



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БЕЛЕБЕЕВСКИЙ РАЙОН РБ

Проект территориального планирования
«Генеральный план сельского поселения
Шаровский сельсовет»
в муниципальном районе Белебеевский район
Республики Башкортостан

29(2)/15-ГП

ЗАКАЗЧИК: Администрация муниципального района
Белебеевский район Республики Башкортостан

г. Белебей, 2015г.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО"
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БЕЛЕБЕЕВСКИЙ РАЙОН РБ

Проект территориального планирования
«Генеральный план сельского поселения
Шаровский сельсовет»
в муниципальном районе Белебеевский район
Республики Башкортостан

29(2)/15-ГП

ЗАКАЗЧИК: Администрация муниципального района
Белебеевский район Республики Башкортостан

Директор



В.М. Даурова

г. Белебей, 2015г.

1. Общие данные.

1.1. Введение.

Разработка проекта территориального планирования "Генеральный план сельского поселения Шаровский сельсовет" в муниципальном районе Белебеевский район Республики Башкортостан" выполнена по заданию Администрации муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан в соответствии с муниципальным контрактом №3025501273215000045 от 19.08.2015 года.

Цель работы

Формирование стратегии и приоритетов устойчивого развития территории Шаровского сельсовета муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан в свете новых подходов, направленных на обеспечение улучшения условий жизни населения при соблюдении необходимого баланса в использовании природных ресурсов.

Основные задачи

- Определение направлений территориального развития населенного пункта;
- Установление границ функциональных зон с увеличением территорий индивидуального жилищного строительства;
- Предложения по увеличению территорий зеленых насаждений общего пользования.

При разработке проекта территориального планирования был проведен комплексный анализ:

- исходных данных для планирования,
- современного состояния территории сельсовета, проблем и направлений ее комплексного развития,
- предшествующей градостроительной документации.

						№29 (2)/15 - ГП		
						Муниципальный контракт №3025501273215000045 от 19.08.2015 г.		
Изм	Колуч.	Лист	Лёдок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработали		Плохова А.С.		<i>Плохова</i>		ГП	3	91
		Абдулманов Р.Р.		<i>Абдулманов</i>				
ГАП		Дартова В.М.		<i>Дартова</i>				
ГИП и Н.к.		Дартова В.М.		<i>Дартова</i>		МУП «Архитектура и градостроительство» муниципального района Белебеевский район РБ		

В процессе работы рассмотрены варианты дальнейшего территориального развития населенного пункта, разработаны проектные предложения по функциональному зонированию территории сельсовета, развитию его архитектурно – планировочной и транспортной структуры, инженерной подготовке, инженерному обеспечению.

Основные показатели по проекту

За исходный год на момент обследования при разработке генерального плана принят 2015 год. Проект генерального плана выполнен на срок первой очереди строительства – 2025 год, расчетный срок - 2035 год.

Площадь сельского поселения Шаровский сельсовет муниципального района Белебеевский район в существующих границах – 8997,26 га. Земли населенных пунктов – 202,44 га.

Таблица 1. Площадь населенных пунктов Шаровского сельского поселения в существующих границах

№ п/п	ШАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	Площадь территории (га)
		202,44
1.	д. Шаровка	112,47
2.	д. Булановка	47,15
3.	с.ст. Глуховская	4,01
4.	д. Чубукаран	38,81

Площадь территории населенных пунктов сельского поселения Шаровский сельсовет муниципального района Белебеевский район в проектных границах – 225,75 га.

Таблица 2. Площадь населенных пунктов Шаровского сельского поселения в проектных границах

№ п/п	ШАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	Площадь территории (га)
		225,24
1.	д. Шаровка	135,27
2.	д. Булановка	47,66
3.	с.ст. Глуховская	4,01
4.	д. Чубукаран	38,81

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

№29(2)/15 - ГП

Лист

4

Численность населения в сельском поселение на 2015 год – 920 чел.

Таблица 3. Численность населения на 2015 год

Шаровского сельского поселения

№ п/п	ШАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	Численность населения
		920
1.	д. Шаровка	376
2.	д. Булановка	352
3.	с.ст. Глуховская	115
4.	д. Чубукаран	77

Расчетная численность населения на 2035 год – 1080 чел.

Таблица 4. Расчетная численность населения на 2035 год

Шаровского сельского поселения

№ п/п	ШАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ	Численность населения
		1084
1.	д. Шаровка	540
2.	д. Булановка	352
3.	с.ст. Глуховская	115
4.	д. Чубукаран	77

Проектные *предложения генерального плана выработаны с учетом следующих норм и правил:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015).
- СП 42.13330.2011 “СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция” № 820 от 28.12.2010 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015).

- Государственная программа «Экология и природные ресурсы Республики Башкортостан», утвержденная постановлением Правительства РБ от 18.02.2014 №61.
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 13.07.2015).
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (ред. от 13.07.2015).
- СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 “Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”.
- СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*.
- СНиП 11.04-2003 “Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждения градостроительной документации”.
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. №7-ФЗ “Об охране окружающей среды” (ред. от 13.07.2015).
- Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.07.2015).
- Закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 13.07.2015).
- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений, городских округов, утвержденные Приказом Министерства регионального развития РФ №244 от 26.05.2011г.
- СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*.
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- Другие законодательные и нормативные документы, положения которых регламентируют градостроительную деятельность на территории муниципальных образований.

Использованные исходные материалы

Графические материалы:

- Топографическая основа М 1:2000 (в электронном виде),

Текстовые материалы:

- Материалы, представленные Администрацией муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан.

					№29(2)/15 - ГП	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

дубовыми и березовыми лесами. Сохранились небольшие фрагменты сосновых и широколиственно-сосновых лесов. Главными лесобразующими породами являются: липа, клен, дуб, береза, осина.

Гидрографическая сеть. Многочисленные реки и озера украшают природу. По территории сельского поселения протекает сеть малых рек, в т.ч. река Сульба, река Чубарка, река Слак, река Чубакарка. В сельском поселении находятся множество родников.

2.2. Современная планировочная организация территории.

Сельское поселение Шаровский сельсовет находится в юго-восточной части Белебеевского района. Граница сельского поселения Шаровский сельсовет проходит по административной границе Белебеевского и Альшеевского районов Республики Башкортостан. Граничит с Донским, Знаменским, Слакбашевским, Максим-Горьковским сельсоветами Белебеевского района. В состав поселения входят четыре населенных пункта: д. Шаровка, д. Булановка, с. ст. Глуховская и д. Чубукаран. В восточной части Шаровского сельсовета находится заброшенная деревня Просвет. Административным центром муниципального образования является д. Шаровка, которая находится в 25 км от города Белебей.

Вдоль населенного пункта с. ст. Глуховская проходит линия железной дороги Самара – Уфа.

Автомобильная связь с населенными пунктами сельского поселения Шаровский сельсовет муниципального района Белебеевский район осуществляется по дорогам межмуниципального значения IV категорий Аксеново – Белебей и дорог муниципального значения Подлесное – Шаровка – Чубукаран, Булановка – Шаровка.

Селитебная территория населенных пунктов поселения сформирована одной – двумя улицами, вдоль которых по сторонам расположены личные подсобные хозяйства. Жилой фонд в основном представлен 1-2 квартирными деревянными домами усадебного типа, реже кирпичными домами.

Общественный центр сельского поселения Шаровский сельсовет сформирован в административном центре муниципального образования – д. Шаровка, и представлен объектами: административное здание, совмещенное с

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№29(2)/15 - ГП

Лист

9

процессы жизни сельского поселения - депопуляции, сокращение трудовых кадров, неразвитость системы общественного обслуживания.

2.4. Основные показатели агропромышленного комплекса

Агропромышленный комплекс Белебеевского района - значимый сектор экономики муниципального образования.

Сельскохозяйственное производство играет существенную роль в деятельности Белебеевского района и обладает весомым потенциалом для развития.

Площадь сельскохозяйственных угодий Шаровского сельсовета составляет 4104,23 га (85% общей площади), в том числе пашни - 67,1; сенокосов - 5,2; пастбищ - 27,6; площадь лесов - 14,8. Белебеевский район входит в предуральскую степную зону. Сельскохозяйственные предприятия специализируются на выращивании зерновых культур, животноводстве. Развито свиноводство, птицеводство.

Машинотракторный парк отсутствует.

2.5. Историко-культурный потенциал.

К объектам историко-культурного наследия (памятники истории и культуры) относятся объекты недвижимого имущества, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительного искусства. К числу памятников относятся отдельные объекты культурного наследия, архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы, исторические поселения (включая исторические города и историко-культурные местности). В настоящее время на территории сельского поселения Шаровский сельсовет муниципального района Белебеевский район находится памятник "Воину - освободителю" в д.Шаровка, обелиск "Подвиги ваши бессмертны" в д.Чубукаран. К памятникам истории и архитектуры также отнесена Троицкая церковь, возведенная еще в 1900-х г.г. в д.Шаровка.

					№29(2)/15 - ГП	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		11

2.6. Инженерно – транспортная инфраструктура.

2.6.1. Транспортная инфраструктура.

Сельское поселение Шаровский сельсовет муниципального района Белебеевский район находится в юго-восточной части Белебеевского района, в западной части Республики Башкортостан.

Транспортные связи с населенными пунктами соседних областей и районов осуществляются двумя видами транспорта – железнодорожным и автомобильным. Вдоль с. ст. Глуховская проходит железнодорожная ветка Самара – Уфа.

Автомобильная связь сельского поселения Шаровский сельсовет муниципального района Белебеевский район осуществляется по автомагистрали IV категории Аксеново–Белебей.

Внешние дороги имеют твердое покрытие (асфальтовое), по которым организовано маршрутное автобусное сообщение до населенного пункта – д. Шаровка. Связь с населенными пунктами осуществляется по грунтовой дороге.

В административном центре сельского поселения – д. Шаровка имеется асфальтобетонное покрытие протяженностью 2,19 км. Также асфальтобетонное покрытие имеется в д. Булановка протяженностью 0,94 км и в с. ст. Глуховская 0,05 км. Остальные улицы деревень - либо грунтовые, либо имеют щебеночное покрытие. Все центральные улицы населенных пунктов пересекаются с выходами на внешние направления.

2.6.2. Инженерная инфраструктура.

Водоснабжение. Источником водоснабжения д. Шаровка принимается подземные воды артезианской скважины № 17262, расположенной на северной окраине д. Шаровка, на водоразделе рек Усень и Слак, пробурена в 1979 г. Глубина скважины – 80 м.

На данный момент в Шаровском сельсовете имеются 30% населения, неохваченные системой водоснабжения, пользуются водоразборными колонками или трубными колодцами.

					№29(2)/15 - ГП	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		12

Сети водоснабжения характеризуются высокими показателями износа.

Канализация. Централизованная система канализации отсутствует. Сбор сточных вод осуществляется в выгребные ямы.

Теплоснабжение. Большая часть жилой застройки имеет индивидуальное отопление от отопительных котлов, работающих в основном на газовом топливе.

Газоснабжение. Проектом предусматривается газоснабжение в д. Репьевка.

Газоснабжение потребителей района проектирования осуществляется на базе природного и сжиженного углеводородного газа. Подача газа в населенные пункты осуществляется по существующим газопроводам высокого давления 6-12 кгс/см² (0,6-1,2 МПа) с последующим понижением давления в ГРП с двумя выходами - среднего и низкого давлений.

Основными потребителями газа являются:

- котельные общественных и административно-бытовых зданий, предприятий бытового обслуживания населения, подключение которых предусмотрено к газопроводу среднего давления $P < 0,3$ МПа

- жилые дома, отопление которых предусмотрено от газовых котлов, установленных в каждом доме. Газоснабжение жилых домов осуществляется сетевым газом низкого давления $P < 0,003$ МПа.

Электроснабжение. Электроснабжение потребителей населенного пункта осуществляется от энергосистемы ПО Белебеевские электрические сети ООО "Башкирэнерго". Потребители получают электроэнергию непосредственно от КТП (10/0,4 кВ). Распределительная сеть имеет воздушно – кабельное исполнение.

Телефонная связь. Обеспечение потребителей телефонной связью производится от существующих АТС. Распределительная сеть построена по шкафной системе с элементами прямого питания.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№29(2)/15 - ГП

Лист

13

3. Проектные предложения.

3.1. Проектная организация и функциональное зонирование территории.

Основные направления градостроительного развития сельского поселения Шаровский сельсовет базируются на основных положениях Федеральных целевых программ, комплексном анализе территории, современных тенденциях развития сельского поселения, природных и культурно-исторических особенностях.

Развитие планировочной структуры поселения предлагается на основе сложившейся организации территории с учетом дальнейшей организации качества среды жизнедеятельности, размещению таких составляющих, как – природные факторы, жилые образования, зоны общественного назначения, рекреационные, производственные, зоны инженерных и транспортных инфраструктур, а также инвестиционного потенциала территории сельского поселения.

Развитие сельского поселения Шаровский сельсовет предлагается осуществить за счет рационального использования территорий поселения, реконструкции, а также за счет освоения свободных территорий.

Проектом предусматривается дальнейшее благоустройство всех функциональных зон сельского поселения. Планировочные решения территориального планирования учитывают природный ландшафт местности – склоны, озелененные овраги и существующие зеленые насаждения, органично вписывая их в среду поселения.

Развитие жилищного строительства включает в себя размещение площадок под личное подсобное хозяйство, с обеспеченной дорожной сетью, инженерными коммуникациями, благоустройством и озеленением для повышения комфортности проживания, с учетом всех норм и требований.

Основные площадки под развитие малоэтажного жилищного строительства проектом предлагается разместить в северо-западной части д.Шаровка (ориентировочно 40 земельных участков). Предусмотрено строительство 1-2

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№29(2)/15 - ГП

Лист

14

этажных многоквартирных индивидуальных жилых домов на земельных участках площадью 0,21 га.

Система расселения. Согласно генеральному плану, в связи с неблагоприятным воздействием железной дороги и автодороги IV категории на здоровье людей, предполагается его расселение в д. Булановка и с. ст. Глуховская из санитарно-защитных зон данных объектов.

3.1.1. Зоны с особыми условиями использования территории.

К основным зонам регламентированного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограничениям относятся следующие:

1. Охранные зоны инженерных коммуникаций;
2. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
3. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
4. Зоны месторождений полезных ископаемых;
5. Зоны особо охраняемых природных территорий;

Охранные зоны инженерных коммуникаций

Охранные зоны инженерных коммуникаций устанавливаются в соответствии со следующими нормативными документами: «правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (24.02.2009 г.), «Правила охраны магистральных трубопроводов» (24.02.1992 г.).

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а так же сохранения среды обитания водных

№ п/п	№ документа	Подпись	Дата

№29(2)/15 - ГП

Лист

15

3.2. Проектные социально – экономические параметры развития населенного пункта.

3.2.1. Предложения по усилению экономической базы.

Экономическая политика района направляется на достижение главной цели - обеспечение устойчивого экономического роста и повышение благосостояния населения. Уровень развития социальной сферы района во многом зависит от тенденций изменения экономического потенциала. Ведущее место в нем занимают предприятия промышленности - сельское хозяйство, животноводство и малое предпринимательство.

Главная задача местных органов власти в создании экономического роста заключается в сохранении производственно – технологического потенциала района, привлечение инвестиционных проектов, организации новых производств.

Дальнейшее наращивание объемов жилищного строительства потребует создание предприятий строительного профиля - освоение производства ряда стройматериалов деревообрабатывающей группы.

Эффективное функционирование железнодорожного транспорта играет исключительную роль в создании условий для модернизации, перехода на инновационный путь развития и устойчивого роста национальной экономики.

В сельском хозяйстве основными производителями сельскохозяйственной продукции представлены общественные хозяйства, и личные подсобные хозяйства граждан. Прирост реальных денежных доходов населения планируется за счет увеличения заработной платы и доходов от личного подсобного хозяйства.

За счет развития малого предпринимательства во всех секторах экономики района планируется увеличение численности и занятости населения, увеличение объема и повышение эффективности производства товаров и услуг.

Восстановление экономического потенциала района возможно также путем организации следующих производств:

- строительных материалов с использованием собственной базы природных ископаемых,

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№29(2)/15 - ГП

Лист

17

Численность населения деревни Шаровка на проектируемый период (I кв. 2015 г.), согласно техническому заданию, составляет 376 человека.

На расчетный срок строительства (2035 г.) в юго-западной части д. Шаровка, на отведённой по акту выбора территории, запроектирован 41 участок по 2100 кв.м. (0,21 га).

Проектное количество населения на расчетный срок (2035 г.), с учётом принятого среднего размера семьи - 4 чел., составит 164 человек.

Общее количество населения села к 2035 году составит: $376+164=540$ чел.

Средняя плотность населения (с учётом существующего населения и количества населения на ранее отведённых участках) составит:

$540 \text{ чел.} : 135,27 \text{ га} = 4,0 \text{ чел./га.}$

3.2.3. Развитие рекреационно – оздоровительного комплекса.

Территория сельского поселения Шаровский сельсовет муниципального района Белебеевский район Республики Башкортостан обладает большим природным потенциалом. На границе с.ст. Глуховская и Максим-Горьковским сельсоветом проходит национальный конный парк “Русская Швейцария”. На схеме территориального планирования Белебеевского района в Шаровском сельсовете предусмотрено внутрирайонное туристическое кольцо. Согласно данной схемы, вблизи заброшенной деревни Просвет, планируется организовать ночевки и привалы уже существующего конного маршрута. На границе со Знаменским сельсоветом вдоль р. Чубарка планируется открыть 3 оздоровительные лагеря, а на севере границы Шаровского сельсовета запроектированы внекластерные зоны концентрации объектов туристско-рекреационной привлекательности.

Организация туристских маршрутов в рамках познавательного и экологического туризма позволит обеспечить дополнительными рабочими местами население сельского поселения, а также позволит реализовать рекреационный потенциал района.

С учетом развития туристской тематики предлагается использовать богатые возможности образцовых аграрных хозяйств, на основе коневодства, молочного

					№29(2)/15 - ГП	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		19

животноводства, высокотехнологичного земледелия. Такие хозяйства могут быть одновременно поставщиками сельхозпродукции и туристическими аттракционами.

Озеленение. Озеленение, как система поселения в целом, так и отдельные элементы – парки, озелененные улицы – при рациональной организации оказывают существенное влияние на планировочную структуру поселения, и тесно связано с функциональным зонированием территории, - выполняет шумозащитные, ветрозащитные и пылезащитные функции, создает здоровый микроклимат.

Проектом предусматривается максимальное сохранение существующих зеленых насаждений, создание единой системы, состоящей из создания парково – спортивной зоны, озеленения в поймах ручьев, улиц, территорий общественных зданий и производственных предприятий, организованного дополнительного озеленения путем посадки декоративного кустарника в виде групп и живой изгороди, а так же устройства газонов и цветников.

3.2.4. Прогноз объемов нового жилищного строительства.

Исходя из принятой средней обеспеченности к расчетному сроку 30 м²/чел, средний ежегодный ввод жилой площади д.Шаровка (с учетом убыли) должен составить:

- в расчетный период (2035 г.): 164 чел.* 30 м²/чел. = 4920 м²,

Реализация предусматриваемых объемов нового жилищного строительства для обеспечения потребностей постоянного населения сельского поселения потребует освоения под жилую застройку порядка 22,8 га осваиваемых территорий до 2035 г.

Выполнение этой программы во многом зависит от принятых подходов к решению проблемы ускорения жилищного строительства на уровне местных органов власти всей республики и Белебеевского района.

Одна из очевидных проблем – нехватка инженерно – подготовленных площадей для нового строительства, которая, на сегодняшний день, осуществима только за счет бюджетных средств Республики Башкортостан с привлечением внешних целевых займов для развития инфраструктуры.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№29(2)/15 - ГП

Лист

20