

Киреев

**МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
Киреевского сельского поселения
Ольховского муниципального района
Волгоградской области**

20-14-МО

Директор филиала



Д. В. Степарнченко

Ольховка 2014

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	Недок	Подпись	Дата		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к материалам обоснования генерального плана
Киреевского сельского поселения Ольховского муниципального района Волго-
градской области

Общие положения по подготовке генерального плана

Материалы генерального плана Киреевского сельского поселения Ольховского муниципального района разработаны на основе:

- анализа материалов, предоставленных структурными подразделениями администрации Ольховского района и администрацией Киреевского сельского поселения, ведомствами и министерствами Волгоградской области;
- схемы территориального планирования Ольховского муниципального района, утвержденной решением Киреевского сельского совета ;
- программы социально экономического развития Ольховского района, утвержденной решением Ольховской районной Думы «Об утверждении стратегии социально-экономического развития Ольховского муниципального района до 2020 года»;
- программы развития коммунальной инфраструктуры Киреевского сельского поселения;
- информационно-аналитических материалов паспорта социально-экономического развития Ольховского муниципального района.

Для разработки генерального плана использовались топографические материалы масштаба 1:5000.

- Карта 1 «Карта планируемого размещения объектов местного значения Киреевского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области»
- Карта 2 «Карта границ населенных пунктов, входящих в состав Киреевского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области»
- Карта 3 «Карта функциональных зон с. Киреево Ольховского муниципального района Волгоградской области»

Материалы по обоснованию Генерального плана Киреевского сельского поселения состоят из пояснительной записки и графических материалов:

- Карта 1 «Существующее состояние и ограничения использования территории» (в составе 3 чертежей);
- Карта 2 «Карта комплексного развития территории с. Киреево».

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№док	Подпись	Дата		

1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о территории поселения в системе расселения

Киреевское сельское поселение расположено в центре Ольховского муниципального района. Общая площадь поселения составляет 27458 га. Административным центром поселения является село Киреево, расположенное в 180 километрах от областного центра – г. Волгограда, в 22 км от районного центра – с. Ольховка. В состав поселения входит 2 населенных пункта: с. Киреево и х. Разуваев. Численность населения поселения составляет 1205 человек, в т.ч. в с. Киреево – 1092 чел, в х. Разуваев – 113 чел., в том числе трудоспособного населения – 765 чел.

Площадь Киреевского сельского поселения составляет 27458 га. Его основную часть составляют земли сельскохозяйственного назначения – 26737,0 га или 94 %.

1.2. Образование

Киреевское сельское поселение в составе Ольховского муниципального района Волгоградской области образовано Законом Волгоградской области "Об установлении границ и наделении статусом Ольховского района и муниципальных образований в его составе" № 978-ОД от 24.12.2004 года.

В состав Киреевского сельского поселения входит с. Киреево, х. Разуваев. Центром поселения является с. Киреево. Настоящий генеральный план разрабатывается применительно к населенному пункту с. Киреево.

1.3. Природно-климатические условия

Климат Ольховского района засушливый, с резко выраженной континентальностью. Характерным признаком континентальности климата района является возврат холодов весной и раннее появление их осенью

Лето жаркое, сухое, пыльное. Наиболее жаркие месяцы июль, август. Среднеиюльская температура воздуха 23,5 градуса. Абсолютный максимум температур 40-43 градуса. В теплый период года сильные восточные ветры переходят в суховеи влияющие на рост растений. Преобладающие направления ветра северо-восточные и северо-западные максимальная скорость 8,5 м/сек, минимальная -4,6 м /сек.

Климатическая характеристика района строительства согласно СНиП 2.01.01-2001 «Строительная климатология и геофизика»:

- Климатическая зона - III-в ;
- Средняя температура наиболее холодных суток - -30⁰С;
- Средняя температура наиболее холодной пятидневки - -25⁰С;
- Нормативная толщина промерзания грунтов – -1,2 м;

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№док	Подпись	Дата		

• Преобладающее направление ветра: северо-восточное и северо-западное.

В соответствии со СНиП 2.01.07-85 «Нагрузка и воздействия», данной площадке соответствуют следующие характеристики:

- Скоростной напор ветра принят 0,38 Кпа для III района;
- Снеговая нагрузка – 84 кг/м² для II района;
- Расчетная снеговая нагрузка – 120 кг/м².

Годовое количество осадков составляет 385-425мм.

По агроклиматическому районированию район является благоприятным для сельскохозяйственного производства: земледелия, производства зерна, кормопроизводства, бахчеводства, садоводства и животноводства.

1.4. Оценка инженерно-геологических условий

Территория Ольховского сложена аллювиальными верхне-четвертичными отложениями второй пойменной террасы реки Волга, представлена песками, супесями, суглинками и глинами. Грунтовые воды до глубины 12-15 м не встречены.

Грунты до глубины 5,5-6,0 м обладают просадочными свойствами. Грунтовые условия территории относятся к I типу по просадочности. Промерзание грунтов до 1,3 м. По удельным сопротивлениям грунты на глубине 1,5-2,0 м обладают средней и высокой степенью коррозионности.

Из современных геологических процессов наиболее динамичным представляется делювиальный снос, который приводит к образованию ложбин и оврагов на склоне второй надпойменной террасы. Для предотвращения негативной деятельности этого процесса, необходимо закрепления древесной и кустарниковой растительностью бровки и бортов террасы.

Водоснабжение с. Киреево может быть организовано за счет подземных вод и поверхностных вод реки Чертолейка.

1.5. Рельеф. Водный бассейн, водные ресурсы

Поселок Киреево расположен на водоразделе рек Ольховка и Чертолейка. Территория поселка с запада ограничена рекой Чертолейкой, с севера – балкой Голой.

Рельеф территории спокойный, с общим уклоном в сторону реки Чертолейки.

Почвы – каштановые, песчаные. Грунты пригодны для ведения строительства жилых и производственных зданий. В северной и северо-западной части поселка протекает река Чертолейка. Вдоль поймы реки растет ольха, ива. Территорию поселка, пересекая ее с севера на юг и с востока на запад, проходят лесополосы из клена и сосны.

х. Разуваев находится в пойменной части реки Ольховки. Рельеф территории спокойный.

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	Л.док	Подпись	Дата		

1.6. Растительность

Рассматриваемая территория расположена в зоне типчаково-ковыльной степи. Естественная растительность сохранилась на склонах и днищах балок и на пойменных участках, где произрастает вяз, дуб, татарский клен, терн. Видовой состав растительности беден, растительный покров представляет собой полынно-злаковую и типчаково-ковыльную растительность.

Неравномерность произрастания травяного покрова связана с особенностями рельефа местности (наличие замкнутых понижений различной формы и размеров), а отсюда с неравномерностью увлажнения. Тем не менее, достаточно залесены прибрежные территории пойменной части водохранилища в южной части поселения.

1.7. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального и регионального значения

Схемой территориального планирования Ольховского муниципального района Волгоградской области, утвержденной решением Ольховской районной Думы, предусматривается реконструкция средней школы в с.Киреево, реконструкция и развитие системы водоснабжения, обустройство зон санитарной и охраны водопроводов и водозаборов, как объекта местного значения.

Документами территориального планирования Российской Федерации и Волгоградской области на территории с.Киреево не предусмотрено строительство объекта федерального и регионального значения.

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения муниципального района, местного значения поселения

В схеме территориального планирования Киреевского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области, утвержденной решением Киреевского сельского Совета предусматриваются следующие мероприятия:

- 1.) реконструкция средней школы в с.Киреево
- 2.) реконструкция и развитие системы водоснабжения
- 3.) обустройство зон санитарной и охраны водопроводов и водозаборов

Схемой территориального планирования Ольховского муниципального района на 2010 -2028г.г., утвержденной решением Ольховской районной Думы, никаких мероприятий по с.Киреево не предусматривается.

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№док	Подпись	Дата		

2. Анализ использования территории

2.1. Современное использование территории

Общая площадь земель в границах муниципального образования составляет 27458 (га)

Общая площадь земель населенных пунктов, входящих в Киреевском сельском поселении представлена согласно таблице 1.

Таблица 1 «Площадь земель населенных пунктов»

№ п/п	Наименование населенного пункта	Площадь в границах кадастровых кварталов (га)	Фактическое использование (га)
1.	с. Киреево	27458	27458
	Итого	27458	

Площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет **38,49 (га)** основной ресурс агропромышленного комплекса.

Использование территории в границах населенного пункта с. Киреево складывается в основном из жилой зоны, зоны сельскохозяйственного использования (производственной) и инфраструктурных зон, обслуживающий жилье и производство.

2.2. Демография и трудовые ресурсы

По данным паспорта социально экономического развития Ольховского Муниципального района, иным статистическим данным население Киреевского сельского поселения представлено таблице 2:

Таблица 2 «Демография»

	По состоянию на 2014 год	Естественная убыль (прирост)
Население всего	1205	-----
Детей от 0-6 лет всего	47	-
Детей от 7-17 лет всего	112	-
Нетрудоспособного население	281	-

Из общего числа проживающих в поселении трудоспособное население составляет 765, из которых 303 человека имеет постоянную работу в социальной сфере, сфере обслуживания, предприятиях сельского хозяйства.

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2.3. Общая экономическая характеристика

Основным местом приложения труда с. Киреево является система образовательного и дошкольного воспитания, дом сестринского ухода, ФАП. Промышленных производств на территории с.Киреево нет. Промышленных территорий в границах с. Киреево – нет

2.5. Анализ состояния жилых территорий

Жилищный фонд с. Киреево складывается из индивидуальных жилых домов с приусадебными участками.

Жилищно-коммунальная сфера занимает одно из важнейших мест в социальной инфраструктуре, а жилищные условия являются важной составляющей уровня жизни населения. В этой связи обеспечение потребности населения в жилье должно быть приоритетной целью перспективного развития Киреевского сельского поселения.

В соответствии с данными, представленными администрацией Киреевского СП, наличие общей площади жилого фонда на территории поселения составляет 427,7 Г.Т.

В Киреевском сельском поселении преобладающим является частный жилищный фонд (который составляет 77,96 % всего жилищного фонда поселения). Значительно меньше составляет доля муниципального и государственного жилищного фонда: 11,1% и 10,94% (соответственно).

В 2006-2013 гг. жилищное строительство в селе осуществлялось за счет собственных средств. Средства бюджетов Волгоградской области и муниципального района в жилищное строительство не вкладывались.

2.6. Благоустройство жилищного фонда

В с. Киреево существуют сети инженерного обеспечения.

Жилой фонд обеспечен централизованными системами электроснабжения на 100 %, газоснабжения на 97 %, системы водоснабжения 95 %, сети канализации нет, дома имеют антисептики

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	Ледок	Подпись	Дата		

2.7. Анализ состояния социальной инфраструктуры

Социальная инфраструктура с.Киреево представлена различными объектами обслуживания.

Таблица 3 «Объекты социальной инфраструктуры»

№ п/п	Назначение, (местное региональное значение)	Объект, Местонахождения	Проектная мощность (вместимость)	Фактическое использование, наличие ресурса для развития
	Административное управление (объекты местного значения)	Администрация Киреевского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области	8	Требуется развитие
	Образование	Муниципальное дошкольное образовательное учреждение "Киреевский детский сад" Ольховского муниципального района Волгоградской области	47	развитие не требуется
		Муниципальное казенное общеобразовательное учреждение Киреевская средняя общеобразовательная школа	112	требуется развитие
	Культура	МУК "Киреевский культурно-досуговый центр"	7906 кн.фонд 200	требуется развитие
	Здравоохранение	ФАП	2	Требуется развитие
	Почта	Почтовое отделение «КИРЕЕВО»	3	Капитальный ремонт
	Общественные организации	ТОС «Киреево»	1	развитие не требуется

2.8. Улично-дорожная сеть и транспорт

Уличная сеть с.Киреево имеет линейное построение, Ширина главных улиц с. Киреево колеблется от 20 до 30 метров. Ширина проезжих частей 3-6 м. Основные и главные улицы имеют грунтовое покрытие. Тротуарное покрытие практически отсутствует. Освещается 97 % села.

Имеется связь с населенными пунктами с. Гурово, с. Ольховка, общественным автомобильным транспортом.

Сеть автомобильных дорог поселения составляет 17,5 км, из которых 5,8 км – дороги с твёрдым покрытием, которые требуют капитального ремонта.

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№.док	Подпись	Дата		

3. Комплексное развитие территории

3.1. Архитектурно-планировочная организация территории

Градостроительный анализ территории села Киреево выявил следующее:

1. Достаточное количество пространственных ресурсов территории для планируемого развития жилищного строительства и размещения производственных предприятий.
2. необходимость развития инженерного обеспечения объектов и территории
3. достаточность объектов социальной инфраструктуры
4. необходимость упорядочение развития различных функциональных зон села.
5. необходимость строительства объектов благоустройства.

Основой архитектурно-планировочной организации территории с. Киреево послужило наличие существующей улично-дорожной сети, рельеф, природные условия местности, сложившаяся застройка.

Формирование общественного центра преемственно продолжено по предложениям предыдущего генерального плана, с учетом уже построенных объектов социально-культурного назначения, наличия объектов культурного наследия и зеленых насаждений.

Настоящим генеральным планом планируется развитие населенного пункта до 2034 года. Развитие населенного пункта происходит в направлении села Гурово. Используются для застройки, имеющиеся земельные ресурсы внутри села.

3.2. Определение и установление административных границ территории Киреевского сельского поселения.

При определении и установлении границ с. Киреево были учтены решения органов местного самоуправления по предоставлению земельных участков для застройки индивидуальными жилыми домами. В границы населенного пункта включаются объекты необходимые для жизнеобеспечения населения села: парк, склады, а также перспективные территории жилой застройки, предусматривающие развитие села на 20 лет

3.3. Перечень земельных участков включаемых в состав населенного пункта

В состав населенного пункта с. Киреево предполагается включение следующих земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения: с северо-западной стороны: для размещения площадки временного хранения твердых бытовых отходов; с северо-западной стороны: участок кладбища с юго восточной стороны: автомобильная дорога; с восточной стороны: участок для жилой застройки; с южной:

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№док	Подпись	Дата		

участок для рекреационной зоны села и вокруг села: уточнена граница по результатам межевания земельных участков.

3.4. Оценка влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения

Градостроительный анализ территории выявил, что на территории должны быть размещены следующие запланированные программами объекты:

заложенные

Новое размещение социальных объектов местного значения на территории населенного пункта требуется, строительство нового детского сада, сельского дома культуры, спортивного спортзала пристройка к школе, строительство школьной столовой. Проектный показатель генерального плана по численности населения определен в 2000 человек.

Расчет объектов социальной инфраструктуры представлен в таблице 4

Таблица 4 «Потребность в строительстве объектов социальной инфраструктуры»

Объекты социального обслуживания, значения объекта	Единицы измерения	Современное состояние	Расчетный срок	Потребность в строитель, реконстр.
объекты учебно - образовательного назначения. местное значение <u>детский сад</u>	1	имеется	2015	Текущий ремонт
объекты здравоохранения - поликлиника - больница - аптека - <u>ФАП</u> Региональное значение	1	имеется	2015	Текущий ремонт
спортивные и физкультурно - оздоровительные объекты Стадион, спортзал	2	отсутствует	2015	строительство
объекты культурно - досугового назначения <u>ДК</u>	1	имеется	2015	Текущий ремонт
объекты торговли (объекты без статуса «местное значение»)	6	имеются	---	Организация не требуется

3.5. Необходимое бытовое и инженерное обеспечение

Таблица 5 «Потребность в строительстве объектов инженерной, транспортной и бытовой инфраструктуры»

	Объекты инженерной, транспортной и бытовой инфраструктуры, значения объекта					Единицы измерения	Современное состояние	Расчетный срок	Потребность в строитель., реконстр.	
						20-14-ГП.МО - ПЗ				Лист
Из м	К.док	Лист	№док	Подпись	Дата					

Сети водоснабжения (включая объекты обслуживания, водозаборы, насосные и т.д.) Артезианская скважина Сети водоснабжения	1	Одна имеется	2015	строительство
Сети газоснабжения	1	отсутствует	2015	строительство
Дороги		18,6	2017	капремонт 16,3 км
Объекты бытового обслуживания	3	отсутствует	2015	строительство

3.6. Развитие жилой зоны

Для нового жилищного строительства преимущественным типом застройки предлагается застройка индивидуальными жилыми домами (до 3 этажей включительно). Жилищное строительство осуществляется населением за свой счет, (включая заемные средства). Новое жилищное строительство предполагается осуществить на свободных территориях в южном, юго-западном и западном направлениях за счет индивидуальной застройки.

Для укрупненных расчетов средняя площадь индивидуального малоэтажного жилого дома принималась в размере 100 кв. м общей площади. Для Волгоградской области норма для предварительного определения потребной селитебной территории с учетом принятого размера приусадебного участка составляет 0,15 га на 1 индивидуальный жилой дом.

Площадь жилой зоны существующая – 74,84 га, перспективная на расчетный срок реализации генплана – 91,98 га. Плотность населения в границах зоны составляет 13 чел на га, перспективное развитие жилой зоны не приведет к изменению плотности исходя из современных тенденции в развитии жилищного строительства

3.7. Развитие общественно-деловой зоны

Общественно-деловая зона, предназначена для размещения объектов социального, общественного, коммерческого назначения, объектов здравоохранения и социальной защиты, объектов образования, которые формируются в планировочный и административный центр.

В Генеральном плане предусмотрены следующие основные мероприятия по развитию системы общественного центра:

Определение границ общественно-деловой зоны, как территории центра, включающей основные объекты, парк.

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№док	Подпись	Дата		

При размещении учреждений социальной инфраструктуры учитывались нормативные радиусы доступности.

Площадь общественно-деловой зоны существующая – 4,14 га, перспективная на расчетный срок реализации генплана – 4,48 га.

3.8. Развитие производственной зоны

Производственная зона объединяет предприятия и предусматривает резерв для размещения других объектов, а также инфраструктурных объектов местного значения: склады для хранения зерновых культур.

3.9. Развитие рекреационной зоны

– Проектом предусмотрено сохранение существующих зеленых насаждений, в том числе природного каркаса озелененных прибрежных территорий.

Площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный срок определяется согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (табл. 3) из расчета не менее 12 м²/ человека и составляет 1,2 га. Учитывает существующие личные сады.

В настоящем генеральном плане зона рекреационного назначения включает общественные пространства и зеленые насаждения общего пользования, зеленые насаждения вдоль реки Чертолейка, объекты спортивного назначения и объекты отдыха и рыбалки. Зона размещения спортивных сооружений предполагает размещение сохраняемых существующих и проектируемых плоскостных объектов (площадок, стадионов).

Генеральным планом на расчетный срок определена резервной территории под объекты рекреационного назначения не предусмотрено.

4. Ограничения развития территории

4.1. Зоны специального назначения и санитарно-защитные зоны.

К зонам специального назначения относятся территории, занятые кладбищами, полигонами ТБО.

4.1. Сведения по объектам культурного наследия.

В с. Киреево имеется следующие памятники истории :

- 1557. 12. Могила командира партизанского отряда, первого председателя колхоза Киреева Е.С., убитого кулаками 1929 г., 1976 г.;

Территория охранной зоны не установлена в соответствии с требованиями законодательства о культуре.

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	Л.док	Подпись	Дата		

4.2. Охрана и использование природных объектов

Охрана природных объектов не производится согласно действующему законодательству.

4.3. Водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации и Волгоградской области, в том числе по видам зон:

- зоны охраны водоемов – Федеральный закон «Водный кодекс РФ» (от 03.06.2006 № 74 –ФЗ с последующими уточнениями);
- зоны охраны водозаборов - СНиП 2.04.02-85. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения - Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения»;
- зоны санитарной охраны водных объектов и их прибрежные защитные полосы
- Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

4.4. Охранные зоны.

В составе охранных зон отображены следующие зоны:

- зона «ОВ-1», - охранный зона объектов водоснабжения (водозаборы подземных вод);
- зона «ОВ-2», - охранный зона объектов водоснабжения (водонапорная башня);

4.5. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

Возникновение чрезвычайной ситуации техногенного характера возможно по причине:

- аварии газопроводах.

В целях обеспечения безопасности населения в чрезвычайных ситуациях, обусловленных, техногенными авариями и катастрофами, а также применением современного оружия необходимо проведения следующих мероприятий гражданской обороны в рамках территориального планирования:

Строительство укрытий,

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	Н.док	Подпись	Дата		

Строительство сетей оповещения

На территории с.Киреево не имеется пожарного депо . Ближайшее находится в с. Гурово.

В населенном пункте территориями, подверженными подтоплению в период таяния снегов, являются территории с уклоном рельефа к руслу р. Чертолейка.

4.6. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций

Таблица 6 «Потребность в строительстве объектов защиты территории»

Объекты инженерной инфраструктуры, значения объекта	Единицы измерения	Современное состояние	Расчетный срок	Потребность в строительстве, реконстр.
Пожарный пирс (подъезд к пруду), местное значение	м	имеется	2019	реконструкция

5. Показатели развития

Размещение объектов местного значения на территории населенного пункта (таблицы №№ 4, 5, 6) к 2034 году будет способствовать развитию поселения со следующими показателями.

Таблица 7 «Показатели развития»

№ п/п	Наименование показателя	Площадь		
		Единица изм.	Сущ. состояние	Расчетный срок
	Зонирование			
1	Жилая зона	га	74,84	91,98
2	Общественно-деловая зона	га	4,14	4,48
3	Производственная зона	га	2,89	4,19
4	Зона транспортной и инженерной инфраструктур	га	81,46	81,46
5	Рекреационная зона	га	7,88	12,02
6	Зона сельскохозяйственного использования	га	38,49	78,68
7	Зона специального назначения	га	0	1,43

*Благоустроенность жилого фонда рассчитывается из показателя 100% обеспечения всех домовладений сетями электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, где наличие обеспеченности жилья одной сетью рассматривается за 25%.

						20-14-ГП.МО - ПЗ	Лист
Из м	К.док	Лист	№док	Подпись	Дата		