

Генеральный план Губаревского сельского поселения Семилукского муниципального района (с изменениями)

ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Оглавление

Том I

| Наименование глав | Гриф секретности | Стр. |
|---|------------------|------|
| 1 | 2 | 3 |
| Предисловие | «-« | 2 |
| Введение | «-« | 3 |
| 1.Цели и задачи генерального плана Губаревского сельского поселения | «-« | 4 |
| 2.Интересы Российской Федерации, Воронежской области и Семилукского муниципального района при осуществлении территориального планирования Губаревского сельского поселения | «-« | 6 |
| 3.Перечень мероприятий по территориальному планированию, последовательность их выполнения | «-« | 6 |
| 3.1.Предложения по административно-территориальному устройству Губаревского сельского поселения | «-« | 8 |
| 3.2.Предложения по градостроительному зонированию территории Губаревского сельского поселения | «-« | 9 |
| 3.3.Предложения по размещению объектов капитального строительства местного значения | «-« | 15 |
| 3.3.1.Предложения по обеспечению территории сельского поселения инженерной инфраструктурой | ДСП | 15 |
| 3.3.2.Предложения по обеспечению территории сельского поселения транспортной инфраструктурой | Несекретно | 17 |
| 3.3.3.Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами жилой инфраструктурой | «-« | 19 |
| 3.3.4.Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства | «-« | 20 |
| 3.3.5.Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами библиотечного обслуживания, культуры, народного художественного творчества, музеями поселений, объектами физкультуры и спорта | «-« | 22 |
| 3.3.6.Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами массового отдыха жителей поселения, благоустройства и озеленения территории сельского поселения | «-« | 25 |
| 3.3.7.Предложения по обеспечению территории сельского поселения местами сбора бытовых отходов | «-« | 27 |
| 3.3.8.Предложения по обеспечению территории сельского поселения местами захоронения | «-« | 27 |
| 4.Заключение | «-« | 28 |

Предисловие

Генеральный план Губаревского сельского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ и инструкцией, утвержденной постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002г. №150 «О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНиП 11-04-2003, а также с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов соответствующих норм и правил в области градостроительства.

Настоящий проект разработан авторским коллективом:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Руководитель КАПМ-4 | Е.В.Юденич |
| Руководитель проекта, | |
| Главный архитектор проекта | И.Е.Гришечкина |
| Руководитель инженерных разделов | И.Ф.Сиренко |

Отдельные разделы проекта выполнены следующими специалистами:

| | |
|--|-------------------|
| Архитектурно-планировочная организация территории | |
| Архитектор | К.А.Алексеев |
| Экономика | |
| Инженер | О.А.Стеглянникова |
| Транспорт | |
| Инженер | В.Т.Волощенко |
| Природно-ресурсный потенциал, экология | |
| ГИП | И.Ф.Сиренко |
| Главный специалист | Н.С.Охинченко |
| Ведущий инженер | Н.А.Франтц |
| Инженер | О.С.Знаменская |
| Инженер | Ю.С.Маркова |
| Сельское хозяйство, землеустройство | |
| Главный специалист | Л.И.Максимова |
| Инженер | Д.И.Шаркова |
| Инженерная инфраструктура | |
| Инженер | О.С.Дема |
| Инженер | А.В.Гундарев |

Графическое оформление проекта выполнено следующими специалистами:

| | |
|------------|--------------|
| Архитектор | К.А.Алексеев |
| Инженер | Д.И.Шаркова |
| Инженер | В.И.Модляя |

Внесение изменений в Генеральный план Губаревского сельского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области выполнено БУВО «Нормативно-проектный центр» по заказу администрации Губаревского сельского поселения в соответствии с муниципальным контрактом № 115 от 18.12.2012 года.

Внесение в материалы генерального плана Губаревского сельского поселения Семилукского муниципального района Воронежской области изменений, в части включения в границы села Студеновка и села Терновое земельных участков для комплексной жилой застройки, выполнено БУВО «Нормативно-проектный центр» (г. Воронеж) с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов, соответствующих норм и правил в области градостроительства и в соответствии с техническим заданием.

Руководитель БУВО
«Нормативно-проектный центр» _____ Петрищев Н.И.

и.о. начальника отдела документов
территориального планирования и
градостроительного зонирования _____ Воробьева Е.А.

архитектор, главный специалист _____ Горбунова А.Н.

Введение

В настоящее время с принятием Градостроительного Кодекса (декабрь 2004г.) градостроительная документация переходит в ранг правового документа.

В проекте Генерального плана представлен анализ существующих природных условий и ресурсов, выявлен ландшафтно-рекреационный потенциал сельского поселения, а также территории, благоприятные для использования по различному функциональному назначению (градостроительному, лесохозяйственному, сельскохозяйственному, рекреационному), предложены варианты социально-экономического развития; развития транспортно-инженерной инфраструктуры (автодороги, транспорт водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение); рассмотрены экологические проблемы и пути их решения; даны предложения по административно-территориальному устройству, планировочной организации и функциональному зонированию территории (расселению и развитию населенных пунктов, жилищному строительству, организации системы культурно-бытового обслуживания и отдыха, организации системы связи и компьютеризации и др.).

Согласно ст.23 ГрК РФ подготовка проекта Генерального плана сельского поселения осуществляется на основании результатов инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, с учетом комплексных программ развития муниципального района, с учетом содержащихся в схемах территориального планирования Воронежской области и Российской Федерации положений о территориальном планировании, с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, утверждаемых в порядке, установленном частями 5 и 6 статьи 24 Кодекса, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

Целью данного проекта является разработка принципиальных предложений по планировочной организации территории Губаревского сельского поселения, упорядочение всех внешних и внутренних функциональных связей, уточнение границ и направлений перспективного территориального развития.

Основной задачей проекта было определение состава и содержания первостепенных градостроительных мероприятий, а именно:

- выявление природных, территориальных и экономических ресурсов и возможностей их рационального использования с целью создания здоровой среды обитания и комфортных условий жизни и деятельности населения;
- архитектурно-планировочной решение территории населенных пунктов и всей территории сельского поселения с учетом максимального сохранения сформировавшегося ландшафта;
- определение первоочередных мероприятий по развитию социальной и инженерной инфраструктуры.

Результатом проекта является градостроительная концепция и соответствующие прогнозы перспективного развития сельского поселения, что подтверждается расчетными параметрами перспективной численности населения, объемов строительства и размеров территории, включаемой в границы населенных пунктов, отделяющие земли населенных пунктов от земель других категорий.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации генеральный план определяет стратегию функционально-пространственного развития территорий поселения и устанавливает перечень основных градостроительных мероприятий по формированию благоприятной среды жизнедеятельности. Наличие генплана поможет грамотно управлять земельными ресурсами, решать актуальные вопросы конкретного сельского поселения. Основные вопросы – строительство жилья, объектов социального, промышленного и сельскохозяйственного значения, проблемы коммунального хозяйства, благоустройства территорий и т.д. Кроме того, документация

позволит решить проблемы наполняемости местного бюджета, определить земли арендаторов и собственников, а также перераспределить налоги.

Генеральный план Губаревского сельского поселения включает в себя материалы по анализу существующего состояния территории поселения, проблем и направлений ее комплексного развития, решение задач территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию, перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, инженерно-технические мероприятия по ГО ЧС, мероприятия по охране окружающей среды, а также положения о территориальном планировании Губаревского сельского поселения.

В основу проекта генерального плана положены данные, предоставленные службами и администрацией Губаревского сельского поселения в 2007г.:

- Паспорт муниципального образования Губаревского сельского поселения;
- Закон Воронежской области «Об установлении границ, наделении соответствующим статусом, определении административных центров муниципальных образований Грибановского, Каширского, Острогожского, Семилукского, Таловского, Хохольского районов и г. Нововоронеж» от 2 декабря 2004года № 88-ОЗ;
- Данные анкетного обследования;
- Ответы на представленные запросы от соответствующих служб и организаций, ведущих хозяйственную деятельность на территории Губаревского сельского поселения.

Также, при разработке проекта были использованы следующие документы и материалы:

- Картографические материалы территории Семилукского района, имеющиеся в наличии;
- Реестр (справочник) «Административно-территориальное устройство Воронежской области», Управление Архитектуры и Градостроительства Воронежской области, 2006г.;
- Материалы Кадастра особо охраняемых территорий Воронежской области;
- Материалы «Схемы территориального планирования Воронежской области», ФГУП РосНИПИ Урбанистики, Санкт-Петербург, 2006г.

1.Цели и задачи генерального плана Губаревского сельского поселения

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, подготовка документа территориального планирования – генерального плана поселения, направлена на определение функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения с (учетом размещения объектов федерального, регионального, местного – районного значения), зон с условиями использования территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории поселения – это (по определению Градостроительного Кодекса РФ) обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколения.
- Развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры
- Обеспечения качества окружающей среды;
- Сохранение и восстановление территорий и объектов исторического и культурного наследия

- Обеспечения учетов интересов граждан и объединений, Российской Федерации, Воронежской области, Семилукского муниципального района и Губаревского сельского поселения.

Основными задачами территориального планирования являются:

- Развитие опорного пространственного каркаса территории сельского поселения;
- Функциональное зонирование территории сельского поселения;
- Восстановление, сохранение и использование природного и историко-культурного наследия;
- Улучшение экологической ситуации, охрана и воспроизводство потенциала природных ресурсов;
- Развитие социальной и производственной инфраструктуры как основы использования современных технологий;
- Развитие рекреационно-туристической инфраструктуры;
- Развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.

Генеральный план является, прежде всего, правовым градорегулирующим документом для принятия управленческих решений по развитию района и разработана с учетом нормативно-правовых актов РФ и Семилукского района, как в сфере градостроительства, так и в области земельных, имущественных, природоохранных отношений и других сфер деятельности. Это – программа действий в плане управления территорией, вовлечения всех структурных служб района и общественности.

Для принятия проектных решений в проекте произведен анализ социально-экономического потенциала Губаревского сельского поселения и выявлены факторы (предпосылки), способствующие развитию района на перспективу. Основное противоречие, которое требует разрешения в данном проекте, – несоответствие предпосылок для успешного и интенсивного развития района и реального его социально-экономического состояния.

Главная стратегическая цель проекта – последовательное повышение жизненного уровня населения района и качества жизни населения путем решения основных задач, поставленных и решаемых в данном проекте. Исходя из специфики Губаревского сельского поселения, анализа позитивных и негативных сторон современного состояния экономики района, сформулированы основные цели и задачи проекта.

Основные цели проекта:

- стабилизация экономики Губаревского сельского поселения;
- обеспечение устойчивого функционирования хозяйственного комплекса;
- стабилизация и увеличение численности населения, закрепление трудовых ресурсов в районе, в первую очередь – молодежи.

Основные задачи, решение которых обеспечит достижение этих целей:

- выявление и оценка природного и экономического потенциала территории и условий наиболее полного и эффективного его использования;
- определение приоритетов государственного инвестирования – первоочередных и на расчетный срок;
- выявление инвестиционно привлекательных зон и объектов, создание схематической инвестиционной карты для привлечения всех видов инвестиций, бюджетных средств, для целенаправленного и конкретного использования;
- повышение жизненного уровня населения путем создания для трудоспособной его части экономических условий, позволяющих за счет собственных доходов обеспечить более высокий уровень потребления; комфортное жилище, качественные бытовые услуги, услуги транспорта, связи и т.д.;

- расширение сферы приложения труда, как в количественном, так и в качественном отношении – т.е. не только увеличение количества рабочих мест, но и разнообразие выбора;
- создание эффективной общественной и качественной среды обитания – т.е. среды обеспечивающей комфортное и безопасное проживание;
- развитие малого предпринимательства и создание новых рабочих мест, как в процессе формирования общественной инфраструктуры, так и в качественном текущем содержании и обслуживании объектов, в том числе отдыха и туризма;
- разработка стратегии развития культуры села, направленной на поддержку национальных традиций и обычаев русского и других народов и включающей в себя развитие инфраструктуры образовательной и досуговой сферы с использованием новых организационных подходов (создание культурных комплексов – культурно-образовательных, клубно-досуговых, информационно-компьютерных центров на базе школ, клубов, библиотек и т.д.);
- привлечение во все сферы деятельности и подготовка собственных квалифицированных кадров, владеющих основами менеджмента, маркетинга, компьютерными технологиями.

2.Интересы Российской Федерации, Воронежской области и Семилукского муниципального района при осуществлении территориального планирования Губаревского сельского поселения

При осуществлении территориального планирования Губаревского сельского поселения в числе прочих учтены следующие объекты федерального, регионального и районного значения:

1. Существующая автотранспортная инфраструктура, межмуниципальные автодороги вне границ населенных пунктов
2. Трубопроводы газоснабжения магистральные и магистральные высокого давления на территории сельского поселения вне границ населенных пунктов
3. Воздушные и подземные электрические сети и линии связи
4. Земли лесного фонда
5. Объекты водного фонда
6. Объекты культурного наследия регионального значения
7. Особо охраняемые территории регионального значения
8. Здание школы в с.Губарево
9. Здание школы в пос.совхоза «Раздолье»
10. Здание школы в с.Терновое
11. Здание амбулатории в с.Губарево
12. Здание ФАПа в с.Гудовка
13. Здание ФАПа в пос.совхоза «Раздолье»
14. Здание ФАПа в с.Чудовка
15. здание узла связи в с.Губарево
16. здание узла связи в пос.совхоза «Раздолье»

3.Перечень мероприятий по территориальному планированию, последовательность их выполнения

Настоящий раздел содержит материалы по обоснованию вариантов решения задач территориального планирования территории Губаревского сельского поселения, обоснование предложений по территориальному планированию и этапы их реализации, а также перечень мероприятий по территориальному планированию.

Предложения по территориальному планированию и мероприятия направлены на создание и развитие территорий и объектов капитального строительства местного значения, на исполнение полномочий органа местного самоуправления Губаревского сельского поселения. Структура настоящего раздела соответствует структуре раздела 2 тома II «Анализ состояния территории Губаревского сельского поселения, проблем и направлений ее комплексного развития».

Содержание разделов и чертежей генерального плана сельского поселения тесно связано с полномочиями органов местного самоуправления. Согласно ст. 14 и 14.1. ФЗ-131 непосредственно к полномочиям администрации сельского поселения относятся следующие предложения по территориальному планированию:

1. Предложения по административно-территориальному устройству Губаревского сельского поселения;
2. Предложения по градостроительному зонированию территории Губаревского сельского поселения;
3. Предложения по размещению на территории Губаревского сельского поселения объектов капитального строительства местного значения, включающие в себя следующие подразделы:
 - 1) Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами инженерной инфраструктуры
 - организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом;
 - организация освещения улиц и установки указателей с названиями улиц и номерами домов;
 - 2) Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами транспортной инфраструктуры
 - содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;
 - создание условий для предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания населения в границах поселения;
 - 3) Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами жилой социальной инфраструктуры
 - обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства;
 - 4) Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства

- создание условий для обеспечения жителей поселения услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания;
- 5) Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами библиотечного обслуживания, культуры, народного художественного творчества, музеями поселений, объектами физкультуры и спорта.
- организация библиотечного обслуживания населения;
 - создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;
 - создание музеев поселения;
 - сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности поселения, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории поселения;
 - создание условий для развития местного традиционного народного художественного творчества, участие в сохранении, возрождении и развитии народных художественных промыслов в поселении;
 - обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта;
- 6) Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами массового отдыха жителей поселения, благоустройства и озеленения территории поселения.
- создание условий для массового отдыха жителей поселения и организация обустройства мест массового отдыха населения; осуществление мероприятий по обеспечению безопасности людей на водных объектах;
 - организация благоустройства и озеленения территории поселения, использования, охраны, защиты, воспроизводства городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов поселения;
- 7) Предложения по обеспечению территории сельского поселения местами сбора бытовых отходов и кладбищами
- организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора;
- 8) Предложения по обеспечению территории сельского поселения местами захоронения
- содержание мест захоронения;

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера при размещении объектов капитального строительства регионального значения, а также мероприятия по их снижению, приводятся в томе 3 – ИТМ ГО ЧС. В разделе предложений по территориальному планированию рассмотрены вопросы, касающиеся обеспечения первичных мер пожарной безопасности в границах населенных пунктов поселения;

3.1. Предложения по административно-территориальному устройству Губаревского сельского поселения

Границы и статус Губаревского сельского поселения установлены Законом Воронежской области № 63-ОЗ «Об установлении границ, наделении соответствующим статусом, определении административных центров отдельных муниципальных образований Воронежской области» от 15 октября 2004 года.

Генеральным планом предлагается включить в границы сельских населенных пунктов площадки под жилищное строительство, в том числе и для размещения муниципального жилья.

- Село Губарево – проектом предлагается включить в границы с.Губарево жилую площадку в 5га в восточном направлении, до обходной дороги на Русскую Гвоздевку, за счет земель сельхозназначения.

- Село Гудовка – к северу и северо-западу до проектного «Малого обхода» г.Воронеж. проектом предлагается включить 91га земель сельхозназначения под развития жилищного и промышленного строительства.

- Село Студеновка – территориально развивается в восточном направлении от существующей застройки вдоль автодороги «Малый обход», площадки общей площадью 71га предлагаются перевести из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли населенного пункта.

Кроме того, необходимо включение в границы села Студеновка девяти земельных участков, общей площадью 25,82 га, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения с целью развития коттеджного строительства, а именно:

- участок 36:28:8300017:308 площадью 3,88 га;
- участок 36:28:8300017:310 площадью 0,42 га;
- участок 36:28:8300017:55 площадью 7,40 га;
- участок 36:28:8300017:175 площадь 0,55 га;
- участок 36:28:8300017:170 площадью 0,50 га;
- участок 36:28:8300017:172 площадью 0,30 га;
- участок 36:28:8300017:309 площадью 1,92 га;
- участок 36:28:8300017:174 площадью 8,98 га;
- участок 36:28:8300017:167 площадью 1,87 га.

Освоение включаемых участков необходимо осуществлять с учетом проведения мероприятий по инженерной подготовке (вертикальная планировка, понижение уровня грунтовых вод, защита от затопления и др.), так как данная территория является ограниченно благоприятной. Ограниченно благоприятными являются территории с уклоном поверхности 10-20%.

В селе Студеновка для развития коттеджного строительства предусмотрена площадка в 380 га севернее за Озерным Логом до границы с Медвеженским поселением, с переводом в земли населенного пункта.

- Село Терновое – предусмотрено включение двух земельных участков, общей площадью 1,29 га, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения с целью развития коттеджного строительства, а именно:

- участок 36:28:8300019:178 площадью 0,54 га;
- участок 36:28:8300019:179 площадью 0,75 га.

- Населенный пункт с.Чудовка – имеет две площадки для развития селитебной территории, западнее села общей площадью бга.

- Село Богоявленка, поселок совхоза Раздолье – остаются в прежних границах.

Предложения по изменению границ населенных пунктов показаны на проектном чертеже.

3.2.Предложения по градостроительному зонированию территории Губаревского сельского поселения

Проектные предложения генерального плана Губаревского сельского поселения направлены, прежде всего:

- на сохранение и развитие сложившейся на протяжении веков планировочной структуры поселения,
- сохранения и развитие природного каркаса,
- объединение существующих и новых строящихся районов в единый градостроительный организм.

Задачей проектных решений является необходимость расширения сложившегося транспортного планировочного каркаса для возможности максимального использования территориальных природных ресурсов и дальнейшего развития Губаревского поселения.

Проектом предлагается ряд мероприятий по усилению транспортных связей. Это касается не только внешних связей, но и внутриселенческих.

Проектный планировочный каркас дополняют следующие оси:

- «Малый обход» города Воронежа предусмотренный в Схеме территориального планирования Воронежской области – по территории поселения пройдет с востока от границы с Рамонским районом и населенного пункта Русская Гвоздевка, вдоль магистрального газопровода и соединиться на юго-западной границе с автодорогой Семилуки - Землянск. На протяжении этой автомагистрали предполагается создание трех развязок в местах пересечения с автодорогами Семилуки-Землянск, Губарево-Каверье, Семилуки-Русская Гвоздевка.

- «Восточный обход» села Губарево автодороги Семилуки-Русская Гвоздевка – объединит автодороги Землянск-Курбатово и Землянск-Б.Верейка.

Проектом предлагается строительство местных транспортных связей по существующим проселочным и грунтовым дорогам:

- восточный подъезд к селу Гудовка со стороны Малого обхода;
- съезд с автодороги Малый обход в село Студеновка;
- подъезд в проектируемую коммунально-складскую зону на пересечение автодороги Семилуки-Землянск и Малого обхода;
- подъезды в рекреационные зоны «Студеновка» и «Раздолье»;
- автодороги соединяющие проектные промышленные и общественные центры с основными автомагистралями регионального значения.

Проектом на территории Губаревского сельского поселения предлагается выделить следующие зоны территориального развития:

- **зоны развития жилищного строительства с элементами общественной инфраструктуры** – формирование жилых зон в районе основных развивающихся населенных пунктов – села Губарево, Гудовка, Студеновка, Чудовка.

- **зоны общественно-делового назначения:**

- предлагается создание общепоселенческого центра вблизи пересечения автодороги на Каверье с Малым обходом города Воронежа. Центр сформируется на северной территории села Гудовка. В его состав войдут: гостиничный комплекс, дворец культуры, спортивный комплекс с бассейном, торговый центр, учреждения коммерчески-деловой функции и ряд мелких предприятий общественного обслуживания. Общественный центр с селитебной территорией свяжет лугопарковая зона с выделенной общественной зеленой зоной.

- в восточной части села Губарево на обходной автодороге.

- **коммунально-промышленные зоны:**

- создание специализированных центров в промышленных и коммунальных районах: коммунально-складская зона на пересечение автодороги Семилуки – Землянск, промышленная рядом с поселком совхоза Раздолье, агропромышленная и коммунальная на восточном обходе села Губарево;

- сохранение и реорганизация существующих агропромышленных зон;

- ликвидация отдельно стоящих коммунальных предприятий в центральной части населенных пунктов;

- во всех промышленных зонах предусматриваются подъезды, стоянки, центры обслуживания и озеленение территории;

- новые коммунальные зоны в черте населенных пунктов, предусматриваемые проектом, образованы объектами необходимыми для успешного функционирования (гаражи, станции технического обслуживания автомобилей, пожарное депо и т.д.) имеют незначительные территории и нормативные санитарные разрывы.

- **зона рекреационного использования** – создание рекреационных зон семейного кратковременного отдыха:

- восточнее села Студеновка возле балки Озеркин Лог;

- на берегу реки Ведуга возле села Терновое;

- на севере поселения в направлении села Медвежье, возле лесного массива и водоема.

А также создание конно-спортивной базы восточнее Раздолье на берегу реки Трещевка.

Планировочная структура и функциональное зонирование населенных пунктов

На основе анализа основных направлений развития Губаревского сельского поселения, современной системы использования территории, формирующих структурно-планировочную организацию поселения, в проекте определено функциональное назначение территории.

Четкость функционального зонирования связана с необходимостью практического осуществления регулирования градостроительной и строительной деятельности, особенно сейчас, в условиях изменения системы управления и структуры собственности.

В генеральном плане предлагается изменение состава и положения зон функционального использования, что предполагает более качественное преобразование жилой и общественной среды и, как следствие, повышение стоимости земельных участков.

Развитие планировочной структуры населенных пунктов определяется особенностями пространственной среды на основе базовых компонентов структурной организации пространства:

– Природный каркас;

– Урбанизированный каркас.

Природный каркас – взаимосвязанная система озелененных пространств – парков, скверов, бульваров, особо охраняемых природных территорий, лесных и лесопарковых массивов, рекреационных зон, водных ландшафтов.

Урбанизированный каркас образуют следующие главные структурные элементы:

– система основных (главных) улиц – главные планировочные оси населенных пунктов;

– общепоселковый общественный центр;

– главные градостроительные узлы – площади и обслуживающие центры во всех населенных пунктах.

Проектом предлагается условное разделение территории сел под проектную застройку на районы: в Гудовке – «Приведужский» на севере села и «Чернецкий Яр» на юге, и «Овражный» в центральной части села; в селе Чудовка – «Богоявленский», севернее балки Озеркин Лог и «Дубраты» на границы с Медвеженским поселением.

Село Губарево

Административным центром Губаревского сельского поселения является село Губарево, расположено на склоне Чернышевой горы и правом берегу реки Ведуга. Расстояние до города Семилуки составляет 12 км.

В основе планировочного каркаса лежит существующая компактная сетка улиц, объединяющая в единое целое сельский центр, жилые районы, промышленные и коммунальные узлы села. Основные улицы имеют выходы из села на внутренние и внешние направления:

- в южном на Терновое, Гудовку, и внешние - Семилуки, Воронеж;
- в северо-западном на Богоявленку, Раздолье, внешние – Медвежье, Каверье;
- в северо-восточном внешнее направление на Русскую Гвоздевку.

Основные улицы дополняются системой второстепенных улиц (улицы в жилой застройке).

Проектом предлагается развитие существующей планировочной структуры вдоль основных транспортных осей, а также создание новых - это улица вдоль границы села от молочной фермы до проектируемого обхода.

Основным ядром центра сохраняются исторически сложившиеся административно-общественные здания. Главными улицами села сохраняются улицы – Василевского, Партизанская, 232 Стрелковой Девизии. К ним присоединяется благоустроенная прибрежная зона реки Ведуга, с кварталами застройки, выходящими на берег. Для усиления роли административного центра поселения, представительских и деловых функций, в сельском центре предполагается развитие административных, культурных, общеобразовательных, коммерческо-деловых зон.

В новой структуре села наиболее значимыми будут следующие градостроительные узлы:

- в районе сложившегося административного центра по улице Василевского, с развитием коммерческо-деловой функции;
- по улице Партизанской в районе существующей амбулатории;
- в районе церкви Богоявления, Усадьбы Лосевых - Сомовых, клуба в южной части села;
- в северо-восточной части села создание общественного центра с культурно-досуговыми, торговыми и спортивными учреждениями;
- возле строящейся школы по улице Школьной, создания центра с объектами культурно-бытового обслуживания первичной необходимости;
- на западе села возле реки Ведуга создание спортивно-развлекательного центра.

Большое значение имеет организация зоны отдыха и зеленых зон для жителей. Прибрежная зона реки Ведуга должна открывать речной фасад села, служить символом значимости Губарево. Её можно использовать как историко-ландшафтный материал, как территорию, соединяющую исторические поселения и объекты. Такая трактовка дает возможность включения объектов культурного наследия и ландшафтную территорию сел Губарево и Терновое в зону охраны исторического ландшафта, и предоставление для сел место привлечения внимания гостей и развития туризма.

Создание прогулочной набережной в прибрежной зоне реки Ведуга с обустройством культурно-досуговой инфраструктурой и высоким уровнем благоустройства.

Село Губарево ограничено в территориальном развитии. С запада и севера река Ведуга, с южной стороны защитные леса и граница поселения, поэтому проектом предлагается по жилищное индивидуальное строительство присоединить площадку с восточной стороны до проектного «восточного обхода». Также намечается строительство в западной части села в направлении на Медвежье до реки Ведуга за счет реконструкции ветхого фонда и перепрофилирования территории сельскохозяйственного предприятия под общественную и коммунальную застройку (сокращение санитарно-защитных зон).

Промышленные, коммунальные, и сельскохозяйственные предприятия предлагается развивать на юго-востоке села и за его пределами. Для этого выделены площадки возле молочной фермы, и предусмотрена связь с восточным обходом что позволит исключить пропуск грузового транспорта через центр села.

Село Гудовка

Село расположилось на левом берегу реки Ведуга, выше по течению относительно Губарево. Современные границы растянулись от автодороги Губарево – Каверье на севере, и до балки Чернецкий Яр на юге. На западе граница частично совпадает с рекой Ведуга. В центральной части села на автодороге Терновое – Богоявленка расположены сельскохозяйственные и коммунально-складские предприятия, имеющие значительные санитарные разрывы. В данный момент в селе имеются территориальные резервы для развития селитебной территории. Расстояние до центра поселения составляет 3 км.

В основе современного планировочного каркаса лежит прямоугольная сетка улиц, плавно вписанная в овражный рельеф. Основные улицы – Школьная, Дмитриева, Колодезная, Береговая связаны между собой и имеют выход на автодорогу Терновое – Богоявленка.

Проектом предлагается создание регулярной планировочной структуры, связывающей исторический каркас и новые проектные районы («Приведужский», «Овражный», «Чернецкий Яр») в единый градостроительный организм. Для этого предусмотрено создание сети основных (главных) улиц связывающих жилые районы с общественными центрами, зелеными насаждениями и рекреационными зонами. Основные улицы имеют выходы на внутренние направления – Губарево, автодорога «Малый Обход» города Воронежа; и внешние – село Ендовище, автодорога Семилуки – Землянск.

- Основная планировочная ось – это бульвар начинающийся на юге села от балки Чернецкий Яр, проходящий восточнее существующей застройке вдоль улицы Школьная, связывающий «Овражный» и «Приведужский» районы и выходящий к реке Ведуга – к рекреационной зоне «Губаревская». Бульвар объединит основные площади в населенном пункте, общественные центры, зеленые насаждения общего пользования – парки и скверы.

- Горизонтальная планировочная ось – основная улица – в районе «Чернецкий Яр» пройдет параллельно улицам Школьная, Дмитриева от улицы Колодезная до местной поселковой дорги на западной окраине села.

- Основная улица в «Приведужском» районе горизонтально расположена и соединит центр села от сельского парка с поселковой дорогой ведущей на автодорогу «Малый обход» города Воронежа.

- Основная вертикальная ось, расположенная в «Приведужском» районе – проходит через центр района с выходами на общественный центр общепоселенческого значения и село Губарево на севере и на юге – автодорогу Терновое-Богоявленка.

Эта система основных осей дополняется второстепенными – улицами в жилой застройке.

Формирование современного общественного центра общепоселенческого значения предполагается в северной части «Приведужского» района села Гудовка. В его состав войдут:

- дворец культуры;
- гостиничный комплекс с учреждениями культурно-бытового обслуживания;
- учреждение физической культуры спорта;
- торгово-развлекательный комплекс;
- предприятие общественного питания.

Основные градостроительные узлы:

- в районе «Чернецкий Яр» на пересечение основных сельских улиц в конце улицы Школьная, в него войдет – культурно-досуговый центр, общеобразовательная школа, детское дошкольное учреждения, учреждения торговли и общественного питания;
- в районе «Овражный» – общеобразовательная школа, детское дошкольное учреждения, учреждение физической культуры и спорта
- в «Приведужском» районе – культурно-досуговый центр, общеобразовательная школа, детское дошкольное учреждения, учреждения торговли, бытового обслуживания и общественного питания.
- в районе «Овражный» рядом с коммунальной зоной на автодороге Терновое-Богоявленка-учреждения торговли, бытового обслуживания и амбулаторно-поликлиническое учреждение.

Большое значение имеет организация зеленых зон:

- На расчетный срок предлагается обустройство сельского парка культуры и отдыха в районе «Чернецкий Яр»;
- Создание парка с детскими площадками в районе «Приведужский»;
- Создание пешеходного бульвара, с насыщением его общественной застройкой, от балки Чернецкий Яр с через сельские парки в к рекреационной зоне «Губаревская» на берегу Ведуги;
- Создание лугопарковых зон в Чернецком Яре и районе «Приведужском»;
- Предлагается обустройство спортивных площадок.

Коммунальные предприятия предлагается развивать в существующей коммунальной зоне возле автодороги Терновое-Богоявленка.

Эти мероприятия позволят создать единую градостроительную среду с системой общегородских центров, с компактной архитектурно-планировочной структурой и доступными пешеходными пространствами, что является неотъемлемой частью малых населенных пунктов.

Село Чудовка

Современная территория села расположена в центральной части Губаревского поселения, возле водоема Озеркин Лог. Восточнее села проходит дорога Терновое – Богоявленка, связывающая Чудовку с административным центром и остальными населенными пунктами района. Расстояние до Губарево 4км.

В планировочном плане село вытянуто в одну улицу с юга на север огибающую овраг и замыкающуюся озером.

Проектом предлагается с западной стороны оврага выделение территории для индивидуального жилищного строительства.

Проектом предлагается на расчетный срок, под индивидуальное жилищное строительство, присоединение двух планировочных районов «Богоявленский» и «Дубраты», северо-западнее села. Районы расположатся севернее балки Озеркин Лог и до границы с Медвеженским сельским поселением. Районы разделены между собой автодорогой связывающая их с селом Губарево и остальными населенными пунктами поселения, а также с автодорогой Семилуки- Землянск. Проектом предлагается прямоугольная планировочная структура с учетом особенностей местного ландшафта.

Проектом предусмотрены основные общественно-деловые центры:

- на территории района «Богоявленский» возле автодороги – культурно-досуговый комплекс, гостиница учреждения торговли, бытового обслуживания и амбулаторно-поликлиническое учреждение;
- в «Богоявленском» района возле оврагов Богоявленский Лог и Дупчиков Лог – общеобразовательная школа, детское дошкольное учреждения, учреждения торговли, бассейн;

– в центре района «Дубраты» на пересечение основных сельских улиц - учреждение физической культуры и спорта, общеобразовательная школа, детское дошкольное учреждения, учреждения торговли.

Проектом предусмотрена система озеленения в которую входят - бульвар вдоль оврага Богоявленский Лог, бульвар в районе «Дубраты», сельский парк возле оврага Песчаный Лог, лугопарки – возле леса Дубраты и балка Озеркин Лог. Также предусмотрены скверы возле общественных учреждений и спортивные площадки рядом с общеобразовательными школами и учреждениями физической культуры.

Предусмотрена коммунальная зона для инженерно-технической инфраструктуры и предприятий коммунально-складского назначения.

Село Студеновка

Село расположено южнее балки Озеркин Лог. Студеновка имеет связь с другими населенными пунктами через село Чудовка. Расстояние до центра поселения 6 км.

Планировочная структура представляется линейной - улицы Родниковая, Полевая, Овражная, вытянуты вдоль балки Овинкин Лог.

Предусмотрено с южной стороны балки Озеркин Лог организация рекреационной зоны кратковременного семейного отдыха.

Проектом предлагается расширения территории села на в восточном направлении до населенного пункта Чудовка и автомобильной дороги «Малый обход».

Предлагается регулярная планировочная структура, связанная с исторической частью, селом Чудовка (как существующей, так и с проектируемыми районами), рекреационной зоной, и автодорогой «Малый обход».

Сельский общественный центр запроектирован в центре новой застройки на пересечение основных улиц и зеленой зоны в продолжении оврага Большой Лог, ведущего в зону отдыха.

На территории населенного пункта разместиться коммунальная зона на автодороге, восточнее балки Овинкин Лог.

Село Терновое

Село расположено в южной части Губаревского поселения, на правом берегу реки Ведуга. Через Терновое проходит автомобильная дорога на Гудовку-Чудовку-Богоявленку. Основная улица Терновская огибает реку Ведуга и выходит в село Ендовище Семилукского сельского поселения. Расстояние до административного центра – 2км.

Проектом предлагается на пересечение ул.Терновской и автодорогой на Гудовку организация общественного центра

Выделена территория под жилищное индивидуальное строительство в юго-восточной части села.

Предусмотрена зеленая зона и зона отдыха - ландшафтный парк вдоль реки Ведуга и правобережных склонов, создание на левом берегу реки «Губаревской» рекреационной зоны.

Поселок совхоза «Раздолье»

Поселок расположен севернее села Губарево в 5км. на автодороге Губарево – Каверье. По южной границе протекает река Трещевка. На данный момент второй по численности населенный пункт поселения. Поселок имеет компактную планировочную структуру с севера, юга и востока ограниченную лесным массивом.

Проектом на территории населенного пункта предлагается:

- общественная застройка - общеобразовательная школа, детское дошкольное учреждение, учреждение физической культуры и спорта;
- сельский парк вблизи реки Трещевка;
- коммунальная застройка в восточной части села.

Село Богоявленка

Село расположено в центральной части района на правом берегу реки Трещевка. Восточная граница проходит по автодороге Губарево-Каверье. Село находится в 2км от центра поселения. Планировочная структура села линейная вдоль улицы Прудовая.

Проектом не предлагается территориальное увеличения населенного пункта и изменения сложившийся планировочной и функциональной структуры.

3.3.Предложения по размещению на территории поселения объектов капитального строительства местного значения

3.3.1.Предложения по обеспечению территории сельского поселения инженерной инфраструктурой

Территориальное планирование Губаревского сельского поселения в целях развития инженерной инфраструктуры должно обеспечивать:

- организацию в границах поселения систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;
- снабжение населения доброкачественной питьевой водой;
- организацию современной системы очистки сточных вод;
- создание условий для развития качественно новых систем водоснабжения и канализации, электро -, тепло - и газоснабжения как ключевых элементов обеспечения пространственного развития, ускоренного экономического роста и развития населенных пунктов
- организацию освещения улиц.

Перечень мероприятий по территориальному планированию по разделу инженерной инфраструктуры территории сельского поселения.

| №№ п/п | Наименование мероприятия | Этапы реализации | Показано на чертежах |
|----------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Электроснабжение | | |
| 1.1 | Строительство подстанции 110/6 кВ Цементный завод | I-ая очередь | «Инженерная инфраструктура» |
| 1.2 | Строительство ВЛ-110 кВ | I-ая очередь | «Инженерная инфраструктура» |
| 1.3 | Реконструкции и замена оборудования сетей 10 кВ, РП и ТП | I-ая очередь/Расчетный срок | |
| 2 | Теплоснабжение | | |
| 2.1 | Строительство котельной в районе Северный | I-ая очередь | «Инженерная инфраструктура» |
| 2.2 | Строительство котельной в районе Южный | Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 2.3 | Строительство котельной в районе Северный | Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 2.4 | Строительство котельной в районе Старая девица | Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 2.5 | Строительство котельной в районе Восточный | Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 2.6 | Реконструкция сетей, котельных и их оборудования. | I-я очередь/Расчетный срок | |
| 3 | Газоснабжение | | |
| 3.1 | Строительство магистрального газопровода отвода | I-ая очередь | «Инженерная инфраструктура» |
| 3.2 | Строительство ГРС | I-ая очередь | «Инженерная инфраструктура» |

| | | | |
|----------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 4 | Водоснабжение | | |
| 4.1 | Строительство новых водозаборных скважин | I-ая очередь/Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 4.2 | Обустройство зон санитарной охраны водозаборных скважин (I-ый пояс ЗСО 30-50 м) | I-ая очередь/Расчетный срок | |
| 4.3 | Строительство децентрализованной системы водоснабжения | I-ая очередь/Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 4.4 | Доведения качества потребляемой питьевой воды до норматива СанПиН 2.1.4.559-96 | I-ая очередь | |
| 4.5 | Установление нормы водоснабжения в размере 130/160 л/сут./чел. | I-ая очередь | |
| 4.6 | Установление нормы водоснабжения в размере 160/200 л/сут./чел. | Расчетный срок | |
| 4.7 | Реконструкция изношенных сетей водоснабжения | I-ая очередь/Расчетный срок | |
| 5 | Водоотведение | | |
| 5.1 | Строительство локальных очистных сооружений канализации (ЛОС) | I-ая очередь/Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 5.2 | Обустройство санитарно-защитных зон ЛОС | I-ая очередь/Расчетный срок | |
| 5.3 | Строительство децентрализованной системы водоотведения | I-ая очередь/Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |
| 5.4 | Строительство очистных сооружений канализации (ОСК) | I-ая очередь/Расчетный срок | «Инженерная инфраструктура» |

Инженерная подготовка территории

Цель данного раздела проекта планировки – утверждение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории на основании комплексного анализа природных условий, природно-техногенных процессов, их взаимного влияния на среду проживания в Губаревском сельском поселении с учётом имеющихся и проектных инженерно-технических мероприятий. Осуществление мероприятий по инженерной подготовке территории будет способствовать улучшению экологической ситуации, повышению уровня благоустройства территорий поселения.

В соответствии с природными условиями, техногенным влиянием и планировочным решением намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

1. Организация и очистка поверхностного стока, понижение уровня грунтовых вод

Устройство закрытых водостоков протяженностью 2,9км;

Устройство открытых водостоков протяженностью 86,4км; в том числе на I очередь 54,6км;

Строительство 3 очистных сооружений дождевой канализации, в том числе на I очередь 2;

Устройство 12 локальных очистных сооружений, в том числе на I очередь – бшт.

2. Благоустройство оврагов и русел рек

Для предотвращения дальнейшего развития овражной сети и благоустройства внутригородских водотоков предусматриваются следующие мероприятия:

1..Организация поверхностного стока на прибрежных территориях;

2.Закрепление вершин и откосов оврагов;

3.Каптаж грунтовых вод, выклинивающихся на склонах;

4. Укрепление оползневых склонов, противооползневые и противозерозионные мероприятия, включающие в себя следующие мероприятия:

- устройство противооползневой поддерживающей конструкции;
- планирование откосов до существующего рельефа;
- мероприятия по инженерной подготовке территории у подошвы откоса;
- устройство отдельных плит контрфорсов из монолитного ж/бетона;
- уположивание и озеленение крутых участков овражных склонов,

благоустройство приовражных зон - 150га;

5. Расчистка и профилирование русел водотоков-17,1км,

6. Благоустройство зарегулированных прудов-20га.

3. Защита территории от затопления

Для защиты от затопления прибрежной территории с.Губарево и с.Гудовка проектом намечается строительство дамб обвалования.

Отметка гребня проектируемых дамб обвалования принимается до незатапливаемых отметок в паводок 1% обеспеченности с учетом запаса 0,5 м ширина дамб по гребню 3,5 м, Низовой откос заложением 1:2 намечается укрепить одерновкой, верховой заложением 1:2,5. – железобетонными плитами. Протяженность дамб обвалования составит 4,6км.

4. Организация пляжей

В состав работ по организации и благоустройству пляжей входят:

- Расчистка береговой полосы от кустарниковой и водной растительности;
- Отсыпка песчаной подушки средней толщины 0,5м в т.ч. и в воду на расстоянии 3-5м (если в этом есть необходимость).

Ориентировочная площадь пляжей 9,9га, в том числе на Ючердь 4,8га.

3.3.2. Предложения по обеспечению по обеспечению территории сельского поселения транспортной инфраструктурой

В полномочия местного самоуправления входят вопросы содержания и строительства автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений **в границах населенных пунктов**, а также предоставления транспортных услуг населению и организация транспортного обслуживания. По территории сельского поселения проходят 5 автодорог общего пользования, в т.ч. основная региональная автомобильная дорога Обход г.Воронежа, которая проходит через территорию **села Губарево**. Обслуживание населения автомобильным транспортом межмуниципального сообщения в настоящее время налажено. Существующий пассажирский транспорт не полностью удовлетворяет потребности населения, так как населенные пункты Студеновка, Чудовка и Гудовка не имеют постоянного автобусного сообщения.

Перечень мероприятий по территориальному планированию по разделу транспортной инфраструктуры сельского поселения

| №№ п/п | Наименование мероприятия | Этапы реализации |
|-----------|--|------------------|
| 1. | Устройство дорог с асфальтовым покрытием, в т.ч. ремонт дорожного полотна | |
| 1.1. | с.Губарево по улицам: - Партизанская, 232 Стрелковой дивизии, Луговая, Лозовая, пер.:Церковный и Зеленый - Октябрьская, Молодежная, Школьная, Мира и пер. Овражный | 2010г. 2015г. |
| 1.2 | с.Гудовка по улицам: -Школьная, Береговая - Дмитриева, Колодезная | 2014г. 2018г. |
| 1.3 | с Чудовка по улице Озерная | 2011г. |
| 1.4 | пос. совхоза Раздолье по улицам: -Молодежной, Совхозной -Стародорожной, Парковой, Южной, Садовой | 2015г. 2020г. |
| 1.5 | с.Богоявленка по улице: -Садовая | 2023г. |
| 1.6 | с.Студеновка по улицам: -Полевая, Овражная, Родниковая | 2025г. |
| 2. | Устройство дорог с щебеночным покрытием | |
| 2.1 | - до проектируемой рекреационной зоны с. пос.Раздолье | 2020г |
| 2.2 | - до проектируемой рекреационной зоны с Студеновка | 2012г |
| 2.3 | -до проектируемой рекреационной зоны.с Губарево | 2010г |
| 3 | Устройство парковок и автостоянок | |
| 3.1. | с.Губарево: около школы – на 3 машино-места | 2009-2010г |
| 3.2. | Проектируемая рекреационная зона с.Губарево Участок – на 10 машино-мест | 2010г |
| 3.3. | Проектируемая рекреационная зона пос.Раздолье Участок – на 10 машино-мест | 2014г |
| 3.4 | Проектируемая рекреационная зона с.Студеновка Участок – на 10 машино-мест | 2011г |
| 3.5 | Проектируемая рекреационная зона с.Гудовка Участок–на 10машино-мест | 2015г |
| 3.6 | Строительство восточного подъезда к с.Гудовка со стороны Малого обхода Воронежа по существующей местной дороге | 2020г. |
| 3.7 | Строительство съезда с автодороги Малый обход г.Воронежа.в с.Студеновка | 2020г. |

3.3.3. Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами жилой инфраструктурой

В утвержденном документе территориального планирования вышестоящего уровня – схеме территориального планирования Воронежской области в рамках развития территории под малоэтажное строительство Губаревского сельское поселение было определено как одно из основных направлений освоения развития пригородных территорий областного центра г.Воронежа

Согласно ст. 14 и 14.1. ФЗ-131 к полномочиям администрации сельского поселения относятся предложения по обеспечению малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства.

Территориальное планирование в целях развития жилищного строительства должно обеспечивать:

- создание условий для реализации предложений по размещению площадок жилищного строительства в рамках национальных проектов «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», «Развитие агропромышленного комплекса», других федеральных и региональных программ и проектов в сфере гражданского строительства с учетом необходимости использования малоэтажной застройки;
- резервирование территории для дальнейшего развития как на территориях, примыкающих к существующей застройке, так и на новых резервных территориях при соответствующих градостроительных обоснованиях;
- проведение реконструкции жилищного фонда путем ликвидации аварийного и ветхого жилья; обеспечения инженерного обустройства площадок под строительство жилых домов. и др.;
- повышение надежности функционирования инженерной инфраструктуры: систем водоснабжения и канализации, энергоснабжения и инженерной подготовки территории, систем очистки и благоустройства, реконструкция и строительство очистных сооружений, а также инженерных сетей водопровода и канализации;
- в сельских населенных пунктах необходимо сохранение индивидуальности застройки, с одновременной увязкой с изменившимися общественными условиями и современными потребностями – размещением современных оздоровительных центров, центров торговли, культуры, спорта, здоровья и туризма, деловой инфраструктуры, что будет способствовать закреплению населения в район, в первую очередь молодежи;
- развитие промышленности строительной индустрии и строительных материалов;
- создание условий для опережающего развития коммунальной инфраструктуры при увеличении предложения жилья на конкурентном рынке жилищного строительства, формирование рынка подготовленных к строительству земельных участков;
- определение перечня территорий земель сельскохозяйственного назначения, планируемых в установленном порядке к переводу в земли населённых пунктов, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- освоение земель сельскохозяйственного назначения, прилегающих к населенным пунктам и расположенных вблизи от мест подключения к инженерным коммуникациям, в целях развития малоэтажной застройки;
- подготовку земельных участков для жилищного строительства, в том числе подготовка инженерной и транспортной инфраструктур на планируемых площадках, предлагаемых для развития жилищного строительства на территории.

| №№ п/п | Наименование мероприятия Комплексное освоение земельных участков для жилищного строительства | Этапы реализации | Исполнитель |
|-----------|---|------------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | с.Гудовка | | |
| 1 | Микрорайон Чернецкий Яр, 195га | 2010-2015 | Инвесторы (застройщики) |
| 2 | Микрорайон Приведужский, 138га | 2013-2017 | Инвесторы (застройщики) |
| 3 | Микрорайон Овражный, 55га | 2015-2019 | Инвесторы (застройщики) |
| | с.Студеновка | | |
| 4 | Микрорайон Студеновский, 68га | 2017-2020 | Инвесторы (застройщики) |
| | с.Чудовка | | |
| 5 | Микрорайон Дубраты, 185га | 2023-2025 | Инвесторы (застройщики) |
| 6 | Микрорайон Богоявленский, 192га | 2020-2023 | Инвесторы (застройщики) |
| 7 | Площадка Чудовка, 5,5га | 2017-2020 | Администрация СП |
| | с.Терновое | | |
| 8 | Площадка Терновская, 12га | 2012-2015 | Администрация СП |
| | с.Губарево | | |
| 9 | Площадка 1, 5га | 2015-2018 | Администрация СП |
| | Площадка 2, 4га | 2012-2015 | Администрация СП |

3.3.4.Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства

На территории сельского поселения планируется формирование общественных зон с комплексом инфраструктуры, отвечающей современным требованиям. Наряду с обслуживанием населения в число задач местной администрации входит создание социально-культурной базы, работающей на внешние связи.

Требуется размещение учреждений торговли с соблюдением радиусов доступности, укрупнение объектов путем создания торговых комплексов и центров, формирование торговых зон, рынка. Наряду с муниципальными возможно развитие сети торговых учреждений других форм собственности. Общая торговая площадь по всему поселению, в соответствии с нормативом, должна составить 5700кв.м.

Для достижения нормативного уровня обеспеченности населения предприятиями общественного питания общее число посадочных мест в предприятиях общественного питания должно составить 760мест.

Возможно развитие сети кафе, досуговых предприятий различных форм собственности с развитием и застройкой села.

Предприятия бытового обслуживания: для всего поселения на перспективу должно составить 133рабочих мест, построить прачечную на 1140кг/см, бани на 133мест и гостиницы на 114мест.

Перечень мероприятий по территориальному планированию и этапы их реализации по разделу Обеспечение территории сельского поселения объектами связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства

| №№ п/п | Наименование мероприятия | Этапы реализации | Исполнитель |
|--------|---|------------------|-------------------------------|
| 1. | Объекты | | |
| 1. | с.Гудовка Организация крупного общественного центра поселенческого значения, в состав которого входят - торговые площади, общей площадью 1000м2; - гостиница на 50 мест; - кафе на 50 мест; - Дом культуры. | 2020 | Инвесторы |
| 2. | с.Гудовка Строительство комплекса: - 600 м2 торговых площадей; - кафе на 50 посадочных мест. | 2017 | Инвесторы |
| 3. | с.Гудовка Строительство комплекса: - 400 м2 торговых площадей; - кафе на 50 посадочных мест. | 2014 | Инвесторы |
| 4. | с.Гудовка Строительство комплекса: - 500 м2 торговых площадей; - кафе на 50 посадочных мест; - дом быта. | 2015 | Инвесторы |
| 5. | с.Чудовка Строительство комплекса: - 600 м2 торговых площадей; - кафе на 50 посадочных мест. | 2021 | Инвесторы |
| 6. | с.Чудовка Строительство комплекса: - 500 м2 торговых площадей; - кафе на 50 посадочных мест; - дом быта. | 2022 | Инвесторы |
| 7. | с.Губарево Строительство комплекса: - 400 м2 торговых площадей; - кафе на 50 посадочных мест. | 2017 | Администрация СП Инвесторы |
| 8. | с.Губарево Строительство комплекса: - 500 м2 торговых площадей; - кафе на 50 посадочных мест; - дом быта. | 2022 | Инвесторы |
| 9. | с.Гудовка Строительство кафе на 40 мест в конце улицы Школьной в комплексе с Домом Культуры | 2013 | Администрация СП Инвесторы |
| 10. | с.Студеновка Строительство комплекса: - ввод торговых площадей 600 м2; - кафе на 40 мест. | 2017 | Инвесторы |

| | | | |
|-----|---|------|------------------|
| 11. | с.Чудовка Строительство комплекса: - ввод торговых площадей 600 м2; - Строительство кафе на 40 мест. | 2019 | Инвесторы |
| 12. | с.Гудовка Строительство Дома быта на 20 рабочих мест | 2012 | Инвесторы |
| 13. | с.Гудовка Строительство Дома быта на 25 рабочих мест | 2017 | Инвесторы |
| 14. | с.Чудовка Строительство Дома быта на 25 рабочих мест | 2019 | Инвесторы |
| 15. | с.Гудовка Строительство бани на 30 мест и прачечной | 2015 | Инвесторы |
| 16. | с.Чудовка Строительство бани на 30 мест и прачечной | 2023 | Инвесторы |
| 17. | поселок совхоза Раздолье Строительство комплекса: - ввод торговых площадей 600 м2; - кафе на 50 мест. | 2019 | Инвесторы |
| 18. | с.Гудовка Строительство столовой на 100 мест. | 2020 | Инвесторы |
| 19. | с.Губарево Строительство гостиницы на 30 мест и банкетного зала на 30 человек. | 2021 | Инвесторы |
| 20. | с.Чудовка Строительство гостиницы на 30 мест | 2019 | Инвесторы |
| 21. | с.Чудовка Строительство кафе на 50 человек. | 2021 | Инвесторы |
| 22. | с.Губарево Строительство бани на 30 мест и прачечной | 2019 | Администрация СП |
| 23. | с.Студеновка Строительство бани на 30 мест и прачечной | 2020 | Инвесторы |

3.3.5. Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами библиотечного обслуживания, культуры, народного художественного творчества, музеями поселений, объектами физкультуры и спорта

Согласно ст. 14 и 14.1. ФЗ-131 к полномочиям органов местного самоуправления сельского поселения относятся предложения по обеспечению населения:

- организация библиотечного обслуживания населения;
- создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры;
- создание музеев поселения;
- сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности поселения, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории поселения;
- создание условий для развития местного традиционного народного художественного творчества, участие в сохранении, возрождении и развитии народных художественных промыслов в поселении;
- обеспечение условий для развития на территории поселения физической культуры и массового спорта;

К нормируемым учреждениям культуры и искусства относятся учреждения клубного типа с киноустановками и филиалы библиотек - повседневный уровень, к периодическому уровню относятся библиотеки и дома культуры, включающие в себя и функции повседневного обслуживания. С точки зрения доступности для учреждений повседневного обслуживания установлен радиус пешеходной доступности 30 мин. или 2,5-3км

В поселении функционируют три сельских дома культуры в с. Губарево, поселке совхоза Раздолье и с. Гудовка, мощностью 400, 100 и 50 мест соответственно, а также два библиотечных филиала, расположенные в с. Губарево и поселке совхоза Раздолье, книжный фонд которых 15200 и 5100 изданий соответственно. Принимая во внимание, что в трех остальных населенных пунктах проживает от 30 до 40 человек, то возможно в них организация выездных форм обслуживания.

В Губаревском сельском поселении имеется стадион на территории школы, другие объекты физкультуры и спорта на территории поселения не представлены.

Перечень мероприятий по территориальному планированию и этапы их реализации по разделу объектами библиотечного обслуживания, культуры, народного художественного творчества, музеями поселений, объектами физкультуры и спорта

| №№ п/п | Наименование мероприятия | Этапы реализации | Исполнитель |
|-----------|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I | Объекты библиотечного обслуживания, культуры, народного художественного творчества, музеев поселений | | |
| 1. | Реконструкция Сельского Дома Культуры в с. Губарево | 2015 | Администрация СП |
| 2. | Реконструкция Сельского Дома культуры в с. Гудовка | 2016 | Администрация СП |
| 3. | Реконструкция Сельского Дома Культуры в поселке совхоза Раздолье | 2016 | Администрация СП |
| 4. | с. Губарево Строительство клуба | 2019 | Администрация СП |
| 5. | с. Гудовка Строительство крупного Культурно-досугового центра на 500мест в комплексе с кафе и магазинами | 2020 | Инвесторы |
| 6. | с. Гудовка Строительство Культурно-досугового центра, в составе которого будут находиться клубы и библиотека, общим число 300 посад. мест | 2014 | Инвесторы |
| 7. | с. Гудовка Строительство детского Клуба в комплексе с библиотекой | 2016 | Инвесторы |
| 8. | с. Чудовка Строительство Культурно-досугового центра, в составе которого клубы и библиотека, общим число 300 посадочных мест | 2025 | Инвесторы |
| 9. | с. Студеновка Строительство Дома культуры в комплексе с библиотекой | 2020 | Инвесторы |
| 10. | с. Терновое Строительство клуба в комплексе с библиотекой | 2019 | Администрация СП |
| II | Объекты физкультуры и спорта | | |
| 1. | с. Губарево - Строительство крупного Физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОКа) при въезде в село со стороны Русской Гвоздевки (рядом с общественным центром); - Строительство бассейна в комплексе с ФОКом; - Строительство Физкультурно-оздоровительного комплекса на севере села; - Строительство спортивного зала в административном центре села; - Строительство спортивной площадки; - Строительство футбольного поля; - Строительство спортивной площадки. | 2016 2016 2023 2013 2010 2014 2016 | Администрация СП (инвесторы) Администрация СП (инвесторы) Инвесторы (застройщики) Администрация СП Администрация СП |
| 2. | с. Гудовка - Строительство крупного спортивного комплекса в северной части новой индивидуальной застройки, возле а/м дороги Губарево-Каверье; - Строительство бассейна в составе крупного спортивного комплекса; - Строительство спортивного зала возле центрального парка; - Строительство спортивного зала рядом с оврагом Чернецкий Яр, на юге села; | 2012 2012 2018 2014 | Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Строительство спортивной площадки; - Строительство футбольного поля; - Строительство теннисного корта; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивного зала. | <p>2011 2012 2012 2016 2017 2020 2025 2015</p> | <p>Администрация СП (инвесторы) Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы</p> |
| 3. | <p>с.Чудовка</p> <ul style="list-style-type: none"> - Строительство спортивного комплекса в центральном парке рядом с оврагом Песчаный Лог; - Строительство спортивного комплекса в центре индивидуальной застройки; - Строительство бассейна рядом с оврагом Озеркин Лог; - Строительство футбольного поля; - Строительство спортивной площадки; - Строительство теннисного корта; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивного зала. | <p>2018 2018 2022 2022 2022 2022 2021 2018 2019 2015 2023</p> | <p>Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы</p> |
| 4. | <p>с.Студеновка</p> <ul style="list-style-type: none"> - Строительство спортивного комплекса рядом с рекреационной зоной; - Строительство бассейна в комплексе со спортивным залом; - Строительство спортивной площадки; - Строительство футбольного поля; - Строительство футбольного поля; - Строительство футбольной площадки. | <p>2016 2016 2014 2016 2023 2025</p> | <p>Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы</p> |
| 5. | <p>поселок совхоза Раздолье</p> <ul style="list-style-type: none"> - Строительство конноспортивной базы, восточнее поселка, возле реки Трещевка; - Строительство спортивной площадки при конноспортивной базе; - Строительство спортивной площадки в зоне рекреации «Раздолье»; - Строительство спортивной площадки рядом со школой; - Строительство спортивной площадки; - Строительство спортивного зала на автодороге Губарево-Медвежье | <p>2017 2017 2017 2014 2025 2025</p> | <p>Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы Инвесторы</p> |
| 6. | <p>с.Терновое</p> <ul style="list-style-type: none"> - Строительство спортивной площадки в рекреационной зоне «Губаревская». | <p>2014</p> | <p>Инвесторы</p> |
| 7. | <p>с.Богоявленка</p> <ul style="list-style-type: none"> - Строительство спортивной площадки. | <p>2016</p> | <p>Администрация СП</p> |

3.3.6. Предложения по обеспечению территории сельского поселения объектами массового отдыха жителей поселения, благоустройства и озеленения территории сельского поселения

Проектом намечены к развитию 4 рекреационные зоны, общей площадью 37,5га (см. таблицу ниже), в том числе на I очередь 3 зоны, площадью 35га.

Характеристика территорий, рекомендуемых для рекреационного освоения

| №№ п/п | №№ на чертеже | Рекреационная зона | Площадь, га | Современное использование территорий | Транспортная доступность, мин. от г. Семилуки | Специализация зоны |
|----------|---------------|--|-------------|--------------------------------------|---|--|
| 2 | 2 | Губаревская | 12 | Неорганизованная рекреация | 15 | Детский и семейный отдых, отдых выходного дня, пляжный отдых; на I очередь |
| 3 | 5 | Студеновская | 9 | Неорганизованная рекреация | 20 | Детский и семейный отдых выходного дня, пляжный отдых на I очередь |
| 4 | 6 | Раздолье | 2,5 | Неорганизованная рекреация | 35 | Детский и семейный отдых выходного дня, пляжный отдых |
| 5 | 7 | Гудовская (в границе населенного пункта) | 14 | Сенокосы и пастбища | 15 | Детский и семейный отдых выходного дня, Спортивно-развлекательный центр, Благоустроенный парк с детской площадкой I очередь |
| 6 | Итого | | 37,5 | | | |

В соответствии с архитектурно-планировочными решениями проектом на первую очередь закладывается **6,1га** насаждений общего пользования, что составит **11м²/чел.** на **расчетный срок**, площадь объектов озеленения составит **29,6га – 15,6м²/чел.** Проектом предлагается организация детских зон общей площадью 1 га на территории 6-ти объектов зеленых насаждений общего пользования.

Для сохранения естественных природных ландшафтов в условиях высокой освоенности территории Губаревского поселения необходимо выделение в черте населенных пунктов лугопарков. В Приведужском планировочном микрорайоне с.Гудовка выделен лугопарк общей площадью 17 га, в планировочном микрорайоне Чернецкий яр под лугопарк выделено 28 га в центре микрорайона и 60га непосредственно у балки Чернецкий Яр(большая часть территории находится в водоохраной зоне). В с.Чудовка площадь лесопарка составит 53га. Таким образом, территории лугопарков должны будут одновременно выполнять охранную, защитную и рекреационную функции.

В черте населенных пунктов необходимо озеленение санитарно защитных зон и придорожных защитных полос, а так же необходимо предусмотреть на их территории сбор осенних листьев и утилизацию их на полигоне ТБО без компостирования, в связи с возможным вторичным загрязнением почв

В черте сельского населенного пункта Гудовка в Приведужском планировочном микрорайоне предлагается организация спортивно-развлекательного центра. Такой центр может вмещать гостиничные комплексы, площадки для активных игр, гольф-клуб, спа-центр с открытым бассейном, сцену для проведения фестивалей и конкурсов и т. д.

**Список проектных озеленительных территорий общего пользования по
обмеру основного чертежа проектного плана.**

| №№ п/п | Наименование (номер объекта на чертеже) | Площадь, га | Примечание |
|-------------------|--|----------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| с.Губарево | | | |
| 1 | Сквер (№1) | 1 | На I очередь; организация детской зоны |
| | Итого: | 1 | |
| 2 | с.Студеновка | | |
| 3 | Сквер (№2) | 2 | На расчетный срок; организация детской зоны |
| | Итого: | 2 | |
| 4 | с.Гудовка | | |
| 5 | Планировочный микрорайон Приведужский | | |
| 6 | Парк (№3) | 2,6 | На расчетный срок; организация детской зоны |
| 7 | Сквер (№4) | 2,4 | На I очередь |
| | Бульвар (№5) | 2,5 | На I очередь |
| | Планировочный микрорайон Чернецкий яр | | |
| 8 | Парк (№6) | 3 | На расчетный срок; организация детской зоны |
| | Бульвар (№7) | 2,7 | На расчетный срок |
| | Бульвар (№8) | 1,5 | На расчетный срок |
| | Итого: | 14,7 | |
| | с.Чудовка | | |
| | Планировочный микрорайон Дубраты | | |
| 10 | Сквер (№9) | 2 | На расчетный срок; организация детской зоны |
| 11 | Бульвар (№10) | 1,9 | На расчетный срок |
| 12 | Планировочный микрорайон Богоявленский | | |
| 13 | Сквер (№11) | 2,5 | На расчетный срок; организация детской зоны |
| 14 | Сквер (№12) | 0,5 | На расчетный срок |
| 15 | Бульвар (№13) | 3 | На расчетный срок |
| 16 | Бульвар (№14) | 2 | На расчетный срок |
| | Итого: | 11,9 | |
| 20 | Всего: | 29,6 | |
| | В том числе I очередь: | 6,1 | |

3.3.7. Предложения по обеспечению территории сельского поселения местами сбора бытовых отходов

Территориальное планирование в целях санитарной очистки территории должно обеспечивать:

- организацию мест для сбора твердых бытовых отходов;
- организацию вывоза бытовых отходов и мусора;

Перечень мероприятий по территориальному планированию по разделу организации сбора и вывоза бытовых отходов и мусора

| № пп | Наименование мероприятия | Описание мероприятия и последовательность его выполнения |
|------|---|---|
| 1. | Разработка схемы плано-регулярной системы сбора и транспортировки бытовых отходов на территории сельского поселения | 1. Выбор площадок на территориях всех населённых пунктов для установки контейнеров для сбора ТБО – I очередь Организация вывоза ТБО на полигон ТБО - I очередь |
| 2. | Устройство площадок для сбора бытовых отходов и мусора: | |
| 2.1 | Проектируемые рекреационные зоны (4 площадки) | Выбор площадок для сбора ТБО вблизи рекреационных зон. Установка контейнеров для сбора ТБО Организация вывоза ТБО |
| 2.2 | Территории садоводческих и огороднических объединений | Выбор площадок для сбора ТБО с территорий садоводческих и огороднических объединений. Установка контейнеров для сбора ТБО Организация вывоза ТБО на полигон ТБО |

3.3.8. Предложения по обеспечению территории сельского поселения местами захоронения

Согласно ст. 14 и 14.1. ФЗ-131 к полномочиям администрации сельского поселения относится содержание мест захоронения.

На территории сельского поселения находится 4 действующих кладбищ общей площадью 3,3га и одно закрытое кладбище 0,5га. Предполагается использование кладбищ до конца проектного срока. На расчётный срок зарезервирована территория 5га.

Перечень мероприятий по территориальному планированию по организации мест захоронения

| №№ п/п | Наименование мероприятия | Описание мероприятия и последовательность его выполнения |
|-----------|---|---|
| 1. | Кладбища | |
| 1.1. | Резервирование территории для расширения кладбища | Формирование и резервирование участка |
| 1.2. | Благоустройство действующих кладбищ | Очистка территории, устройство водопровода, устройство мест сбора мусора. |

4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Генеральный план Губаревского сельского поселения является основным градостроительным документом муниципального образования и предполагает и соответствующие механизмы его реализации.

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.

Для реализации проектных предложений генерального плана, согласно законодательству, в трехмесячный срок после его утверждения должен быть разработан и утвержден план реализации генерального плана Губаревского сельского поселения.

В проект генерального плана Губаревского сельского поселения, по мере необходимости, могут вноситься изменения и дополнения, связанные с разработкой и утверждением специализированных схем (например, проектов зон охраны объектов культурного наследия области, установления санитарно-защитных и иных режимных зон), принятием и изменением стратегических документов социально-экономического развития и пр.

Порядок внесения изменений в генерального плана Губаревского сельского поселения установлен Градостроительным кодексом РФ и законом Воронежской области от 7.07.2006г. № 61-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области». Соответственно, после утверждения внесенных изменений в проект генерального плана сельского поселения, должны быть внесены и изменения в План реализации генерального плана