



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»**  
**КУРСКИЙ ФИЛИАЛ**

ИНН/КПП 7701018922/463243001, ОКПО 13438442, ОГРН1027739346502  
Садовая ул., д. 12, г. Курск, 305004  
Тел., факс (4712) 39-17-81  
E-mail: [kurskaya\\_obl@rosinv.ru](mailto:kurskaya_obl@rosinv.ru)



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«КОМАРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»  
КОРЕНЕВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Том 1**

**г. Курск 2014 г.**



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»**  
**КУРСКИЙ ФИЛИАЛ**  
ИНН/КПП 7701018922/463243001, ОКПО 13438442, ОГРН1027739346502  
Садовая ул., д. 12, г. Курск, 305004  
Тел., факс (4712) 39-17-81  
E-mail: [kurskaya\\_obl@rosinv.ru](mailto:kurskaya_obl@rosinv.ru)

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«КОМАРОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**  
**КОРЕНЕВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(разработан в соответствии с муниципальным контрактом №763 к/пр от 21.05.2014 г.)

**ПОЛОЖЕНИЯ О**  
**ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**Том 1**

*Заказчик: Администрация Комаровского сельсовета Кореневского района Курской области*

*Исполнитель: Курский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"*

*Первый заместитель директора:*

*А.Н. Баркова*

*Руководитель группы:*

*С.В. Барышников*

**г. Курск 2014 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КОМАРОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КОРЕНЕВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	6
2. ОБОСНОВАНИЕ ВАРИАНТОВ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СЕЛЬСОВЕТА.....	14
3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ.....	25
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43

## **ВВЕДЕНИЕ.**

Проект Генерального плана Комаровского сельсовета Кореневского района Курской области (далее Генеральный план) разрабатывался в соответствии с требованиями кодексов Российской Федерации, федеральных законов, строительных норм и правил федерального уровня, ведомственных нормативных документов федерального уровня, законодательных и нормативных документов Курской области и Кореневского района:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3.06.2006 № 74-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 25.06.02 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Курской области от 31.10.2006 г. № 76-ЗКо «О градостроительной деятельности в Курской области»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.04.02.84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской

обороны»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

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

- Устав Комаровского сельсовета Кореневского района Курской области;

- Постановление главы Комаровского сельсовета «О комплексной разработке градостроительной документации Комаровского сельсовета Кореневского района Курской области»;

- другие нормативно-правовые федеральные, региональные и муниципальные правовые акты.

Разработка Генерального плана осуществлялась в соответствии с положениями Схемы территориального планирования Курской области, разработанной ООО «Земресурс» в 2009 году и Схемы территориального планирования Кореневского района Курской области, разработанной ООО НВЦ «Регион», утвержденной решением Представительного собрания Кореневского района Курской области. Также при разработке генерального плана учитывались материалы ранее разработанной документации по территориальному планированию «Правила землепользования и застройки части территории (населённых пунктов) муниципального образования «Комаровский сельсовета» Кореневского района Курской области, выполненной в 2011 г. проектной организацией проектная группа «ГРАДО».

Содержание проекта Генерального плана определено ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Постановлением Комаровского сельсовета и утвержденным Главой администрации Комаровского сельсовета Техническим заданием.

В процессе разработки проекта Генерального плана Комаровского сельсовета Кореневского района Курской области проводился комплексный градостроительный анализ территории, оценивались природно-экологические,

социально-экономические, планировочные, инфраструктурные и другие аспекты развития территории. В проекте разработаны планировочная структура и функциональное зонирование территории.

С учетом п.9.6. Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов приняты расчетные периоды генерального плана:

I этап (первоочередные плановые мероприятия) - 5 лет;

II этап (расчетный срок генерального плана) -25 лет.

Проект выполнен в виде компьютерной геоинформационной системы (ГИС) и с технической точки зрения представляет собой компьютерную систему открытого типа, позволяющую расширять массивы информации по различным тематическим направлениям, использовать ее для территориального мониторинга, а также практической работы подразделений Администрации Кореневского района и Комаровского сельсовета.

Положения проекта генерального плана, утвержденные в установленном порядке соответствующими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, являются обязательными для соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КОМАРОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА.**

Генеральный план - один из видов градостроительной документации по территориальному планированию, определяющий градостроительную стратегию и условия формирования среды жизнедеятельности. В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ в данном документе определяется функциональное назначение поселковых территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, а также интересов других муниципальных

образований.

Цель Генерального плана Комаровского сельсовета Кореневского района Курской области - обеспечить градостроительной документацией территориального планирования сельсовет и определить перспективы развития строительства и реконструкции.

Муниципальное образование - Комаровский сельсовет расположен в западной части Кореневского района Курской области. Общая площадь Комаровского сельсовета Кореневского района составляет 67,19 кв. км.

В состав Комаровского сельсовета включено четыре населенных пунктов: с. Комаровка, с. Апанасовка, д. Вишневка, п. 10-й Октябрь. Административным центром является с. Комаровка. Границы и статус Комаровского сельсовета, установленные Законом Курской области № 48-ЗКО «О муниципальных образованиях Курской области» от 21 октября 2004 года и Законом Курской области от 26 апреля 2010 года № 26-ЗКО. Настоящим Генеральным планом не предусмотрено изменение границ сельсовета, планируется изменить границы нескольких населенных пунктов согласно «Схемы современного использования территории муниципального образования». В границах всех населенных пунктов необходимо провести инвентаризацию существующих земельных участков, которые являются брошенными, невостребованными и могут являться потенциальными территориями для строительства муниципального жилья, площадок для комплексной жилой застройки с привлечением инвестиционных средств, а также индивидуального жилищного строительства.

Таблица. Сведения о населении муниципального образования (по населенным пунктам).

№ п/п	Численность по населенным пунктам	Всего	Мужчины	Женщины	Дети от 0 до 18 лет	Пенсионеры
1.	с. Комаровка	587	119	130	107	231
2.	с. Апанасовка	225	49	75	38	63
3.	д. Вишневка	73	14	25	7	27
4.	п. 10-й Октябрь	-	-	-	-	-
ИТОГО:		885	387	498	152	321

№ п/п	Наименование населенного пункта	Удаленность (км.)		Число дворов	Общая численность, чел.
		от районного центра	от центра муниципального образования		
1.	с. Комаровка	27 км	является центром	267	587
2.	с. Апанасовка	17 км	7 км	118	225
3.	д. Вишневка	23 км	3 км	52	73
<b>Итого:</b>		<b>67км</b>	<b>10 км</b>	<b>437</b>	<b>885</b>

Генеральный план Комаровского сельсовета разработан в качестве документа, направленного на создание условий устойчивого развития<sup>1</sup> сельсовета на расчетный срок Генерального плана - 25 лет.

Главная цель настоящего проекта - территориально-пространственная организация Комаровского сельсовета методами градостроительного планирования в целях формирования условий для устойчивого социально-экономического развития поселковой среды, рационального использования земель и их охраны, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур<sup>2</sup>, охраны природы, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, повышения эффективности управления развитием территории, а также улучшение качества жизни населения, соответствующего уровню областного центра Курской области и отвечающего задачам, поставленным в «Схеме территориального планирования Курской области».

Генеральный план - это особый вид проектных работ, в рамках которого разрабатываются стратегические решения по рациональной пространственной организации территории. При разработке Генерального плана особое внимание уделялось анализу природно-ресурсной составляющей территории. При этом акцент был сделан на выделении тенденций развития территории и оценке их возможного масштаба, который

---

<sup>1</sup> Устойчивое развитие - одна из глобальных идей современности (буквальный перевод английского термина Sustainable Development - «жизнеподдерживающее развитие»). Суть понятия выражается формулой: «человечество должно удовлетворять свои нужды сегодня так, чтобы не лишить последующие поколения возможности удовлетворять их нужды».

<sup>2</sup> Инфраструктура (лат. Infra - под) - совокупность инженерных и коммунальных подсистем (транспорт, энергоснабжение, водоснабжение и др.), обеспечивающих функционирование сельского города как целостной градостроительной системы.



впоследствии будет уточняться при более детальной проработке или при составлении программы реализации проекта генерального плана и других тематических программ.

Генеральный план Комаровского сельсовета основывается на следующих положениях:

- социальная ориентация, предполагающая последовательное повышение материального уровня жизни населения, и создание благоприятной среды для жизнедеятельности граждан;

- сохранение уникальности экосистемы деревни и ее историко-культурного наследия;

- ускорение интеграционных процессов с районом на базе создания совместных промышленных кластеров и маршрутов трудовых и иных миграций населения.

Органы местного самоуправления сельсовета обладают полномочиями решать вопросы местного значения и правом осуществлять территориальное планирование посредством разработки не только генерального плана, но и проектов планировки, при этом должны быть учтены задачи комплексного развития территории.

Основной задачей комплексного развития является создание благоприятной среды жизни и деятельности человека, в том числе путем достижения баланса экономических и экологических интересов. Эта задача включает в себя ряд направлений, к основным из которых относятся следующие:

- формирование территориально-хозяйственной организации сельсовета, обеспечивающей оптимальные условия для развития всех видов хозяйственной деятельности, являющихся экономической базой развития территории;

- обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики и привлечение инвесторов;

- создание новых рабочих мест, повышение уровня жизни населения;

- обеспечение экологически устойчивого развития территории путем создания условий для сохранения уникального природно-ресурсного потенциала территории, выполнения территорией средоохраняющих, экологовоспроизводящих функций;

- выявление и создание центров массового и культурного отдыха населения сельсовета и района;

- повышение уровня жизни и условий проживания населения, формирование благоприятных условий жизнедеятельности для развития человеческого потенциала, при обеспечении конституционных социальных прав и гарантий с использованием социальных стандартов и норм;

- выработка предложений и их обоснование по активному внедрению основных положений Федеральной программы «Доступное жилье» путем разработки градостроительных проектных предложений по строительству нового жилого фонда и реконструкции существующего жилого фонда для улучшения жилищных условий населения муниципального образования, сокращения оттока и привлечения новых трудовых ресурсов на территорию муниципального образования;

- создание доступной и высокоэффективной социальной сферы обслуживания населения, в том числе возможность получения квалифицированных услуг в сфере образования и здравоохранения;

- создание условий для разнообразных видов отдыха, занятия спортом;

- внедрение и обоснование предложений по модернизации и реконструкции инженерно-коммуникационных систем на основе проведения анализа их территориально-пространственной организации и технико-экономических показателей;

- усовершенствование внешних и внутренних транспортных связей как основы укрепления экономической сферы, а также развитие улично-дорожной сети;

- осуществление сбалансированного разграничения земель по формам собственности;

- установление направления развития и совершенствования планировочной структуры;

- сохранение культурного наследия, установление границ охранных зон особого регулирования, в том числе зон охраны памятников истории и культуры;

- формирование резервных территорий в границах сельсовета с целью развития жилищного строительства на территории;

- предложения по формированию инвестиционных зон и территорий активного экономического развития с определением приоритетов государственного инвестирования с очередностью освоения;

- достижение долговременной безопасности жизнедеятельности населения и экономического развития сельсовета путем создания территориально организованной сети объектов защитных сооружений, коридоров и районов эвакуации населения в условиях ЧС.

Достижение устойчивого социально-экономического развития Комаровского сельсовета будет осуществляться путем реализации запланированных мероприятий администрацией через градостроительную, земельную, инвестиционную и экономическую политики.

Необходимость учета множества факторов развития территории требует анализа ее современного состояния, а также выявления ограничений по ее использованию. Ограничения комплексного развития территории сельсовета включают зоны с особыми условиями использования территории (охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов и др.). Зоны с особыми условиями использования территории подразделяются на зоны природоохранного назначения, охранные зоны техногенных объектов и объектов культурного наследия.

При обосновании спектра ограничений устанавливаются факторы и границы территорий возможного возникновения чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера, при этом мероприятия по защите территории и инженерной подготовке должны разрабатываться в документации по планировке территории.

Важной обосновывающей схемой в составе Генерального плана является функциональное зонирование, которое разрабатывается с учетом сложившейся хозяйственной специализации территории, задач комплексного использования природно-ресурсного потенциала и сохранения окружающей среды.

Необходимым условием комплексности и устойчивости социального и экономического развития территории является ее инфраструктурная обеспеченность. Поэтому одна из важнейших задач Генерального плана - определение направлений развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур на основе оценки их состояния и выделения зон размещения объектов капитального строительства.

Градостроительный кодекс РФ предполагает взаимную увязку мероприятий по территориальному планированию и землепользованию. В частности, определение зон размещения объектов капитального строительства должно учитывать категории земель, на которых предполагается их размещение. Также учитываются природно-климатические, инженерно-геологические, экологические и ландшафтные условия, наличие зон с особыми условиями использования территорий, объектов культурного наследия, обеспечение условий безопасности жизнедеятельности населения.

**Таблица. Задачи пространственного развития территории Комаровского сельсовета в соответствии с функциональным назначением территориальных зон.**

Функциональное назначение тер-ии	Перечень задач
Жилые территории	<ul style="list-style-type: none"> <li>- развитие жилых территорий за счёт повышения эффективности использования и качества среды ранее освоенных территорий, обеспечения их дополнительными ресурсами инженерных систем и объектами транспортной и социальной инфраструктур;</li> <li>- увеличение объемов капитального ремонта жилых домов, ликвидация аварийного и ветхого жилищного фонда;</li> <li>- формирование многообразия жилой застройки, удовлетворяющей запросам различных групп населения.</li> </ul>

Общественные центры и объекты социальной инфраструктуры	- упорядочение сложившихся общественных центров и наполнение их объектами общественно-деловой и социальной инфраструктур; - формирование в общественных центрах благоустроенных и озелененных пешеходных пространств.
Природные территории	- сохранение и развитие поселковых ландшафтов рекреационных зон; - использование природного потенциала территории в рекреационных целях; - формирование природно-экологического каркаса территории.
Производственные территории	- упорядочение и благоустройство территорий существующих производственных и коммунально-складских объектов; - определение перспективных территорий под развитие производственных и коммунально-складских объектов.

На основании вышеперечисленных особенностей в проекте Генерального плана определены зоны размещения объектов капитального строительства, а в последующей градостроительной и архитектурно-строительной документации должны быть установлены (актуализированы) детальные градостроительные и архитектурные параметры планируемых объектов и территориальных зон.

Проект призван дать инструмент Администрации Комаровского сельсовета Кореневского района Курской области для:

- Планирования территории с целью оптимального использования в интересах населения земельных и других природных ресурсов для создания качественной, комфортной, экологически, экономически и социально обеспеченной среды обитания.

- Управления территориями, принадлежащими государству: федеральные и областные земли, дороги, инженерная инфраструктура и пр. (при условии проведения запланированного разграничения земель между федеральным центром, субъектом федерации и органами местного самоуправления).

- Политического обеспечения общественных интересов (здравоохранение, образование, охрана окружающей среды и т.п.).

Таким образом, Генеральный план Комаровского сельсовета является важным промежуточным звеном в обосновании и реализации инвестиционных, градостроительных, социальных и иных программ и проектов.

## **2. ОБОСНОВАНИЕ ВАРИАНТОВ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СЕЛЬСОВЕТА.**

Миссия Комаровского сельсовета - развитие инвестиционно-привлекательных территорий, опираясь на исторический фундамент и производственную базу сельсовета. Генеральным планом эти цели достигаются, прежде всего, упорядочением планировочной структуры территории и ее зонированием в разрезе функционального назначения и анализа потребностей сельсовета.

Зонирование территории сельсовета первого уровня<sup>3</sup> осуществляется для регулирования использования и застройки территории применительно к каждому земельному участку и объектам недвижимости, расположенным в этих зонах, а также для создания комфортной и безопасной среды проживания, охраны окружающей среды.

При разработке Схемы современного использования территории муниципального образования особое внимание уделялось учету ограничений на осуществление градостроительной деятельности, обозначенных на Схеме анализа комплексного развития территории и размещения объектов местного значения с учетом ограничений использования территории муниципального образования.

Схема анализа комплексного развития территории и размещения объектов местного значения с учетом ограничений использования территории муниципального образования определяет возможные виды хозяйственного освоения территорий. Определенные в Генеральном плане зоны различного функционального назначения, являются основой для разработки Правил землепользования и застройки<sup>4</sup>, устанавливающих градостроительные регламенты для каждой из территориальных зон.

---

<sup>3</sup> Уровня Проекта Генерального плана

<sup>4</sup> Уровня зонирования второго порядка - ПЗЗ

## **2.1. Существующая и проектная планировочная организация территории.**

Планировочная структура Комаровского сельсовета сложилась исторически вдоль дорожных планировочных осей, таких как с. Комаровка – д. Вишневка — с. Апанасовка, а также сетью небольших местных автодорог.

В центральной части сельсовета проходит участок железной дороги «Киев-Воронеж».

По территории Комаровского сельсовета проходят автомобильные дороги регионального значения:

- Коренево-Троицкое (38 ОП РЗ 38К-006);
- "Коренево-Троицкое"- Комаровка-Глушково (38 ОП РЗ 38К-007).

Автомобильная дорога межмуниципального значения:

- "Коренево-Троицкое"-Комаровка-Глушково"-Вишневка (38 ОП МЗ 38Н – 158).

Генеральным планом планировочное развитие предлагается базировать уже не на местном дорожном, а на транспортном каркасе территории. Поскольку любое производство и проживание, социальное обеспечение связано, прежде всего, с транспортной доступностью. Именно поэтому значительное преимущество в развитии на расчетный период получают те населенные пункты, которые совмещают в себе пересечение осевых линий развития исторически сложившейся планировочной структуры (дорожной) с современной (транспортной).

Таким образом, основной планировочной осью территории сельсовета является автомобильная дорога регионального значения 38 ОП РЗ 38К-007 "Коренево-Троицкое"- Комаровка-Глушково.

Основной планировочный центр располагается в с. Комаровка.

Планировочный центр в центре села носит административно-деловой характер с торгово-досуговыми функциями. Здесь расположены здания Администрации, школы, клуба, почты, торговые объекты и иные объекты

общественно бытового назначения. Также здесь располагается детская площадка возле МКУК Комаровский ЦСДК в селе Комаровка.

Второстепенный планировочный центр на территории сельсовета находится в с. Апанасовка.

Архитектурно-планировочная организация сельсовета определяет самые общие основы пространственной морфологии, структуры и композиции. Имеется в виду такое понимание структуры, которое в синтезированном виде представляет и решает социальную, экономическую, экологическую, эстетическую и культурологическую проблематику населенных пунктов сельсовета.

Комаровский сельсовет обладает целостной структурой. Территория сельсовета расположена в юго-западной части Корневского района. Основной градостроительный потенциал территории расположен в крупных населённых пунктах сельсовета. Административный центр сельсовета село Комаровка расположено в северной части, с запада деревни находится пойма реки Снагость с небольшими заливными сельскохозяйственными угодьями, перемежающимися огородами и не может быть вовлечена в градостроительную деятельность, на юге находятся крупные сельскохозяйственные угодья и территория также не может быть вовлечена в градостроительную деятельность. Остальные крупные населённые пункты сельсовета, такие как с. Апанасовка, д. Вишневка, также окружены территориями земель сельхозназначения, частично подтопляемые поймой реки Мужица и не могут быть вовлечены в градостроительную деятельность.

Территориальное развитие сельсовета сдерживается наличием природных и технологических ограничений по всему периметру селитебной территории.

В частности, граничит с Викторовским, Снагостским, Обуховским сельсоветами и Глушковским районом.

Большая часть территории сельсовета, за исключением вершинных частей водоразделов и пойм, представляет собой склонные участки,



расчлененные долинами небольших рек, ручьев, оврагов, также центральная часть территории сельсовета находится в зоне распространения ограничений, связанных с транспортными магистралями, пересекающими сельсовет, помимо этого в центральной части сельсовета располагаются сельскохозяйственные угодья. Поверхность представляет холмистую равнину, изрезанную оврагами и балками густота овражно-балочной формы рельефа средняя, с овражными врезами в долины водотоков и эрозионными размывами, которые осложняют градостроительное развитие данной территории.

Формирование планировочной структуры Комаровского сельсовета должно происходить с учетом следующих основных положений:

- планировочная структура сельсовета является составной частью планировочной структуры прилегающих к ней территорий муниципальных образований Кореневского района и Курской области в целом;

- предлагаемая к сохранению сформировавшаяся планировочная структура позволяет развивать сельсовет внутри административной границы сельсовета по нескольким планировочным зонам. Развитие сельсовета на расчетный срок генерального плана предполагается без территориального роста с учетом демографического спада, но улучшения уровня жилищной обеспеченности;

- упорядочение планировочной структуры сельсовета;
- совершенствование транспортной и инженерной инфраструктур;
- приведение уровня благоустройства сельсовета к нормативному;
- проведение мероприятий по охране окружающей среды с точки зрения создания наиболее благоприятных санитарно-гигиенических условий проживания населения.

Проектом предлагается использование имеющихся территориальных и градостроительных резервов для развития сельсовета в его административных границах, рекомендуется переход к активной реконструкции жилищного фонда населённых пунктов, возобновление

деятельности сельхоз предприятий, расположенных в границах сельсовета.

С учетом расположения основных планировочных осей и центров, планируемых мероприятий по их развитию и ограничений использования территории, выделены участки перспективного развития селитебных территорий для застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа - внутри административных границ населённых пунктов с. Комаровка, с. Апанасовка.

Размещение основных социально-значимых объектов останется прежним.

Сложившиеся производственные территории сохранят свое положение в планировочной структуре сельсовета.

## **2.2. Планируемое функциональное зонирование.**

Схема современного использования территории Комаровского сельсовета разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29.10.2002 № 150 (СНиП 11-04-2003г.), техническим заданием на проектирование.

Границы функциональных зон определены с учетом административных границ сельсовета, естественными границами природных объектов, границами земельных участков. Территории общего пользования, занятые проездами, линейными водоемами и другими незначительными по размерам объектами входят в состав различных функциональных зон и отдельно не выделяются.

Территории социально-необходимых объектов (детские сады, школы, учреждения здравоохранения) входят в состав общественно-деловой зоны и отдельно не выделяются.

На схеме современного использования территории Комаровского сельсовета установлены следующие функциональные зоны:

- жилые;

- общественно-деловые;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- рекреационные.

**Таблица. Функциональное зонирование территории Комаровского сельсовета.**

<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
1. ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ УСАДЕБНОГО ТИПА (1-3 этажа)	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- жилых домов разных типов,</li> <li>- отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения,</li> <li>- культовых объектов,</li> <li>- гаражей и стоянок автомобильного транспорта, принадлежащего гражданам,</li> <li>- объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду,</li> <li>- территорий, предназначенных для ведения садоводства и огородничества</li> </ul>
2. ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1-3 этажа)	
3. ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (4-8 этажей)	
4. ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (9 и более этажей)	
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
1. ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объектов здравоохранения,</li> <li>- объектов образования,</li> <li>- объектов культуры,</li> <li>- объектов торговли,</li> <li>- объектов общественного питания,</li> <li>- спортивных сооружений,</li> <li>- объектов социального и коммунально-бытового назначения,</li> <li>- объектов предпринимательской деятельности,</li> <li>- объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования,</li> <li>- административных, научно-исследовательских учреждений,</li> <li>- культовых объектов,</li> <li>- объектов культурного наследия,</li> <li>- стоянок автомобильного транспорта,</li> <li>- объектов делового, финансового назначения,</li> <li>- иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.</li> </ul> <p>В перечень объектов капитального строительства могут включаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- жилые дома различного типа,</li> <li>- объекты размещения (гостиницы).</li> </ul>
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР</b>	
1. ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- инженерных коммуникаций,</li> <li>- сооружений инженерной инфраструктуры, объектов жилищно-коммунального хозяйства.</li> </ul>
2. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- железнодорожных линий (отводы), сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта.</li> </ul>

3. МАГИСТРАЛЬНЫХ УЛИЦ И ДОРОГ	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- улиц магистрального значения (отводы в условных красных линиях),</li> <li>- автодорог различных категорий (отводы),</li> <li>- сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта,</li> <li>- коммунально-складских объектов,</li> <li>- объектов жилищно-коммунального хозяйства,</li> <li>- гаражных комплексов и групп индивидуальных гаражей;</li> <li>- стоянок индивидуального транспорта;</li> <li>территории объектов обслуживания транспорта</li> </ul>
4. УЛИЦ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- улиц местного значения (отводы в условных красных линиях),</li> <li>- автодорог различных категорий (отводы),</li> <li>- сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта,</li> <li>- коммунально-складских объектов,</li> <li>- объектов жилищно-коммунального хозяйства,</li> <li>- гаражных комплексов и групп индивидуальных гаражей;</li> <li>- стоянок индивидуального транспорта;</li> <li>территории объектов обслуживания транспорта.</li> </ul>
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	
1. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ	<p>зона размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, сады, виноградники и другие)</li> </ul>
2. ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ, ДАЧНЫХ ХОЗЯЙСТВ И ОГОРОДОВ	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- многолетних насаждений,</li> <li>- объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенные для:</li> <li>- ведения сельского хозяйства,</li> <li>- дачного хозяйства,</li> <li>- личного подсобного хозяйства, садоводства.</li> </ul>
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>	
1. КЛАДБИЩ	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кладбищ,</li> <li>- свалок,</li> <li>- скотомогильников,</li> <li>иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.</li> </ul>
2. СКЛАДИРОВАНИЯ ОТХОДОВ	
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
1. ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	<p>зоны размещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- парков, скверов, садов,</li> <li>- тематических спортивных парков;</li> <li>- пляжей,</li> <li>- объектов отдыха и туризма,</li> <li>- объектов для занятий физической культурой и спортом,</li> <li>- естественных природных ландшафтов, рек, прудов, озер.</li> </ul>
2. ПРИРОДНЫХ ЛАНДШАФТОВ	
3. СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
4. ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ	
5. АКВАТОРИЙ	

Баланс территорий муниципального образования по функциональному зонированию приведен ниже и дает ориентировочное представление о перспективном использовании территории поселения.

Границы функциональных зон с параметрами развития таких зон установлены на «Схеме современного использования».

Таблица. Баланс земель.

№ п/п	Категории использования земель	Площадь, га
1	Земли населенных пунктов	~804
2	Земли сельскохозяйственного назначения	~5087
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	~87
4	Земли лесного фонда	~667
5	Земли водного фонда	~240

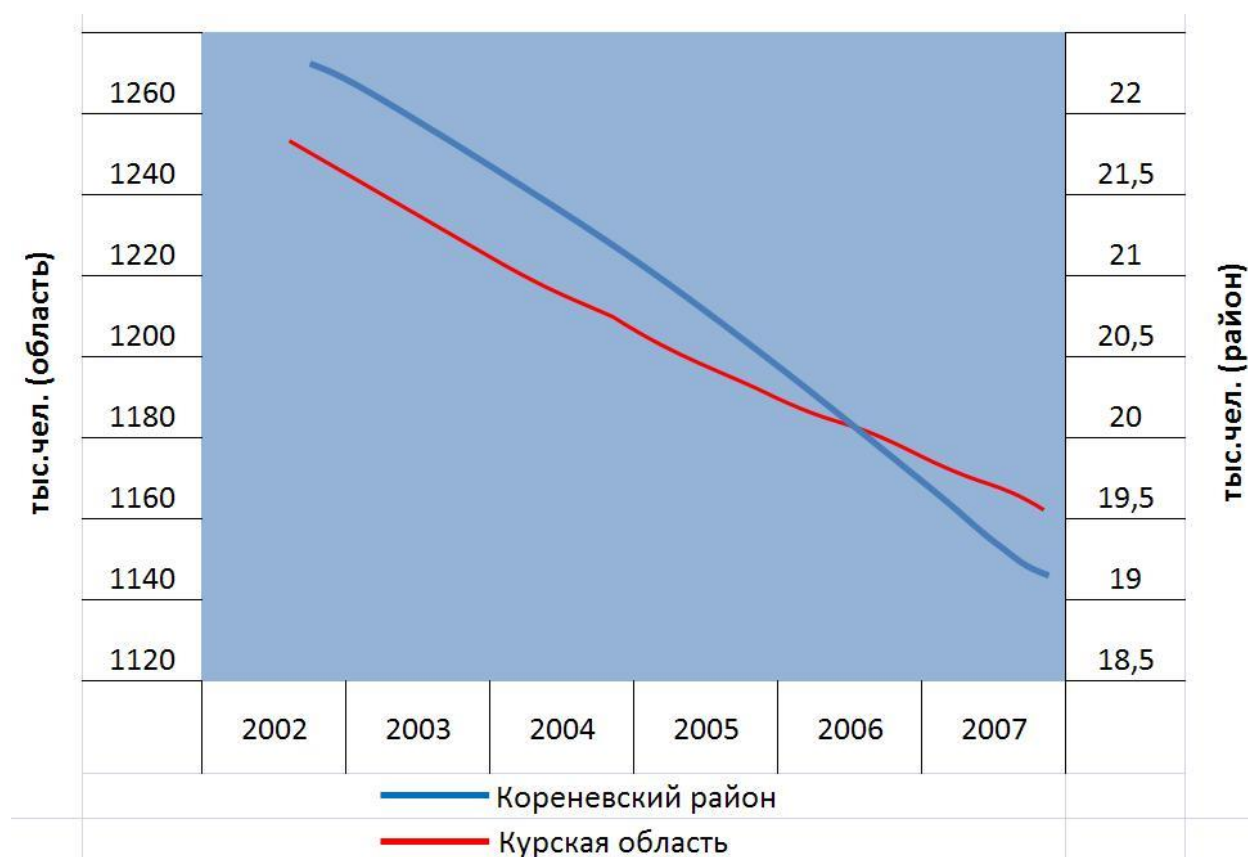
Подробно планировочные режимы и регламенты разрабатываются в установленном порядке в отдельном документе: «Правилах землепользования и застройки Комаровского сельсовета».

На все типы функциональных зон устанавливаются ограничения на использование территории: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны и прибрежные полосы, технические коридоры и охранные зоны инженерных коммуникаций, придорожные полосы, зоны охраны объектов культурного наследия, иные зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **2.3. Демографический прогноз.**

Курская область - регион с острыми демографическими проблемами. С середины 1990-х гг. в регионе наблюдается устойчивая тенденция сокращения численности населения. Всего за период 1990-2010 гг. число жителей области сократилось на 15,4% (более чем на 200 тыс.чел.). Удельный вес городского населения при этом продолжает расти, отражая различия в режиме воспроизводства населения между городами и сельской местностью, а также основное направление внутрирегиональных миграционных потоков.

Кореневский район полностью наследует демографическую ситуацию, сложившуюся в Курской области.



**Рис. Динамика численности населения Кореневского района и Курской области.**

Комаровский сельсовет соответствует демографической ситуации, сложившейся в сельской местности Кореневского района, характеризуется, что иллюстрирует направленность внутрирегиональных и внутрирайонных миграционных потоков «село» - «город».

Основными характеристиками современной демографической ситуации в сельсовете являются следующие:

- регрессивный тип возрастной структуры населения с долей старческих возрастных групп, превышающих в 1,7 раз детские;
- устойчивое долгосрочное снижение численности населения, которое имеет тенденции к продолжению снижения в современных условиях экономического развития;
- низкий уровень рождаемости, недостаточный для простого замещения родителей их детьми;

- высокий уровень смертности населения, особенно в трудоспособном возрасте;
- низкие показатели продолжительности жизни населения;
- приток мигрантов, частично компенсирующий естественную убыль населения.

В условиях сложившейся демографической ситуации и учитывая ее неблагоприятные тенденции, становится вполне реальной опасность дальнейшего долгосрочного сокращения численности населения Комаровского сельсовета.

С учетом выявленных тенденций демографических показателей, наблюдавшихся в России, Курской области, Кореневском районе и муниципальном образовании за последние годы, с помощью упрощенного метода передвижки возрастов, который соответствует логике старения и обновления населения, рассчитаны два варианта перспективной численности населения Комаровского сельсовета - инерционный и стабилизационный, - которые необходимы в условиях поливариантности дальнейшего социально-экономического развития муниципального образования

В основу «инерционного» сценария прогноза было положено следование сложившимся демографическим тенденциям на фоне отсутствия существенных изменений экономической ситуации. Сценарий имеет следующие прогнозные показатели:

*На первую очередь:*  $P_{2019}$  - 808 чел.

*На расчетный срок:*  $P_{2039}$  - 562 чел.

По данному сценарию прогнозируется сокращение численности населения на 8,7% на первую очередь реализации проекта и на 36,5% на расчетный срок.

«Стабилизационный» сценарий основывался на гипотезе постепенного улучшения экономической и демографической ситуации в стране в целом и в муниципальном образовании в частности, и как следствие, стабилизация демографических показателей.

*На первую очередь:*  $P_{2019}$  - 872чел.

*На расчетный срок:*  $P_{2039}$  - 821чел.

По данному сценарию прогнозируется небольшое сокращение численности населения на 1,5% на первую очередь реализации проекта, однако, улучшение жилищных условий, совершенствование социальной, инженерно-транспортной инфраструктуры, формирование условий для миграционного прироста, будут способствовать мобилизации демографического потенциала сельсовета и в конечном итоге установлению численности населения на уровне 0,82 тыс. человек к расчетному сроку генерального плана.

Таким образом, оба сценария прогноза предполагают сокращение численности населения к расчетному сроку генерального плана: на 36,5% по инерционному сценарию и на 7,2% по стабилизационному сценарию.

Для решения проблем сложившегося демографического развития Комаровского сельсовета необходимо принятие мер по разработке действенных механизмов регулирования процесса воспроизводства населения в новых условиях. Перспективы демографического развития сельсовета будут определяться:

- 1) Возможностью привлечения и закрепления молодых кадров трудоспособного населения;
- 2) Интенсивной маятниковой миграцией с территории других муниципальных образований Кореневского района и области в целом;
- 3) Созданием механизма социальной защищённости населения и поддержки молодых семей, стимулированием рождаемости и снижением уровня смертности населения, особенно детской и лиц в трудоспособном возрасте;
- 4) Улучшением жилищных условий - благоустройство жилищного фонда;
- 5) Совершенствованием социальной инфраструктуры поселения;
- 6) Улучшением инженерно-транспортной инфраструктуры.



Важно отметить, что в современных условиях необходимо стремиться к реализации стабилизационного сценария в полном объеме, проводя осмысленную демографическую и миграционную политику, реализуя в полном объеме мероприятия, предусмотренные проектом генерального плана. В связи с этим за основу при планировании социально-экономического развития Комаровского сельсовета принимается стабилизационный сценарий, относительно которого планируются мероприятия по развитию территории муниципального образования

### **3. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ.**

Формирование пространственной композиции выполнено на основе индивидуальных особенностей места, исторического и природного потенциала, своеобразия ландшафтной структуры территории и территориальных возможностей муниципального образования.

Основной идеей архитектурно-планировочных решений является повышение уровня комфортности среды проживания и достижение нормативной обеспеченности населения социальной и инженерной инфраструктурой с сохранением территории населенных пунктов в существующих границах.

Проект Генерального плана Комаровского сельсовета разрабатывается на следующие проектные периоды:

- первая очередь - до 2019 года;
- расчетный срок - до 2039 года.

#### **3.1. Мероприятия по развитию и преобразованию пространственно-планировочной структуры.**

##### **3.1.1. Архитектурно-планировочные решения.**

Планировочным центром Комаровского сельсовета определено с. Комаровка, расположенное в 27,0 км от районного центра – пгт Коренево. Основной въезд на территорию с. Комаровка осуществляется по дороге регионального значения - 38 ОП РЗ 38К-007

"Коренево-Троицкое» - Комаровка-Глушково и по московской железной дороге.

Сложившийся планировочный каркас (структура) является структурообразующей основой территориальной целостности муниципального образования. Его сохранение и развитие, имеет особое значение при решении задач эффективного использования демографического и интеллектуального потенциала, ведения сельского хозяйства, рекреационного использования благоприятных территорий.

Комплексное освоение (коттеджная застройка) новых территорий должно проходить в соответствии с действующими нормами, в частности должно удовлетворяться требование СП 42.13330-2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», представленное ниже:

**Таблица. Нормативное соотношение территорий различного функционального назначения в составе комплексной застройки.**

<b>Вид жилого образования</b>	<b>Участки жилой застройки</b>	<b>Участки общественной застройки</b>	<b>Территории зеленых насаждений</b>	<b>Улицы, проезды, стоянки</b>
Комплексная коттеджная застройка	Не более 85%	3,0% - 5,0%	Не менее 3,0%	5,0% - 7,0%

### **3.1.2. Мероприятия по уточнению границы муниципального образования.**

Генеральным планом на I очередь и расчетный срок не планируется мероприятия по изменению границ населенных пунктов, входящих в состав Комаровского сельсовета, планируется изменение баланса земель, с переводом земель из одной категории в другую.

## **3.2. Мероприятия по развитию социально-экономической сферы.**

### **3.2.1. Развитие экономической сферы.**

Восстановление и развитие промышленного потенциала муниципального образования планируется посредством привлечения инвесторов и развития соответствующих промышленных производств.

**Генеральным планом на первую очередь строительства предлагается:**

- увеличение объема целевого использования сельскохозяйственных угодий поселения;

- выделение в качестве инвестиционных площадок для развития малого и среднего предпринимательства недействующих, фактически заброшенных промышленных площадок;

- привлечение инвесторов для строительства сельскохозяйственных и промышленных предприятий в с. Комаровка, с. Апанасовка, д. Вишневка.

- привлечение инвесторов по разработке и добыче полезных ископаемых находящихся на территории Комаровского сельсовета – торф, глина, мел, пески, строительные и кварцевые песчаники, в соответствии с Федеральным законом «О недрах»;

- разработать мероприятия по выделению земельных участков под строительства промышленных предприятий, предложенного в СТП Кореневского района.

### **3.2.2. Жилищное строительство.**

В рамках генерального плана формируются основные направления жилищного строительства как с позиции выявления территорий наиболее благоприятной для жилой застройки, так и с позиции формирования основных качественных и количественных характеристик перспективной жилой застройки. Основанием для непосредственного выделения участков индивидуального жилищного строительства должно осуществляться после разработки проекта планировки территории.

Для определения проектных предложений был выбран стабилизационный сценарий развития, по которому планируемая численность населения на первую очередь строительства (до 2019 года) составит 872 человека и на расчетный срок (до 2039 года) – 821 человек.

**Генеральным планом на первую очередь строительства предлагается:**

1. Подготовка документации по планировке территории, а также документации, необходимой для проведения торгов на право приобретения (владения) земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе для организации нового индивидуального жилищного строительства в с. Комаровка, с. Апанасовка, д. Вишневка.
2. В границах всех населенных пунктов необходимо провести инвентаризацию существующих земельных участков, которые являются брошенными, невостребованными и могут являться потенциальными территориями для строительства муниципального жилья, площадок для комплексной жилой застройки с привлечением инвестиционных средств, а также индивидуального жилищного строительства.
3. Подготовка документации по планировке территории и иной документации, необходимой для проведения торгов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий и включения в федеральные и областные целевые программы по расселению ветхого и аварийного жилищного фонда при наличии.
4. Создание условий для достижения обеспеченности жителей Комаровского сельсовета жилищным фондом к 2019 году в размере не менее 17 м<sup>2</sup> общей площади на человека.
5. Реконструкция муниципальной жилой застройки с заменой ветхого и аварийного жилищного фонда на новое строительство.

**Генеральным планом на расчетный срок предлагается:**

1. Подготовка документации по планировке территории и проведение мероприятий по инженерной подготовке территории в целях предоставления потенциальным инвесторам инженерно подготовленных земельных участков для строительства жилых индивидуальных домов в с. Комаровка, с. Апанасовка, д. Вишневка, п. 10-й Октябрь;

2. Создание условий для достижения обеспеченности жителей Комаровского сельсовета жилищным фондом к 2039 году в размере не менее

21 м<sup>2</sup> общей площади на человека;

3. Реконструкция муниципальной жилой застройки с заменой ветхого и аварийного жилищного фонда на новое строительство.

### **3.2.3. Система культурно-бытового и социального обслуживания.**

**Генеральным планом на 1 очередь строительства предусматривается:**

- строительство детской площадки в Комаровском сельсовете;
- организация кружков и секций в здании общеобразовательной школы;
- проведение текущего ремонта здания ФАПа в с. Комаровка, капитальный ремонт зданий ФАПов в с. Апанасовка, д. Вишневка;
- организация отделения социально-медицинского обслуживания на дому для граждан пенсионного возраста и инвалидов;
- проведение капитального ремонта зданий клубов МКУК Комаровский ЦСДК;
- проведение капитального ремонта библиотек МКУК Комаровская сельская библиотека и Апанасовская сельская библиотека (филиал) с последующим обновлением и расширением книжного фонда, а также создания на базе этих библиотек – «Модельных библиотек»;
- строительство спортивной площадки в с. Комаровка;
- восстановление изношенных верхних слоев дорожных покрытий автомобильных дорог общего пользования протяженностью 11 км в селе Комаровка, д. Вишневка;
- строительство водопровода 8 км в с. Апанасовка, с. Комаровка;
- замена ветхих водопроводных сетей с износом 100 % в с. Комаровка;
- увеличение мощности действующей АТС до 7 номеров;
- обеспечение свободной площади на полигоне ТБО 2.5 га;
- газификация с. Апанасовка, д. Вишневка.
- проведение текущих ремонтов всех спортивных объектов муниципального образования, как плоскостных так и спортивных залов;

- разработка мероприятий по приведению в соответствие с действующими нормами по обеспечению беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к объектам социально-культурного и иного назначения к существующим, проектируемым и реконструируемым общественным объектам и территориям жилой застройки.

**Генеральным планом на расчетный срок предлагается:**

- строительство внутриквартальных-сельских игровых площадок в составе проектируемой озелененной территории общего пользования;
- реконструкция школьных стадионов-спортивных площадок;
- предлагается производить реконструкцию объектов культуры по мере их обветшания.

**3.3. Мероприятия по совершенствованию транспортной инфраструктуры.**

**Генеральным планом на 1 очередь строительства предусматривается:**

- установка технических средств организации движения и информации согласно требованиям ГОСТ Р52289-2004 для предотвращения дорожно-транспортных происшествий и чрезвычайных ситуаций;
- строительство новых автомобильных дорог протяженностью 6 км;
- восстановление изношенных верхних слоев дорожных покрытий с обеспечением требуемой ровности и шероховатости на всех асфальтированных улицах сельсовета (около 11 км);
- асфальтирование порядка 11 км улиц с грунтовым и/или щебеночным покрытием;
- при организации новой жилой застройки предусмотреть строительство улично-дорожной сети (новых улиц, переулков). Доля улиц и проездов от общего количества комплексной жилой застройки должна составлять 5–7%.

Данные мероприятия по улучшению транспортной сети района обеспечат более эффективное транспортное сообщение.

**Таблица. Перечень дорог, требующих улучшения дорожного покрытия.**

Населенный пункт муниципального района	Наименование дороги	Протяженность, км										Балансодержатель
		автомобильной дороги от ближайшей существующей автомобильной дороги с асфальтобетонным (цементобетонным) покрытием до населенного пункта					уличной дорожной сети					
		всего	в т.ч. по видам дорожной одежды:				всего	в т.ч. по видам дорожной одежды:				
			грунт	щебень	цементобетон	Асфальтобетон		грунт	щебень	цементобетон	Асфальтобетон	
с. Комаровка		-	-	-	-	-	12.0	4.5			7.5	МО Комаровский сельсовет
с. Апанасовка		-	-	-	-	-	7.2	6.6			0.6	МО Комаровский сельсовет
д. Вишневка		-	-	-	-	-	3.0				3.0	МО Комаровский сельсовет
ИТОГО		-	-	-	-	-	22.2	11.1			11.1	

- нанесение дорожной разметки, замена поврежденных и установка новых дорожных ограждений, замена поврежденных и установка недостающих дорожных знаков, установка дорожных знаков индивидуального проектирования;

- проведение мероприятий по организации передачи дорог в собственность муниципального образования «Комаровский сельсовет»;

- при организации новой жилой застройки предусмотреть строительство улично-дорожной сети (новых улиц, переулков). Доля улиц и проездов от общего количества комплексной жилой застройки должна составлять 5–7%;

- реконструкция мостовых сооружений, расположенных на территории муниципального образования;

- строительство станции технического обслуживания (СТО).

### **3.4. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры.**

**Генеральным планом на первую очередь строительства предлагается:**

- выделение финансовых средств для проведения мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры;
- реконструкция и модернизация инженерной инфраструктуры муниципального образования;
- обеспечение производительности водозаборных сооружений не менее 460 м<sup>3</sup>/сутки, с доведением уровня оснащённости централизованного водоснабжения до 100%;
- прокладка уличных водопроводных сетей на застраиваемых территориях;
- строительство водопровода протяженностью 8 км в с. Апанасовка, с. Комаровка;
- замена изношенных водопроводных сетей с износом 100% в с. Комаровка;
- потребности в водоотведении будут обеспечены комплексом очистных сооружений мощностью 250 м<sup>3</sup>/сутки;
- предусмотрено оборудование выгребными ямами всего жилищного фонда и учреждений социально-культурного и бытового назначения населенных пунктов сельсовета с организацией вывоза стоков на сливную областную станцию канализационных очистных сооружений.
- текущий ремонт сетей и сооружений канализации;
- строительство газопровода высокого давления протяжённостью 38 км;
- предусматривается 100% переход отопления объектов социально-культурного назначения и жилой застройки с угля на природный газ;
- подключение к системе газоснабжения существующей жилой застройки;
- реконструкция линий 0,4-10кВ с заменой опор на железобетонные, а также реконструкция трансформаторных подстанций, имеющих большой



процент износа;

- замена ветхих участков линий электропередач, модернизация объектов системы электроснабжения;

- подключение к системе электроснабжения сельсовета запланированных на I очередь строительства объектов жилой и общественно-деловой застройки.

**Генеральным планом на расчетный срок предлагается:**

- реконструкция и модернизация инженерной инфраструктуры муниципального образования;

- строительство и реконструкция водопроводных сетей;

- перекладка ветхих водопроводных сетей с износом 80-95% с заменой трубопроводов на полиэтиленовые протяженностью 12,6 км:

- подключение к системе газоснабжения поселения запланированных на расчетный срок объектов жилой и общественно-деловой застройки;

- установка приборов учета тепла в жилых домах;

- подключение к системе электроснабжения запланированных на расчетный срок объектов жилой и общественно-деловой застройки;

- увеличение мощности действующих АТС до 7 номеров;

- установка таксофонов на территории всех населённых пунктов муниципального образования;

- прокладка дополнительных слаботочных сетей к местам застройки жилищного фонда;

- переход на цифровые АТС, обновление технической базы;

- подготовка сети телевизионного вещания к переходу на цифровое вещание.

**3.5. Мероприятия по развитию системы рекреации.**

**Генеральным планом на 1 очередь строительства предусматривается:**

- формирование озелененных общественных пространств вдоль всей протяженности существующей и планируемой улично-дорожной сети

муниципального образования, как одного из основных элементов в системе зеленых насаждений общего пользования;

- сохранение существующих территорий общего пользования (озеленение улиц, парки) и специального назначения;

- рекультивация и реабилитация промышленных и коммунально-складских пустырей, охранных зон различного назначения;

- выбор и благоустройство пляжной зоны на р. Снагость и р. Мужича с организацией муниципального пляжа в с. Апанасовка, с. Комаровка, д. Вишневка.

### **3.6. Мероприятия по санитарной очистке территории.**

В соответствии с п.7 ст.12 Федерального закона от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» запрещается размещение отходов на объектах, не внесенных в государственный реестр объектов размещения отходов.

#### **3.6.1. Система сбора и вывоз ТБО.**

**Генеральным планом на 1 очередь строительства предусматривается:**

- выделение финансовых средств для проведения мероприятий по организации санитарной очистке территории;

- организация регулярного сбора ТБО у населения, оборудование контейнерных площадок, установка 3 контейнера;

- выявление всех несанкционированных свалок и их рекультивация.

#### **3.6.2. Содержание мест захоронения и предоставление ритуальных услуг населению.**

**Генеральным планом на 1 очередь строительства предусматривается:**

- проведение мероприятий по межеванию территорий существующих кладбищ и установление границ кладбищ.

**Генеральным планом на расчетный срок предлагается:**

- обеспечить наличие свободного полигона ТБО площади, равной 0,41 га;

- разработка проектной документации на строительство КОС с проектированием станции биологической очистки стоков и блоком доочистки стоков.

### **3.6.3. Мероприятия по охране окружающей среды.**

Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности является одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, зафиксированных в Градостроительном кодексе РФ. Мероприятия в области охраны окружающей среды осуществляются в следующих направлениях:

- разработка проекта Генеральной схемы санитарной очистки территории сельсовета;

- снижения негативного влияния существующих промышленных и иных источников загрязнения на здоровье населения и состояние экосистем;

- установление территориальных ограничений для размещения объектов капитального строительства высоких классов санитарной опасности;

- проведение мероприятий по восстановлению и санации нарушенных и загрязненных участков земель;

- выявление и ликвидация несанкционированных свалок, и рекультивация загрязненных земель;

- предусмотрен вынос в натуру границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос с установкой специальных знаков;

- контроль над соблюдением водопользователям регламентов использования территорий водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов;

- организация зон охраны источников питьевого водоснабжения для вновь создаваемых, реконструируемых и существующих объектов системы водоснабжения;

- контроль над соблюдением регламентов использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

- организация санитарно-защитных зон, зон санитарного разрыва и охранных зон для вновь создаваемых, реконструируемых и существующих

объектов капитального строительства с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

- контроль над соблюдением регламентов использования санитарно-защитных зон и прочих зон;

- определение и обустройство земельных участков для размещения площадок временного хранения твердых бытовых отходов в границах проектируемой застройки;

- размещение контейнерных площадок с установкой контейнеров для сбора мусора;

- установление урн в общественных местах и основных рекреационных зонах, организация системы сбора мусора в рекреационных зонах сельсовета.

### **Водные объекты общего пользования.**

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на

водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется гражданам органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

8. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

### **Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.**

В соответствии со ст. 67.1. Водного кодекса РФ «Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий» предъявляются следующие требования:

1. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

2. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

4. Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного

самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 - 27 настоящего Кодекса.

**Таблица. Водные объекты, находящиеся на территории Комаровского сельсовета**

п/п	Наименование пруда	Адрес расположения	Планируемые мероприятия по ремонту ГТС
1	ГТС с. Апанасовка	с. Апанасовка Кореневский район Курская область	оформление в собственность ГТС с. Апанасовка

**Зоны экологического бедствия, зоны чрезвычайных ситуаций на водных объектах, предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий.**

1. В соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и законодательством в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций зонами экологического бедствия, зонами чрезвычайных ситуаций могут объявляться водные объекты и речные бассейны, в которых в результате техногенных и природных явлений происходят изменения, представляющие угрозу здоровью или жизни человека, объектам животного и растительного мира, другим объектам окружающей среды.

### **3.7. Мероприятия по охране объектов культурного наследия.**

**Генеральным планом на 1 очередь строительства предусматривается проведение мероприятий по благоустройству и поддержанию в нормальном виде территории объектов культурного наследия.**

**Таблица. Перечень памятников историко-культурного наследия Комаровского сельсовета.**

№ п/п	Наименование памятника	Местонахождение памятника	Категория историко-культурного значения	Вид объекта культурного наследия
1.	Памятник культурного наследия «Городище»	1,3 км северо-западнее с. Комаровка	Федерального значения	Памятник истории
2.	Памятник культурного наследия «Селище»	1,3 км северо-западнее с. Комаровка	Федерального значения	Памятник истории
3.	Памятник погибшим воинам	С. Комаровка	Регионального значения	Памятник истории
4.	Памятник погибшим воинам	с. Апанасовка	Регионального значения	Памятник истории

### **3.8. Мероприятия по снижению основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.**

В целях снижения уровня факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, минимизации их последствий генеральным планом предусмотрен комплекс мероприятий по:

- инженерной подготовке, защите и благоустройству территории;
- реконструкции системы оповещения ГО и о чрезвычайных ситуациях;
- совершенствования системы защиты населения от поражающих факторов ЧС в защитных сооружениях гражданской обороны;
- совершенствования системы наружного противопожарного водоснабжения территории муниципального образования.

К водозащитным мероприятиям относятся:

- тщательная вертикальная планировка земной поверхности и устройство надежной дождевой канализации с отводом вод за пределы застраиваемых участков;
- мероприятия по борьбе с утечками промышленных и хозяйственно-бытовых вод, в особенности агрессивных;
- недопущение скопления поверхностных вод в котлованах и на площадках в период строительства, строгий контроль качества работ по гидроизоляции, укладке водонесущих коммуникаций и продуктопроводов, засыпке пазух котлованов.

Защита от подтопления должна включать в себя:

- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;
- водоотведение;
- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;
- систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за



деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

Мероприятия по инженерной защите от морозного (криогенного) пучения грунтов:

- инженерно-мелиоративные (тепломелиорация и гидромелиорация);
- конструктивные;
- физико-химические (засоление, гидрофобизация грунтов и др.);
- комбинированные.

**Генеральным планом на расчетный срок предлагается:**

- организация поверхностного стока на всей территории муниципального образования по направлению к пойменной части р. Снагость, ее притокам и мелким ручьям;

- проведение мероприятий по защите от воздействия половодья 1% обеспеченности на р. Снагость, ее притоков и мелких ручьев, поверхностных и грунтовых вод (регулировка русла, дренажные и водосборные коллекторы, станции механической очистки);

- проведение мероприятий по берегоукреплению на участках берегов рек прилегающим к территориям населенных пунктов;

- проектирование и строительство новых артезианских скважин, реконструкция (капитальный ремонт) магистрального водопровода для обеспечения водой жителей в соответствии с нормами п.4.11 СНиП 2.01.51-90;

- реконструкция сети электроснабжения с учетом положения п.п.5.1, 5.3., 5.9, 5.10 СНиП 2.01.51-90;

- при реконструкции и строительстве систем газоснабжения в процессе развития проектной застройки муниципального образования для снижения риска при воздействии поражающих факторов техногенных и военных ЧС необходимо учитывать положения СНиП 2.01.51-90;

- проведение капитального ремонта (реконструкции) теплоисточников и теплосетей с учетом положений пунктов 7.14-7.16 СНиП 2.07.01-89\*;

- проектирование и строительство защитных сооружений ГО для укрытия населения (противорадиационных укрытий) в том числе для пункта управления ГО Администрации муниципального образования с учётом п.п.2.2, 2.4, 2.6, 2.7, 2.8 СНиП 2.01.51-90;

Для размещения и обеспечения условий жизнедеятельности эвакуируемых на территории муниципального образования предусмотреть (спланировать) развертывание объектов по назначению: продукты питания, предметы первой необходимости, вода, жилье и коммунально-бытовые услуги в соответствии с Нормативными требованиями.

Для укрытия эвакуированного и размещаемого на территории муниципального образования населения потребуется строительство (приспособление под ЗС) специализированных помещений.

**Генеральным планом на 1 очередь строительства предусматривается**

- проектирование и строительство системы оповещения ГО на территории муниципального образования с включением в АСЦО области через ЕДДС района, в том числе с соблюдением требований п.п.6.1, 6.10, 6.21 СНиП 2.01.51-90.

- совершенствование системы наружного противопожарного водоснабжения территории посёлка с учётом статьи 68 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», утверждённого Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ, а также раздела 4 СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения».

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

Утвержденный Генеральный план Комаровского сельского поселения, как основной градостроительный документ муниципального образования, является основанием для подготовки и утверждения плана реализации Генерального плана.

Реализация генерального плана предусматривает использование установленных законодательством средств и методов административного воздействия: нормативно-правового регулирования, административных мер, прямых и косвенных методов бюджетной поддержки, механизмов организационной, правовой и информационной поддержки. Система механизмов, регламентирующих и обеспечивающих в т.ч. реализацию генерального плана, включает механизмы как регионального, так и муниципального уровней.

Согласно законодательству план реализации Генерального плана Комаровского сельского поселения должен быть разработан и утвержден в трехмесячный срок после утверждения Генерального плана.

В Генеральный план Комаровского сельского поселения по мере необходимости могут вноситься изменения и дополнения, связанные с разработкой и утверждением специализированных схем (например, установления санитарно-защитных и иных режимных зон), принятием и изменением стратегических документов социально-экономического развития и пр.

Обоснованные в Генеральном плане сельского поселения предложения по переводу земель или земельных участков из одной категории в другую или изменению их границ, имеют правовой характер и должны учитываться в конкретной правоприменительной практике при решении вопросов установления вида целевого использования земель, предоставлении земельных участков.

Порядок внесения изменений в генеральный план поселения установлен Градостроительным кодексом РФ и законом Курской области от

31.10.2006 г. № 76-ЗКО «О градостроительной деятельности в Курской области» (с изменениями на 13 марта 2012 года). Соответственно, после утверждения внесенных изменений генерального плана поселения, должны быть внесены и изменения в план реализации генерального плана.