
№	Учреждения, предприятия, ед. измерения	Площадь здания, м2/ площадь участка, га (сущ.)	Количество работающих, чел.	Энерго-потребление, кВт в год	Норма на ед.	Количество (требуется)	Площадь участка, га (требуется)	Площадь участка, га (проект)

Предприятия связи								
17	Почта, ул. Советская, 39а	48,0 / 0,02	3	2400	объект	1 объект	0,02	0,02
18	Отделение связи, банка, пункта полиции, ул. Труда, 24 (проект)	проект	10	—	объект	1 объект	0,3 - 0,35	0,35
19	Отдел по управлению Сыростанским территориальным округом (Сельсовет), ул. Степана Разина, 1а	проект	4	—	—	—	—	0,1
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства								
20	Кладбище традиционного захоронения	/ 3,8 га	—	—	—	—	1,5 га	6,0
21	Ветлечебница без содержания животных, ул. Лесная	/0,032	2	—	объект	1 объект	0,032	0,032
22	Пожарное депо на 2 автомобиля	проект	5	—	объект	1 объект	1 объект	0,55

II Восточный планировочный район

Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен по СП 42.13330.2011. Расчетные показатели приняты для населения Восточного планировочного района села на **1370 чел.**

КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ								
№	Учреждения, предприятия, ед. измерения	Площадь здания, м2/ площадь участка, га (сущ.)	Количество работающих, чел.	Энерго-потребление, кВт в год	Норма на ед.	Количество (требуется)	Площадь участка, га (требуется)	Площадь участка, га (проект)
Учреждения народного образования								
1	Школа	проект	40 (250 учащихся)	296099	180 мест на 1000 жит.	250 мест	1,25	1,3
2	Детский сад	проект	20 (140 детей)	11808	100 мест на 1000 жит.	140 мест	0,49	0,5
КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ (продолжение)								
№	Учреждения, предприятия, ед. измерения	Площадь здания, м2/ площадь участка, га (сущ.)	Количество работающих, чел.	Энерго-потребление, кВт в год	Норма на ед.	Количество (требуется)	Площадь участка, га (требуется)	Площадь участка, га (проект)

Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения								
3	Амбулатория, ул. Проектная №7	проект	12	3960	0,1 га на 100 посещ., но не менее 0,3 га	50 посещ./с м.	0,3	0,3
4	Аптека №1, ул. Проектная №7	проект	5	—	по заданию			—
5	Территория для спортивных площадок	проект	—	—	0,7 га на 1000 жит.	при школе	0,96 га	1,0 га
Учреждения культуры и искусств								
6	Культурно-досугов ый центр, клуб, ул. Проектная №7	проект	15	—	80 мест на 1000 чел.	110 мест	по заданию	0,5
Предприятия торговли								
7	Продовольственных товаров, м2 торговой площ. на 1000 чел.	проект	—	—	100 м2 на 1000жит	175 м2	—	—
8	Непродовольственн ых товаров, м2 торговой площ. на 1000 чел.	проект	—	—	200 м2 на 1000жит	350 м2	—	—
9	Предприятия общественного питания	проект	35	33600	40 мест на 1000 чел.	55 мест	0,15	0,55
10	Предприятия бытового обслуживания	проект	—	—	7 рабочих мест на 1000 чел.	11 рабочих мест	0,1	0,1
КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ (продолжение)								
№	Учреждения, предприятия, ед. измерения	Площадь здания, м2/ площадь участка, га (сущ.)	Количество работающих, чел.	Энерго-потр ебление, кВт в год	Норма на ед.	Количество о (требуется)	Площадь участка, га (требуется)	Площадь участка, га (проект)
Предприятия связи								

11	Отделение связи, ул. Проектная № 14	проект	8	—	объект	1 объект	0,3 - 0,35	0,35
12	Отделение банка, ул. Проектная № 14	проект	8	—	объект	1 объект	0,2	0,2
Учреждения жилищно-коммунального хозяйства								
13	Пункт полиции, ул. Проектная № 14	проект	4	—	объект	1 объект	—	—
14	Пожарное депо на 2 автомобиля	проект	5	—	объект	1 объект	0,55	0,55

2.5 Развитие спорта и туризма

Развитие села предполагает строительство мощной спортивно-туристической базы. Она будет располагаться преимущественно в южной части села в курортной зоне и станет продолжением горнолыжного курорта «Солнечная Долина».

Здесь планируется строительство:

- сезонных объектов спортивного назначения;
- всесезонных объектов спортивно-туристического назначения.

Спортивные объекты:

- ледовый дворец-трансформер на 2000 мест (концертный зал, конференц-холл), с подземной парковкой;
- горнолыжный комплекс увеличенной пропускной способности (два дополнительных кресельных подъемника, 6 дополнительных трасс, трасса тобогана, центр горнолыжного сервиса) на горе Известная;
- футбольный стадион на 1000 мест;
- площадка для катания на коньках;
- теннисный корт;
- зона скейтбординга, спортивные площадки;
- детская спортивная школа и т.д.

Объекты здравоохранения:

- медпункт.

Объекты культуры и искусства:

- зимний сад;
- развлекательный многофункциональный комплекс.

Объекты коммерческо-деловой и обслуживающей сферы:

- отель «Озеро» на 79 номеров;
- отель «Деревенский» 64 номера;
- отель на 48 номеров, 7 объектов;
- супермаркет;
- кафе на 25 мест, 6 объектов;
- магазины смешанного типа.

Для обслуживания горнолыжного комплекса предусмотрена автомобильная стоянка на 650 автомобилей общей площадью 2,1 га.

Общая площадь курортной зоны составляет **330,6 га.**

2.6 Организация производственных территорий

Основными задачами Генерального плана по организации производственных территорий с. Сыростан на расчетный срок станут:

- создание производственной зоны в западной части западного планировочного района села, обеспеченной удобными автомобильными подъездными путями;
- перенос из жилой застройки вредных и потенциально опасных объектов промышленности в производственную зону;

Основные мероприятия по развитию и организации промышленной и коммунально-складской зоны с. Сыростан.

- 1) Организация производственной зоны вокруг существующих промпредприятий – ООО «БСА» по ул. Степана Разина и ООО «Уралагрегат» по ул. Ст. Разина (база материально-технического снабжения) – 2,1 га, ООО «ПКФЭКГ–Уралснаб» (металлообрабатывающее производство) – 0,8 га;
- 2) Перенос из жилой зоны производственных площадей ООО «ПКФЭКГ–Уралснаб» (0,09 га) на уже выделенную территорию в производственной зоне по причине невозможности устранения вредного влияния на окружающую среду;
- 3) Функционирование и развитие предприятий общей площадью 2,9 га без расширения производственных площадей за счет внедрения новых технологий и оборудования, повышения производительности и качества выпускаемой продукции.
- 4) Создание коммунально-складских территорий в санитарно-защитной зоне предприятий под размещение объектов коммунального хозяйства, в том числе пожарного депо на 2 поста общей площадью 1,6 га.

Территории санитарно-защитных зон (100 м для всех промышленных предприятий и 50 м – для коммунально-складских зон) используются для создания улично-дорожной сети, посадки санитарно-защитного озеленения и в качестве резерва под размещение предприятий общественно-делового назначения, торговли и бытового обслуживания населения.

Посадка санитарно-защитного озеленения вокруг производственной зоны составляет 3,1 га

Организация и упорядочение производственных и коммунально-складских зон имеет целью повышение экологической безопасности и более эффективное использование градостроительного потенциала этих зон в интересах развития села.

На расчетный срок Генерального плана площадь промышленных предприятий составит 2,9 га, коммунально-складских зон – 1,6 га. В Западном районе резервные территории для развития производственной базы отсутствуют.

**Раздел II. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО
ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, СанПиН 2.1.4.1110-02, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) и СНиП II-04-2003 на территории с. Сыростан были определены следующие ограничения на использование территории. К ним относятся:

- СЗЗ промышленных предприятий и объектов коммунального хозяйства;
- охранные зоны ВЛ – 35, 110 кВ;
- санитарно-защитная полоса от магистральной автодороги;
- санитарно-защитная полоса от железной дороги;
- санитарно-защитные полосы от вертолетных площадок;

- береговые полосы общего пользования, прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны рек, притоков, прудов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- зона опасного химического заражения;
- противопожарные разрывы от лесных массивов;
- затопляемые пуды.

СЗЗ промышленных предприятий и объектов коммунального хозяйства

Размеры СЗЗ предприятий и объектов коммунального хозяйства, были приняты согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция), поскольку проекты СЗЗ на предприятиях с. Сыростан отсутствуют. Размеры санитарно – защитных зон предприятий и коммунальных объектов приведены в таблице 5.1.

Таблица.5.1

№	Предприятия, объекты коммунального хозяйства	Размер СЗЗ, м
1.	ООО «БСА» по ул. Степана Разина	100
2.	ООО «Уралагрегат» по ул. Ст. Разина. База материально-технического снабжения	100
3.	ООО «ПКФЭКГ–Уралснаб». Металлообрабатывающее производство	100
4.	Коммунально-складская зона	50
5.	Пожарное депо	50
6.	Кладбище традиционного захоронения (действующее)	300
7.	Кладбище (татарское) (недействующее)	100
8.	Очистные сооружения (станция биологической очистки)	100
9.	Склад хлора Атлянского водозабора, хлор, 3 т, 4 класс опасности	150

Согласно главе 5 пункт 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в границах СЗЗ не допускается размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха;
- территорий садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, детских площадок;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений;
- объектов по производству лекарственной и пищевой продукции, а также складов данной продукции;
- водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Охранные зоны ВЛ – 35, 110 кВ (по обе стороны от крайних проводов) установлены согласно Правилам охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В (утверждены

постановлением Совета Министров №667 от 26.03.1987) и составляют для линий напряжением:

- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м;

Санитарно-защитная полоса от магистральной автодороги общей сети IV категории, проходящей через территорию поселения составляет 50 м – расстояние от бровки земляного полотна указанной дороги до жилой застройки в соответствии со СНиП 2.05.02-85). Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

Санитарно-защитная полоса от железной дороги составляет 100 м до жилой застройки, считая от оси крайнего железнодорожного пути в соответствии с СП 42.1333.2011, п. 6.4.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

Санитарно-защитные полосы от вертолетных площадок

На удалении 30 м от краев вертолетной площадки не должно быть деревьев, опор освещения, проводов и других помех и препятствий. Расстояние от края вертолетной площадки до ближайшего здания должно составлять не менее 70 метров.

Береговые полосы общего пользования, прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны рек, притоков, прудов.

Ширина водоохранных зон и прибрежных защитных полос для рек, ручьев определены в соответствии с частями 4 и 5 статьи 65 ВК РФ (№74 – ФЗ от 03.06.2006г.), для водохранилищ и озер в соответствии с ч. 6 той же статьи.

Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса и береговая полоса р. Сыростан и образованных на ней прудов составляют:

- водоохранная зона – 100 м;
- прибрежная защитная – 50 м;
- береговая полоса – 20 м.

Размеры водоохранных зон притоков, прудов, ручьев р. Сыростан (ручей безымянный, р. Поперечная, Атлянская пойма) составляют:

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса – 50 м;
- береговая полоса – 5 м.

Оз. Пустое (за северным склоном г. Известной):

- водоохранная зона и прибрежная защитная полоса – 50 м;
- береговая полоса – 20 м.

Согласно статье 6 пункту 6 Водного Кодекса РФ береговая полоса представляет собой полосу земли вдоль береговой линии водного объекта шириной 20 м (5 м), предназначенную для общего пользования. Согласно статье 27 пункту 8 Земельного кодекса РФ в границах береговой полосы запрещены формирование и приватизация земельных участков.

В границах водоохранных зон запрещается (ВК РФ, статья 65 пункты 15 - 17):

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсических, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями в границах водоохранных зон, запрещаются:

- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей и ванн.

В соответствии с ч. 14 ст. 65 ВК РФ на территории с. Сыростан **при наличии ливневой канализации и набережных** границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

При выполнении работ по **изменению русла р. Сыростан** в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 11 ВК РФ потребуется оформление решения на право пользования водным объектом в министерстве промышленности и природных ресурсов Челябинской области.

В целях защиты возводимых сооружений, а так же прилегающих к ним территорий, от подтопления и затопления на стадии инженерных изысканий в соответствии с п. 9.2 СП 11-103-97 должны быть выполнены инженерно-гидрологические расчеты, а в проектах строительства, на основании их, реализованы мероприятия, обеспечивающие беспрепятственный пропуск поверхностного стока через водопропускные сооружения.

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

Размеры зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения приняты согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и составляют:

- Для артезианских скважин:
первый пояс ЗСО – 30м;
второй и третий пояса ЗСО – принимаются согласно индивидуальным расчетам для каждой скважины.
- Для водозабора «Атлянская пойма»:
первый пояс ЗСО – по забору предприятия;
второй и третий пояса ЗСО – по расчетам.

Режим использования территорий зон санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения (водозаборных скважин) определен в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».

В границах первого пояса ЗСО (пункт 3.2.1. СанПиН 2.1.4.1110-02) не допускается:

- посадка высокоствольных деревьев;
- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения;
- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Во втором и третьем поясах ЗСО не допускается отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Все работы, в т.ч. добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

Кроме мероприятий во втором и третьем поясе, в пределах *второго пояса ЗСО* подземных источников водоснабжения не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

Обязательно выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Зона опасного химического заражения от хлораторной станции водозабора «Атлянская пойма» до проведения мероприятий по устранению вредного воздействия на окружающую среду составляет 1000 м.

Противопожарные разрывы от лесных массивов до жилой застройки составляют не менее 15 м.

Искусственно созданные **затопляемые пруды** служат местами для забора воды в случае пожаров.

Раздел III. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Основные понятия, используемые в проекте

ЗОНИРОВАНИЕ – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением видов преобладающего функционального использования установленных зон.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (функциональное назначение) **ТЕРРИТОРИИ** – установленное планировочной градостроительной документацией направление использования территории с учетом ограничений для осуществления определенных видов деятельности.

РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ – определенная планировочной градостроительной документацией совокупность ограничений и предпочтений, обуславливающих ее использование в соответствии с функциональным назначением.

ИНЖЕНЕРНАЯ, ТРАНСПОРТНАЯ и СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ – охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Предложения по размещению функциональных зон перспективного развития намечаются с учетом установленных ограничений градостроительной деятельности и комплексного анализа территории Сыростанского ТО.

Установленное функциональное назначение территорий села является юридическим инструментом обеспечения использования территорий при осуществлении градостроительной деятельности в соответствии с целями, требованиями и основными направлениями градостроительного развития села.

Функциональное зонирование территории разработано в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории с. Сыростан, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий села;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На территории с. Сыростан установлены следующие типы функционального назначения территорий:

Особо охраняемые территории и объекты, в т. ч.

природоохранные:

- защитные, санитарно-защитные

рекреационные:

- поселковые леса
- зеленые насаждения общего пользования
- водные объекты
- объекты физкультуры и спорта
- курортные объекты

Общественные-деловые, в т. ч.:

- административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно- коммерческие

Жилые, в т. ч.:

– усадебная и коттеджная застройка

Производственные, в т. ч.:

– промышленные

– коммунально-складские

Специального назначения, в т. ч.:

– кладбища

Сельскохозяйственного использования, в т. ч.:

– огороды

Инженерной и транспортной инфраструктур, в т. ч.:

– магистрали городского и районного значения, основные улицы в застройке

– в/в ЛЭП-35, 110, 500 кВ с охранной зоной, ПС

– магистральный водовод с охранной зоной, водопроводные сооружения

– внешнего воздушного транспорта (вертолетные площадки)

Границы зон

Деление территории села на зоны в пределах проектной черты населенного пункта отражено на «Схеме функционального зонирования территории. М 1:5000».

При определении границ зон были учтены:

- основные структурные элементы села (автодороги, коридоры магистральных инженерных коммуникаций, естественные границы);
- границы и характер землепользований;
- категории земель и связанных с землепользованиями природных ресурсов и недвижимости.

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок 2032 г.
1	Территория		1080 чел.	3100 чел.
1.1	Общая площадь земель городского, сельского поселения в установленных границах	га	254,4	1040,0
	В том числе территории:			
	жилых зон	га/м ² на чел.	96,2 / 890,7	215,9 / 696,4
	общественно-деловых зон	га/м ² на чел	0,6 / 5,6	5,1 / 16,5
	производственных зон	"-	3,1 / 28,7	4,5 / 14,5
	зон инженерной и транспортной инфраструктур	"-	20,3 / 188,0	88,4 / 285,2
	рекреационных зон	"-	114,3 / 1058,3	654,6 / 2111,6

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2012 г.	Расчетный срок 2032 г.
	зон сельскохозяйственного использования	-"	16,1 / 149,0	19,4 / 62,6
	зон специального назначения	-"	3,8/35,2	6,0 / 19,3
	режимных зон	-"	—	—
	природоохранных зон	-"	—	46,1 / 148,7

Выводы:

Материалы данного раздела являются основой для последующей разработки Градостроительного зонирования – базового юридического инструмента регулирования отношений по поводу использования, строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка, составляющей части «Правил землепользования и застройки с. Сыростан».

ПРИЛОЖЕНИЯ