

**ООО «ПРОЕКТ»**

**Генеральный план**  
муниципального образования «Тагайское сельское поселение»  
Майнского муниципального района  
Ульяновской области

Пояснительная записка  
18/04-02-2008-Т-ПЗ

**Том 1**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

С.В. Господчиков

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА

А.Т. Сенчищев

## Состав проекта:

№ тома	Наименование	Примечание
1	Пояснительная записка.	
2	Графическая часть.	
3	Положения генерального плана поселения.	
4	Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций (ИТМ ГОЧС).	
	Электронная версия проекта на CD.	1 экз. - Архивный; 1 экз. - Заказчика.

## Содержание

№ п.п.	Наименование	Страница, обозначение
1	2	3
	Пояснительная записка.	
1.	Введение	5
2.	Краткие сведения о муниципальном образовании	6
3.	Природные условия и ресурсный материал	7
4.	Анализ современного состояния сельского поселения	13
4.1.	Территория	13
4.2.	Население	14
4.3.	Экономический потенциал	15
4.4.	Жилищный фонд	17
4.5.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	18
4.6.	Транспортная инфраструктура	20
4.7.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории	20
4.8.	Ритуальное обслуживание населения	22
4.9.	Скотомогильники. Ямы Беккари.	22
4.10	Охрана природы и рациональное природопользование	23
5.	Экономическая база сельского поселения	23
5.1.	Сельское хозяйство	23
5.2.	Промышленность	23
5.3	Основные градообразующие отрасли	24
6.	Проектные решения	25
6.1.	Градообразующие кадры	25
6.2.	Структура населения по возрастному составу	26
6.3.	Расчёт населения на перспективу и I очередь	27
6.4.	Расселение проектной численности населения по населённым пунктам	28
6.5.	Социальный комплекс	29
6.5.1.	Жилищное строительство	29
6.5.2.	Расчёт и выбор территории для строительства	30
6.5.3.	Культурно-бытовое обслуживание	32
7.	Архитектурно-планировочная организация населённых пунктов	34
7.1.	Функциональное зонирование	34

7.2.	Жилая зона	35
7.3.	Общественно-деловые зоны	35
7.4.	Производственная зона	35
7.5.	Улично-дорожная сеть	36
7.6.	Озеленение	36
7.7.	Рекреационные зоны	37
8.	Инженерная инфраструктура	37
8.1.	Теплоснабжение и горячее водоснабжение	37
8.2.	Водоснабжение и водоотведение	37
8.3.	Газоснабжение	38
8.4.	Энергоснабжение	38
8.5.	Связь	38
9.	Инженерная подготовка и защита территории	39
10.	Зона специального назначения	39
11.	Охрана окружающей природной среды	39
12.	Основные Технико-экономические показатели	42.

# Пояснительная записка.

## 1. Введение.

Генеральный план МО «Тагайское сельское поселение» разработан по заданию администрации Муниципального образования «Майнский район» на основании муниципального контракта №18/04-02 от 18 апреля 2008 года.

Генеральный план МО «Тагайского сельского поселения» относится к градостроительной документации муниципального уровня и разработан согласно «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утверждённой приказом Госстроя России от 29 октября 2002 года № 150 и зарегистрированной в Министерстве юстиции Российской Федерации 12 февраля 2003 года, регистрационный № 4207.

При разработке данной градостроительной документации руководствовались также Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, Федеральными градостроительными нормами и правилами, нормативно-техническими документами в области градостроительства, государственными стандартами, федеральными специальными нормативами и правилами, градостроительными нормативами и правилами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Генеральный план сельского поселения разработан на расчётный срок до 2025 года, с выделением первой очереди до 2015 года. Ряд проектных предложений может быть реализован за пределами расчётного срока (в отдалённой перспективе).

Генеральный план МО «Тагайского сельского поселения» разработан авторским коллективом ООО «Проект» под руководством главного инженера проекта Сенчищева А. Т.

В разработке проекта приняли участие:

Зам. ГИПа – Филяев В. А.

Архитектор – Григорьева М.В.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Григорьева				Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Сенчищев					РП	5	49
Н.контр.		Губеева					ООО «ПРОЕКТ»		
							г.Ульяновск		
ГИП		Сенчищев							

## 2. Краткие сведения о муниципальном образовании.

Муниципальное образование «Тагайское сельское поселение», входящее в состав муниципального образования «Майнский район», образовано на основании Закона Ульяновской области № 043-30 от 13 июля 2004 года и включает в свой состав следующие населенные пункты: административный центр село Тагай, село Козловка, село Копышовка, село Подлесное, село Сиуч, село Уржумское, село Юшанское.

Граница МО «Тагайского сельского поселения» проходит на севере по административной границе МО «Цильнинский район», на востоке – по административной границе муниципального образования «Ульяновский район», на юге – по административной границе Майнского городского поселения и по административной границе Выровского сельского поселения, на западе – по административной границе МО «Карсунский район».

Административный центр поселения - село Тагай, находится в 26 км севернее от районного центра р.п. Майна. Население – 2007 человек. Село Тагай образовано на слиянии рек Пензерка и Тагайка, отсюда и получило свое название. Тагай был основан в середине XVII века как укрепление в составе Симбирской черты, в 1780 году получил статус уездного города, в 1796 стал заштатным, в настоящее время село.

Общая площадь сельского поселения в административных границах составляет 40701 га.

Численность населения – 5082 человека.

Плотность населения – 12 человек на 1 кв. км

На территории сельского поселения имеется 7 сельских населённых пунктов, из которых 1 – на грани исчезновения (село Козловка – 6 чел).

Тагайское сельское поселение расположено в северной части Майнского района. Его экономико-географическое положение очень благоприятно для связи с областным центром г. Ульяновском.

По территории поселения проходят автомобильные коммуникации общероссийского значения - автомобильная дорога федерального значения Саранск-Ульяновск-Самара, проходящая через сёла Уржумское и Тагай.

С севера на юг поселение пересекает автодорога Тагай-Майна-Загоскино с выходом на автодорогу Ульяновск-Сызрань.

Современный уровень инженерного обеспечения территории сравнительно низок, особенно по водоснабжению, канализации и теплоснабжению сельских населённых пунктов.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

### 3. Природные условия и ресурсный потенциал.

- **Климат.**

Территория поселения характеризуется умеренно-континентальным климатом с тёплым летом и умеренно-холодной зимой. Среднегодовые температуры воздуха изменяются по территории незначительно: от 4,0° С до 4,2° С выше нуля. Самым тёплым месяцем является июль со среднемесячной температурой +19,5° С, наиболее холодный месяц – январь со среднемесячной температурой минус 11,8° С. По количеству атмосферных осадков район относится к зоне с недостаточным увлажнением. Среднегодовое количество осадков составляет 310-460 мм, в том числе в летний период 242-313 мм. Средняя высота снежного покрова 15-25 см. Продолжительность вегетационного периода 130-140 дней.

Средние скорости ветра сравнительно небольшие: в летние месяцы 3,5-4,1 м/с; зимой – 4,1-5,2 м/с. Максимальная скорость ветра достигает 26 м/с. Господствующие направления ветра: юго-восточные, южные, юго-западные и западные в зимний период, и увеличение повторяемости ветров северных румбов летом.

- **Рельеф.**

Территория поселения входит в состав Приволжской возвышенности, складывается почти исключительно породами мезозоя и кайнозоя.

Рельеф территории характеризуется возвышенной, волнистой, местами всхолмленной равниной, расчленённой мелкими реками, оврагами и балками на разные по величине водоразделы.

По территории поселения протекают реки: Тагайка, Сиучка, Сельдь, Юшанка, Копышовка и другие.

На реке Тагайка много прудов, а так же родников. Так же родники выклиниваются в подошвах левого и правого водораздельных склонов долины реки Сельдь.

В днищах балок и оврагов имеются многочисленные выходы родников, питающих реки.

- **Почва.**

Почвенный покров сельского поселения представлен в основном чернозёмами выщелоченными и типичными среднесуглинистыми, суглинистыми. Значительные площади заняты дерново-подзолистыми и серыми лесными почвами. Плодородие пашни - 71 балл. Наблюдается ухудшение показателей почвенного плодородия. Снизилось содержание гумуса, фосфора и калия. Возросла кислотность почв.

								Лист
							18/04-02-2008-Т-ПЗ	7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			

- **Растительность.**

Флору Тагайского сельского поселения, как и для всего Майнского района, в настоящее время составляют мягколиственные деревья – это береза, липа, осина; среди хвойных пород преобладает сосна; среди твердолиственных преобладает дуб. Так же травянистые растения (среди которых много редких видов); кустарники, полукустарники, мохообразные, лишайники. Следует отметить большое обилие грибов - белых, груздей, подосиновиков и подберезовиков.

- **Инженерно-геологические условия.**

В геологическом строении территории поселения, как и на всей территории района принимают участие отложения четвертичного, палеогенового и мезозойского возраста, выходящие непосредственно на поверхность. Основные массивы верхнего плато сложены палеогеном, а нижнее плато сложено верхним и нижним мелом. Более древние отложения здесь не рассматриваются, поскольку они залегают на значительной глубине и не оказывают влияния на инженерно-строительные решения.

Гидрологические условия территории в целом характеризуются наличием подземных вод в четвертичных отложениях и в пористых породах верхне-мелового возраста. Верхнемеловые отложения маастрихтского яруса слагают подошву вскрытого разреза и представлены глинами, мелями с прослоями мергелей мелоподобных. Мощность отложений не превышает 3-10 м. Перекрывающие маастрихтские отложения напластования сызранского яруса нижнего отдела палеогеновой системы представлены переслаиванием горизонтов песков и глин; их мощность не превышает 4,7 м. Мощность нижнепалеогеновых отложений достигает 80-90 м (переслаивание опок, песчаников, песков и глин). На водораздельных склонах и поверхностях отложения сызранского яруса часто выходят на дневную поверхность. Среднегодовое колебание уровня грунтовых вод составляет  $\pm 1,5$  м.

По химическому составу вода гидрокарбонатно-натриевая, гидрокарбонатно-кальциевая, пресная, слабощелочная.

Из отрицательных физико-гидрогеологических явлений развито оврагообразование и частичное подтопление отдельных участков грунтовыми водами.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

• **Минерально-сырьевые ресурсы.**

Муниципальное образование «Тагайское сельское поселение» располагает достаточно развитой минерально-сырьевой базой.

Месторождения, мощность полезной толщи и запасы полезных ископаемых приведены в таблице 3.1.

Месторождения полезных ископаемых.

Таблица 3.1.

Номер на карте	Название месторождения (проявления)	Мощность полезной толщи (средняя), м	Площадь, га	Запасы, тыс. т	Примечания
1	2	3	4	5	6
Песчаники					
9 м	Тагай	0,8	25,0	200,0	Находится в охранной зоне заповедника Пластова А. Н.
Карбонатно-глинистое-кремнистое сырьё					
4 м	Юшанское	5,6	–	308,0	Госрезерв
2 м	Подлесное	3,5	10,0	–	Прочее
Глины и суглинки для грубой керамики					
6 м	Тагайское I	3,0	–	150,0	Разрабатывалось до 1983 года.
Фосфориты					
5 м	Сиучское I-ое	0,3-0,5	–	–	Бесперспективно
7 м	Сиучское II-ое	0,1-0,3	50,0	50,0	Прочее

Анализ запасов минерально-сырьевой базы показывает, что в настоящее время минерально-сырьевые ресурсы используются недостаточно и находятся в госрезерве или перспективе.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

• **Ландшафтно-рекреационные ресурсы.**

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное значение (см. статью 94 «Земельного кодекса РФ»).

Список особо охраняемых природных территорий приводится ниже.

Памятники природы:

– Майнский Государственный охотничий заказник, площадью 5700,0 га.

Кроме того на территории поселения планируется создать ботанический памятник природы «Подлесенская каменистая степь» на площади 400,0 га.

Список объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) представлен в таблице 3.2.

Таблица 3.2.

№ п/п	Местоположение	Наименование, датировка, наличие паспорта, кому принадлежит	Документ о постановке на государственную охрану и статус (Федеральный, Региональный, Муниципальный, Выявленный)
Памятники истории			
1	2	3	4
1.	От границы Ульяновского района, через с. Уржумское к с. Тагай (Проходит через Ульяновский, Майнский, Карсунский и Инзенский районы)	Симбирско-Корсунская оборонительная черта 1648-1654 гг. Паспорт	Решение облисполкома от 30.08.60 № 1327 Федеральный
2.	с. Копышовка	Братская могила двух красноармейцев и советского активиста Говенднева М.А., убитых кулаками 1918 г. Паспорт	Решение облисполкома от 06.12.73 № 834 Региональный
3.	с. Полесное	Памятник односельчанам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1980-е гг.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		10

	2	3	4
4.	с. Тагай, кладбище	Братская могила советских активистов Локоткова Ф.Н. и Краснова С.С., убитых кулаками 1918 г.	Решение облис- полкома от 06.12.73 № 834 Региональный
5.	с. Тагай, кладбище	Могила Цветкова М.Н., заведующего района, убитого кулаками в с. Степное Анненково во время вы- ступления на собрании крестьян 1902-1929 гг. Паспорт	Решение облис- полкома от 16.03.57 № 223/5 Региональный
6.	с. Уржумское	Памятник односельчанам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1970-е гг.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
Памятники архитектуры			
7.	с. Козловка	Церковь в честь Покрова Богородицы (православный приходской однопре- стоольный храм) 1839 г. Паспорт	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
6.	с. Козловка	Дом жилой зажиточного крестьянина кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
8.	с. Тагай, ул. Центральная	Ансамбль земской больницы (1830-1910 гг.): - Главный корпус (1860 г.) - Здание флигеля (1891 г.) - Лечебный корпус (1910 г.) - Здание флигеля кон. (XIX в.) - Хозстроение с сушильной (1830 г. - нач. XX в.)	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
9.	с. Тагай,	Фундамент утраченной церкви в честь Смоленской иконы Божьей Матери (православный храм) 1792 г.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
10.	с. Уржумское, ул. Советская, 36	Дом жилой зажиточного крестьянина Абрамова кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

1	2	3	4
11.	с. Уржумское, центр	Фундамент утраченной Крестовоздвиженской церкви (православный храм) 1867-1869 гг.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
12.	с. Юшанское	Дом жилой зажиточного крестьянина кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный

В настоящее время земли особо охраняемых природных территорий не определены и должны быть установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками.

На особо охраняемых природных территориях установить ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Привлекательность природы и богатое наследие исторических и архитектурных памятников поселения являются притягательными условиями для ценителей старины и любителей природы.

Всё это даёт возможность для организации туристических маршрутов, с обустройством маршрутов кемпингами, стоянками и объектами питания, которые могут принадлежать индивидуальным предпринимателям (частный бизнес).

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 4. Анализ современного состояния сельского поселения.

### 4.1. Территория.

Общая площадь территории в границах Тагайского сельского поселения составляет 40701 га,

в том числе:

- земли сельскохозяйственного назначения – 19340 га;
- земли населённых пунктов – 1583 га;
- земли лесного фонда – 18897 га;
- земли промышленности, энергетики, транспорта – 132,4 га;
- прочие земли – 748,6 га.

Наиболее крупными объектами сельскохозяйственного значения являются:

- ООО «Птицефабрика Тагайская» в селе Тагай (птицеводство) – количество работников 189 чел – 370га.

- ООО «Росагро» в селе Копышовка(растениеводство, животноводство) – количество работников 22 чел.

- КФХ «КУРАМШИН» в селе Уржумское.

- ООО «Агро-Альянс» в селе Уржумское– количество работников 164 чел - 7661 га.

- КФХ Козлова в селе Тагай - количество работников 20 чел – 430 га;

- ООО «Водолей» в селе Тагай - количество работников 22 чел.

Объёмы сельскохозяйственной продукции с каждым годом падают. Сельскохозяйственные предприятия нуждаются в инвестициях.

На долю сельского хозяйства приходится 87 % производства валовой продукции в целом по поселению. В сельском хозяйстве занято 31 % от работающего населения поселения.

В целом Тагайское сельское поселение имеет благоприятную территориальную среду для развития отраслей сельского хозяйства.

В стратегическом плане дальнейшее развитие агропромышленного комплекса поселения при сохранении многоукладной аграрной экономики должно быть направлено на развитие крупнотоварного производства сельскохозяйственной продукции, её первичную и последующую промышленную переработку.

Для эффективного функционирования сельского хозяйства необходимо осуществлять мероприятия по созданию общих условий сохранения и восстановления плодородных

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

почв, защите сельскохозяйственных угодий от водной и ветровой эрозии, обеспечению отрасли квалифицированными кадрами.

## 4.2. Население.

1. Численный состав сельского поселения составляет 5082 человек, в том числе:

Населённый пункт	Население, человек.
1.	2.
село Тагай – административный центр	2007
село Козловка	6
село Копышовка	566
село Подлесное	1331
село Сиуч	207
село Уржумское	853
село Юшанское	112

По численности населения сохраняемые сельские населённые пункты (6 населённых пунктов) распределились следующим образом:

- с населением от 100 до 500 человек – 3;
- с населением от 500 до 1000 человек – 1;
- с населением более 1000 человек – 2.

2. Показатели естественного движения населения:

- прирост - 50 человек;
- убыль - 73 человека.

3. Показатели миграции населения:

- прирост - 100 человек;
- убыль - 39 человек.

4. Возрастная структура населения:

- дети до 14 лет - 629 человека;
- школьного возраста (14-18лет) – 688;
- население в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет, женщины 16-54 лет) - 2856 чел;
- население старше трудоспособного возраста - 1246 человек.

5. Численность занятого населения (всего) – 2456 чел.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Из них:

- в материальной сфере - 2157 человека – 88%;
- в обслуживающей сфере - 299 человек – 12%.

Естественная убыль населения ежегодно (по анализу данных с 2001 года по Майнскому району) составляет в среднем в сельской местности – 9,9 человек на 1000 жителей, что соответственно составляет убыль минус 0,99 %.

Общий показатель рождаемости снизился. Общий показатель смертности возрос. Причиной этого является как общий социально-экономический кризис, так и старение населения при опережающем росте смертности мужского населения трудоспособного возраста.

### **4.3. Экономический потенциал.**

Основной целью экономического развития поселения является устойчивое развитие сельских территорий, повышение занятости трудоспособного населения и уровня жизни населения муниципального образования.

Площадь сельскохозяйственных земель - 19340 га.

Сельскохозяйственные предприятия:

- ООО «Птицефабрика Тагайская» в селе Тагай - птицеводство;
- ООО «Росагро» в селе Копышовка - растениеводство, животноводство;
- КФХ «КУРАМШИН» в селе Уржумское;
- ООО «Агро-Альянс» в селе Уржумское;
- КФХ Козлова в селе Тагай;
- ООО «Водолей» в селе Тагай;
- КФХ Столярова, КФХ Кудашева, КФХ Павлова, КФХ Алмазова, КФХ Безбородова, КФХ Филлипова, КФХ Кушманцева, КФХ Кольцова, КФХ Овчинникова и др.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Однако, имеющиеся в районе неиспользованные ресурсы экономического роста определяют дальнейшее развитие отраслей как сельского хозяйства, так и промышленного производства.

Сельское хозяйство, наращивая темпы увеличения сельскохозяйственной продукции за счёт эффективного использования сельхозугодий, должно пойти по пути реконструкции и модернизации:

- внедрение новых агротехнологий;
- создание благоприятных условий для производителей, занимающихся переработкой сельскохозяйственной продукции;

В целом поселение имеет благоприятную природную и экономическую среду для развития перспективных товарных отраслей сельского хозяйства

Одним из основных направлений экономики муниципального образования является промышленность.

Среди крупных предприятий:

- ГП «Тагайский промбыткомбинат» - швейное производство;
- Тагайское ГУ РТП.

Существующие промышленные предприятия увеличивают свой производственный потенциал, однако необходимы дополнительные инвестиции в развитие и реконструкцию действующих предприятий.

Развитие промышленного комплекса предусматривается за счёт:

- увеличение объёмов производства на предприятиях местной промышленности (Тагайский промбыткомбинат);
- производство строительных материалов за счёт использования имеющихся сырьевых ресурсов (щебень, глина, песок, фосфорит, цеолит.);
- открытие новых производств.

Приоритетным направлением экономического развития является поддержка малого и среднего бизнеса. Создание условий для устойчивой деятельности малых и средних предпринимателей.

Дальнейшее развитие должны получить объекты дорожного сервиса (заправочные станции, гостиницы, СТО, кафе, стоянки и т.д.)

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Реализация намеченных мероприятий даст возможность дальнейшему экономическому росту поселения, более полному использованию трудового потенциала, улучшит благосостояние населения и даст толчок к дальнейшему развитию населённых пунктов поселения.

Муниципальное образование «Тагайское сельское поселение» располагает достаточно развитой минерально-сырьевой базой. Анализ запасов минерально-сырьевой базы показывает, что в настоящее время минерально-сырьевые ресурсы используются недостаточно и находятся в госрезерве или перспективе.

Кроме того на территории Тагайского сельского поселения находится единственное в Ульяновской области месторождение цеолитосодержащей породы в районе села Юшанское. Юшанское цеолитоносное месторождение (карбонатно-глинистое-кремнистое сырьё) с запасом более 120 млн м<sup>3</sup> (около 308 тыс. т) пригодно для изготовления: фильтрующих материалов, добавок в корм животным и птицам, дезодорантов, добавок в минеральные удобрения, регулирующих содержание основных полезных элементов и другой продукции. Разработка данного месторождения требует инвестиционных вложений и возможна в ближайшей перспективе.

#### **4.4. Жилищный фонд.**

Жилой фонд поселения представлен в основном многоквартирными жилыми домами усадебного типа и частично многоквартирными, секционными домами. Обеспеченность населения общей жилой площадью на 1 человека составляет 22,4 кв. м. Общий жилищный фонд сельского поселения составляет 87373,51 тыс. кв. метров общей площади квартир, из них:

- Частный фонд – 62850,34 кв. м.
- Муниципальный фонд – 23994,17 кв.м.
- Ульяновскавтодор – 69,0 кв.м.
- ГП Тагайский промбыткомбинат – 460,0 кв. м.

Ветхий и аварийный жилой фонд составил порядка 17,2 %.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							17
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

#### 4.5. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения.

Таблица 4.5.

Наименование объектов	Населённые пункты						
	с. Тагай	с. Подлесное	с. Уржумское	с. Копышловка	с. Сиуч	с. Юшанское	с. Козловка
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
<b>Объекты образования.</b>							
Количество детей в возрасте 0-6 лет, человек	85	78	35	34	16	3	-
Детские дошкольные учреждения, количество/мест	1/120	1/55	-	-	-	-	-
Количество детей в возрасте 7-18 лет, человек	329	145	126	76	23	23	-
Средние школы, количество/мест	1/320	-	1/320	-	-	-	-
Основные школы, количество/мест	-	1/120	-	-	-	-	-
Начальные школы, количество/мест	-	-	-	1/30	-	-	-
<b>Объекты спорта:</b>							
Спортзал, объект	1		1				
Плоскостные сооружения, объект	1		1				
<b>Объекты бытового обслуживания:</b>							
Продовольственные магазины	2	1	1	1	1	1	-
Промтоварные магазины	1	1	1	1	1	1	-
Столовые	2	-	-	-	-	-	-

							Лист
							18
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	18/04-02-2008-Т-ПЗ	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Кафе	1						
Почта	1	1	1	-	1	1	-
Сберкасса	1	1	-	-	-		-
Административное здание	1	1	1	1	1		-
Церковь	-	-	-	-	-		-
Баня	1	-	1	-	-	-	-
Хлебопекарня							
Парикмахерская							
Аптека	1	-	-	-	-	-	-
Торговые точки и точки общественного питания индивидуальных предпринимателей:							
Магазины смешанной торговли, объект	1	1	1	1	1	1	-
Магазины и торговые павильоны, кол./м <sup>2</sup>							
Киоски, шт./кв. м							
Объекты здравоохранения:							
Поликлиника, посещ./смену	1/40	-	-	-	-	-	-
ЦГБ, количество/мест	1/22						
Фельдшерско-акушерский пункт (ФАП), объект	-	-	-	1	1		-

В с. Тагай находится школа-интернат.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		19

## 4.6. Транспортная инфраструктура.

Эксплуатационная длина автомобильных дорог общего пользования в границах городского поселения составляет 88,72 км, из них:

- дорог федерального значения – 29,18 км;
- дорог областного значения – 12,69 км;
- дорог в границах населённых пунктов – 46,85 км.

К автодорогам областного значения относится автодорога Тагай-Майна-Загоскино с выходом на автодорогу Ульяновск-Сызрань. По территории поселения проходят автомобильные коммуникации общероссийского значения - автомобильная дорога федерального значения Саранск-Ульяновск-Самара, проходящая через сёла Уржумское и Тагай.

Наблюдается постоянный рост количества проходящего автотранспорта в данных направлениях, что во многом способствует развитию придорожного бизнеса.

Услуги по пассажирским и грузовым перевозкам организуются частными предприятиями и индивидуальными предпринимателями с охватом около 80 % населённых пунктов поселения.

Села соединены с административным центром селом Тагай автодорогами местного значения с твёрдым покрытием.

Услуги по пассажирским перевозкам осуществляются маршрутными такси, автобусами и легковым транспортом частных предприятий и индивидуальных предпринимателей.

В настоящее время проезжие части улиц зачастую не соответствуют уровню загрузки их автодвижением и требуют расширения проезжих частей улиц. Кроме того более 50 % не имеют усовершенствованного капитального покрытия, а усовершенствованные требуют проведения ремонтно-восстановительных работ.

## 4.7. Инженерная инфраструктура и благоустройство территории.

### • Водоснабжение. Канализация.

В настоящее время водоснабжение населённых пунктов поселения осуществляется из подземных водозаборов и родников.

Проектируемое водоснабжение населения сохраняется из подземных источников и родников, для чего предусмотрено сохранение существующих скважин, строительство новых по мере необходимости, каптаж родников, ограждение зон строгого режима, определение зон II и III поясов охраны водоисточников.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							20
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Процент обеспечения жителей поселения водопроводом составляет 56 %. Среднесуточное водопотребление на одного человека – 126,6 л/сут.

Централизованной канализации в населенных пунктах поселения нет.

• **Теплоснабжение.**

Основными источниками теплоснабжения населённых пунктов являются существующие котельные муниципальной собственности и промышленных предприятий.

Теплоснабжение новой жилой застройки предусматривается локальными и местными тепловыми установками, как наиболее жизнестойкими и экономичными системами.

• **Газоснабжение.**

По территории поселения проходит магистральный газопровод.

Газоснабжение населённых пунктов поселения осуществляется природным газом от магистрального и межпоселковых газопроводов с ГРП в с. Тагай, с. Уржумское, с. Юшанское. Протяженность сетей – 26,44 км. Не газифицированными остаются с. Козловка и с. Сиуч.

• **Электроснабжение.**

По территории поселения проходит высоковольтная линия электропередач. Протяженность электросетей – 57,48 км. Уровень обеспеченности населения электроэнергией – 100%.

Покрытие электрических нагрузок осуществляется и будет осуществляться за счёт Ульяновской энергосистемы на основе существующих опорных подстанций и энергоисточников.

• **Связь.**

В настоящее время осуществлена телефонизация во всех населённых пунктах поселения. Связь осуществляет филиал ОАО «Волга-Телеком», Ишеевский районный узел электросвязи.

В поселении действует 4 оператора по предоставлению услуг мобильной связи: «Ульяновск GSM», «Мегафон», «Билайн», «МТС». В зоне покрытия операторов мобильной связи находится свыше 80 % территории района.

Применяются новые технологии в связи (скоростная передача связи по оптоволоконному кабелю).

Уровень развития современных систем связи в поселении довольно высок.

Схемой предусматривается дальнейшее развитие как телефонной связи, так и мобильной.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							21
Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подпись	Дата		

#### **4.8. Ритуальное обслуживание населения.**

На территории сельского поселения имеется 7 кладбищ, общей площадью – 5,27 га:

- кладбище в с. Тагай - 2,25 га;
- кладбище в с. Подлесное - 1 га;
- кладбище в с. Уржумское - 0,56 га;
- кладбище в с. Копышовка - 0,56 га;
- кладбище в с. Сиуч - 0,56 га;
- кладбище в с. Юшанское - 0,25 га;
- кладбище в с. Козловка - 0,09 га;

Схемой территориального планирования существующие кладбища предлагается увеличить, а кладбище у села Козловка предлагается закрыть, с организацией вокруг него санитарно-защитной зоны.

#### **4.9 Скотомогильники. Ямы Беккари.**

В Тагайском сельском поселении существуют 2 скотомогильника: в с. Уржумское (юго-восток) в 1,5 км от населенного пункта – законсервирован 06.2008г, в с. Копышовка скотомогильник закрыт.

#### **4.10 Охрана природы и рациональное природопользование.**

В настоящее время в поселении нет лицензированных полигонов складирования и захоронения твёрдых бытовых отходов и отходов промышленного производства. В результате наблюдается захламливание оврагов, лесополос и других неблагоприятных для строительства земель.

Схемой территориального планирования несанкционированные свалки закрываются и рекультивируются. Намечено разместить полигон ТБО к юго-востоку от с. Тагай. Вокруг полигона ТБО организовать санитарно-защитную зону согласно норм и правил. В населённых пунктах организовать накопительные площадки ТБО с твёрдым покрытием и ограждением, с дальнейшим выводом на полигоны ТБО. Для жителей секционной застройки с многоквартирными жилыми домами предусмотреть контейнерные площадки

Действующих складов для ядохимикатов и удобрений на территории сельского поселения нет.

К основным источникам загрязнения окружающей среды относятся:

ГП «Тагайский промбыткомбинат», ООО «Птицефабрика Тагайская».

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							22
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 5. Экономическая база сельского поселения.

### 5.1. Сельское хозяйство.

Характерной особенностью сельского поселения является неэффективное использование имеющихся трудовых, земельных, предпринимательских ресурсов для извлечения выгоды.

Сельское хозяйство – основная отрасль экономики района. Поселение специализируется на производстве зерна, мяса, молока.

В стратегическом плане дальнейшее развитие агропромышленного комплекса поселения при сохранении многоукладной аграрной экономики должно быть направлено на развитие крупнотоварного производства сельскохозяйственной продукции, её первичную и последующую промышленную переработку.

Положительное влияние на рост объёмов производства продукции сельского хозяйства окажет увеличение инвестиций в сельское хозяйство.

Из сельскохозяйственных предприятий сохранились:

- ООО «Птицефабрика Тагайская» в селе Тагай – птицеводство, производство мяса птицы;

- ООО «Росагро» в селе Копышовка - растениеводство, животноводство;

- КФХ «КУРАМШИН» в селе Уржумское;

- ООО «Агро-Альянс» в селе Уржумское;

- КФХ Козлова в селе Тагай;

- ООО «Водолей» в селе Тагай;

А так же различные КФХ, СПК и ИП.

В целом поселение имеет благоприятную природную и экономическую среду для развития перспективных товарных отраслей сельского хозяйства

Поэтому приоритетными направлениями экономического развития Тагайского сельского поселения являются:

- развитие агропромышленного комплекса;
- развитие промышленных предприятий;
- развитие малого бизнеса и предпринимательства;
- использование рекреационных ресурсов.

### 5.2. Промышленность.

Анализ промышленности сельского поселения показал, что на перспективу останутся существующие промышленные предприятия:

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							23
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

- Тагайский промбыткомбинат;

- Тагайское ГУ РТП.

Развитие промышленного комплекса предусматривается за счёт модернизации существующих предприятий.

### 5.3. Основные градообразующие отрасли.

Анализ экономической базы сельского поселения показал, что основными градообразующими отраслями на перспективу останутся существующие сельскохозяйственные предприятия:

- ООО «Птицефабрика Тагайская» в селе Тагай– количество работников 189 чел;
- ООО «Росагро» в селе Копышовка– количество работников 22 чел;
- КФХ «КУРАМШИН» в селе Уржумское;
- ООО «Агро-Альянс» в селе Уржумское– количество работников 164 чел;
- КФХ Козлова в селе Тагай - количество работников 20 чел;
- ООО «Водолей» в селе Тагай - количество работников 22 чел;

А так же различные КФХ, СПК и ИП.

Промышленные предприятия:

- Тагайский промбыткомбинат – число работников 29 чел.
- Тагайское ГУ РТП.

Кроме того на территории Тагайского сельского поселения предлагается развитие малого и среднего бизнеса на базе:

- рекреационной зоны (учреждения отдыха и спорта и т.д.);
- развития автодорог федерального и регионального значения (придорожный сервис);
- развития предприятий сельскохозяйственной продукции.

Развитие промышленного комплекса предусматривается за счёт:

- увеличение объёмов производства на предприятиях местной промышленности (Тагайский промбыткомбинат и др.);
- производство строительных материалов за счёт использования имеющихся сырьевых ресурсов (щебень, мел, глина, песок).

Создание условий для устойчивой деятельности малых и средних предпринимателей.

Дальнейшее развитие должны получить объекты дорожного сервиса (заправочные станции, гостиницы, СТО, кафе, стоянки и т.д.)

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							24
Изм.	Кол.уч	Лист	Редок.	Подпись	Дата		

## 6. Проектные решения.

### 6.1. Градообразующие кадры.

Потребное количество кадров на 1 очередь и расчётный срок устанавливается на основе объёмов работ и норм трудозатрат по отраслям сельского хозяйства, а также планируемое количество трудящихся по другим отраслям промышленности, строительства, транспортной инфраструктуры, индивидуального предпринимательства и т.д.

Численность градообразующих кадров приведено в таблице 6.1.1.

Численность градообразующих кадров.

Таблица 6.1.1.

Структура градообразующей базы	Численность градообразующих кадров, человек		
	Существующая	На 1 очередь строительства	На расчётный срок
1. Сельскохозяйственное производство	394	500	850
2. Промышленность	104	250	350
3. Внешний транспорт, строительство и прочие (в том числе маятниковая миграция)	1529	1529	1529
4. Учреждения обслуживания	299	300	330
5. Индивидуальное предпринимательство	130	277	441
Итого:	2456*	2856**	3500

\* Численность занятого населения на 01.01.2008 год.

\*\* Численность трудоспособного населения на 01.01.2008 год, занятость которого должна быть достигнута в течение первого срока реализации проекта.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							25
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 6.2. Структура населения по возрастному составу.

Таблица 6.2.1.

Возрастные группы населения	Удельный вес возрастных групп в общей численности населения, %		
	Существующее положение	Первая очередь	Расчётный срок
1.	2.	3.	4.
Дети до 14 лет	12,3	19,9	21,0
Население свыше трудоспособного возраста	24,5	20,0	19,0
Итого несамодеятельного населения	36,8	39,9	40
Трудоспособное население	63,2	60,1	60
Всего	100,0	100	100

## 6.3. Расчёт населения на перспективу и I очередь.

Проектная численность населения рассчитывается на всё поселение в целом с распределением на отдельно разрабатываемые населённые пункты и определяется по формуле (с учётом данных таблиц 6.1.1. и 6.2.1.)

$$N = \frac{A_n \times 100}{T - a - B - П + М - Б}$$

где N – численность населения;

$A_n$  – абсолютная численность градообразующих кадров;

T – удельный вес населения в трудоспособном возрасте, %;

a – удельный вес занятых в домашнем хозяйстве в трудоспособном возрасте, % ;

B – удельный вес учащихся в трудоспособном возрасте, обучающихся с отрывом от производства, % ;

П – удельный вес неработающих инвалидов в трудоспособном возрасте, % ;

М – удельный вес работающих пенсионеров, % ;

Б – удельный вес обслуживающих групп населения, % .

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							26
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Расчёт по варианту 1:

1 очередь:

$$N_{1 \text{ оч.}} = \frac{2856 \times 100}{60,1 - 7 - 10,0 - 2,5 + 10,0 - 15} = \frac{285600}{35,6} = 8022 \text{ человек};$$

Расчётный срок:

$$N_{\text{р.с.}} = \frac{3500 \times 100}{60,0 - 5,0 - 10,0 - 1,5 + 10,0 - 22} = \frac{350000}{31,5} = 11110 \text{ человек.}$$

Проверка достижения численности населения с учётом естественного прироста населения и миграции произведена по формуле:

$$N = N_c \cdot \left[ 1 + \frac{(P \pm M) \cdot T}{100} \right],$$

где  $N_c$  – существующая численность населения;

$P$  – среднегодовой процент естественного прироста населения;

$M$  – среднегодовой прирост миграции;

$T$  – число лет.

1 очередь:

$$N_{1 \text{ очер.}} = 5082 \cdot \left[ 1 + \frac{-(1,2 + 0,93) \times 7}{100} \right] = 5082 \cdot 0,85 = 4319 \text{ человек};$$

Расчётный срок:

$$N_{\text{р.с.}} = 5082 \cdot \left[ 1 + \frac{-(1,2 + 0,93) \times 17}{100} \right] = 5082 \cdot 0,64 = 3252 \text{ человека.}$$

Учитывая предпринимаемые меры по стабилизации и улучшению демографической ситуации, принятые в различных целевых программах на разных уровнях, генеральным планом сельского поселения принят более оптимистический прогноз по численности населения:

- численность населения на 1 очередь – 8022 человек;
- численность населения на расчётный срок – 11110 человек.

Данная численность населения принята для дальнейших расчётов по объёмам жилищного и культурно-бытового строительства.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							27
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

#### 6.4. Расселение проектной численности населения по населённым пунктам.

В настоящее время Тагайское сельское поселение состоит из 7 населённых пунктов: село Тагай, село Козловка, село Копышовка, село Подлесное, село Сиуч, село Уржумское, село Юшанское.

Учитывая, что село Козловка на грани исчезновения дальнейшее развитие данного населенного пункта нецелесообразно. С амортизацией существующих зданий жилого фонда и производственных помещений, население с. Козловка переселяется в близ лежащее с. Уржумское, с более комфортными условиями проживания.

Генеральным планом предусмотрено дальнейшее развитие 6 населенных пунктов.

Увеличение проектной численности населения по населенным пунктам предусмотрено пропорционально существующему населению в них, исходя из расчетной численности населения по поселению.

Расселение на 1 очередь и расчётный срок по населённым пунктам.

Таблица 6.4.1.

Наименование сельских населённых пунктов	Численность населения, человек.		
	Современное состояние	1 очередь	Расчётный срок
село Тагай – административный центр	2007	3190	4430
село Козловка	6	-	-
село Копышовка	566	901	1240
село Подлесное	1331	2100	2910
село Сиуч	207	317	440
село Уржумское	853	1350	1860
село Юшанское	112	164	230
<b>Итого</b>	<b>5082</b>	<b>8022</b>	<b>11110</b>

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							28
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 6.5. Социальный комплекс.

### 6.5.1. Жилищное строительство.

Расчёт жилищного фонда на расчётный срок с выделением первой очереди до 2015 года произведён исходя из норм обеспеченности общей жилой площадью 23 кв. м на человека на 1 очередь (при достигнутом уровне обеспеченности 22,4 кв. м на человека) и 30 кв. м на человека на расчётный срок.

Следует отметить, что объёмы сохраняемого жилого фонда могут корректироваться в меньшую сторону, а строительство в большую за счёт выноса малоценного жилого фонда из санитарно-защитных зон и сноса жилых домов усадебного типа при формировании общественных центров. Источниками формирования строительства жилого фонда являются:

- Федеральный бюджет – 21 %;
- Областной бюджет – 44 %;
- Консолидированный бюджет – 1 %;
- Собственные средства – 34 %.

Ориентировочные объёмы финансирования могут корректироваться в связи с возрастающим объёмом вложений в капитальное строительство собственных средств.

Объём жилищного строительства на 1 очередь и расчётный срок.

Таблица 6.5.1.1.

Наименование показателей	Сроки реализации	
	Расчётный срок	В.т.ч. 1 очередь
1. Население, человек.	11110,0	8022,0
2. Норма общей жилой площади на 1 человека, м <sup>2</sup>	30,0	23,0
3. Общая жилая площадь, тыс. м <sup>2</sup>	333,3	184,5
4. Сохраняемый жилой фонд, тыс. м <sup>2</sup>	72,4	87,4
5. Объёмы нового строительства жилого фонда, тыс. м <sup>2</sup>	260,9	97,1

									Лист
									29
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	18/04-02-2008-Т-ПЗ			

### 6.5.2. Расчёт и выбор территории для строительства.

Обоснование размеров селитебных территорий выполнено исходя из расчётной плотности населения сельских поселений:

- усадебный дом с приквартирным участком 1200 м<sup>3</sup>;
- средний размер семьи – 4 человека;
- плотность населения – 25 человек на 1 га;

(см. приложение 5 СНиП 2.07.01-89\*).

Таким образом, общая площадь под селитебные зоны населённых пунктов составит:

- На расчётный срок, всего: 444,4 га,

в том числе:

- село Тагай:  $4430:25=177,2$  га;
- село Копышовка:  $1240:25=49,6$  га;
- село Подлесное:  $2910:25=116,4$  га;
- село Сиуч:  $440:25=17,6$  га;
- село Уржумское:  $1861:25=74,4$  га;
- село Юшанское:  $230:25=9,2$  га.

- На 1 очередь застройки, всего 320,9 га,

в том числе:

- село Тагай:  $3190:25=127,6$  га;
- село Копышовка:  $901:25=36,0$  га;
- село Подлесное:  $2100:25=84$  га;
- село Сиуч:  $317:25=12,7$  га;
- село Уржумское:  $1350:25=54$  га;
- село Юшанское:  $164:25=6,6$  га.

В настоящее время земли поселений составляют 1583 га, что превышает расчётные данные.

Это говорит о том, что в границах населённых пунктов значительные площади занимают приусадебные участки увеличенных размеров, производственные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны инженерных и транспортных инфраструктур, земли сельскохозяйственного использования и другие зоны. Которые нельзя использовать под развитие жилищного строительства.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							30
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Учитывая данные обстоятельства и планируемый прирост населения населённых пунктов за счёт внутрирайонной миграции, переселения из санитарно-защитных зон, образования новых семей внутри поселений востребованность свободных земель под новое жилищное строительство возрастает.

Генеральным планом рекомендуется при максимально возможном уплотнении существующей застройки увеличение земель населённых пунктов под новое индивидуальное жилищное строительство и развитие соцкультбытового обслуживания за счёт земель сельскохозяйственного назначения.

Увеличение земель населённых пунктов предлагается также за счёт включения в их границы территорий производственного назначения, примыкающих к населённым пунктам, что значительно упростит регулирование застройки, перевод неиспользуемых объектов сельскохозяйственного производства в промышленные, облегчит организацию санитарно-защитных зон от промпредприятий.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							31
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Площадь земли под населёнными пунктами Тагайского сельского поселения составит:

Таблица 6.5.2.1.

Населённые пункты	Суще- ствую- щая площадь, га	Прирост, га		Проектные предложе- ния, га	
		I очередь	Расчётный срок	I очередь	Расчётный срок
село Тагай – админи- стративный центр	230	143,1	143,1	373,1	373,1
село Козловка	58	-	-	-	-
село Копышовка	113	51,5	51,5	164,5	164,5
село Подлесное	167	106,1	106,1	273,1	273,1
село Сиуч	151	49,0	49,0	200,0	200,0
село Уржумское	674	515,8	515,8	825,8	825,8
село Юшанское	190	193,2	193,2	383,2	383,2
<b>Итого</b>	1583	1058,7	1058,7	2219,7	2219,7

### 6.5.3. Культурно-бытовое обслуживание.

Пространственное развитие района, новое жилищное строительство, а также различные демографические процессы обуславливают процессы трансформации системы культурно-бытового обслуживания населения.

В течение прогнозного периода ожидается рост заинтересованности инвесторов в развитии объектов культурно-бытового обслуживания. Это будет обусловлено как процессом комплексного освоения новых территорий под жилую застройку, что предполагает финансирование создания социальной структуры, так и изменения качественной среды существующей системы социальной сферы (внедрение новых форм торговли, модернизация развлекательных учреждений, появление новых типов досуговых учреждений и др.). Это подтверждается тенденцией усиления коммерциализации сферы культурно-бытового обслуживания, связанной с интенсивным развитием платных услуг, ростом доли частного бизнеса в этом секторе.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							32
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

При определении объёмов культурно-бытового обслуживания приняты нормы расчёта учреждений и предприятий обслуживания согласно СНиП 2.07.01-89\* (приложение 7), наличие существующих сохраняемых объектов и перспективная численность населения на I очередь и расчётный срок. Расчёты представлены в таблице 6.5.3.1.

						1/03-2008-ПЗ	Лист
							33
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## **7. Архитектурно-планировочная организация населённых пунктов.**

В основу архитектурно-планировочной организации территорий населённых пунктов положены следующие принципы:

- Чёткое деление села на селитебную и производственную зоны при максимальном сохранении существующей застройки;
- Создание условий для постепенного формирования благоустроенного села путём частичной реконструкции существующей застройки и рационального размещения нового строительства;
- Наиболее удобное в хозяйственном отношении размещение производственных комплексов и отдельных зданий с соблюдением санитарных и противопожарных норм.

### **7.1. Функциональное зонирование.**

Функциональное зонирование территорий населённых пунктов выполнено с учётом сложившейся застройки в каждом населённом пункте и соблюдением действующих норм и правил.

В пределах указанных территорий установлены следующие функциональные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационного назначения;
- специального назначения.

Границы территориальных зон устанавливаются по красным линиям, границам земельных участков, границам населённых пунктов, естественным границам природных объектов.

Границы улично-дорожной сети обозначены красными линиями, которые отделяют эти территории от других территориальных зон.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

						1/03-2008-ПЗ	Лист
							34
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## 7.2. Жилая зона.

Жилая зона населённых пунктов представлена малоэтажными жилыми домами:

- с приусадебными участками;
- с приквартирными участками

Секционная застройка предусматривается в основном в районе общественно-деловой зоны и магистральных улиц. Здесь же рекомендуется использовать и жилые дома типа «Танхауз» (блокированная застройка с жилыми квартирами в двух уровнях) с приквартирными участками. Остальная застройка жилой территории рекомендуется жилыми домами коттеджного типа с приусадебными участками.

В границах населённых пунктов выделены участки первоочередного строительства и перспективного развития сёл.

## 7.3. Общественно-деловые зоны.

В населённых пунктах Тагайского сельского поселения выделены зоны общественных центров сёл, которые приурочены в основном к зонам размещения существующих зданий общественного назначения (в центрах сёл) и общественно-деловые зоны для размещения объектов, не связанных с жизнедеятельностью непосредственно населённых пунктов.

Такие зоны определены на свободных от застройки площадях:

В населённых пунктах предусмотрены парки и скверы, приуроченные к зданиям общественного назначения.

Необходимые объёмы строительства объектов культурно-бытового и административного назначения представлены в разделе 6.5 в таблице 6.5.3.1.

## 7.4. Производственная зона.

Производственная зона сохраняется на месте существующей с организацией санитарно-защитных зон от селитебной территории. Размещение объектов промышленных предприятий в данной зоне должно производиться с учётом санитарной классификации производств с IV-V классом вредности. Объекты, требующие санитарно-защитные зоны более 100 м, должны выноситься за границы населённых пунктов.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							35
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 7.5. Улично-дорожная сеть.

Улично-дорожная сеть населённых пунктов запроектирована с учётом сохранения существующих направлений. Грунтовые дороги предусмотрено заасфальтировать.

Покрытие проездов, площадок и тротуаров предусмотрены также с твёрдым покрытием. Сеть автомобильных дорог местного значения (между населёнными пунктами) сохраняется с учётом их ремонта, усовершенствования их дорожных покрытий и обустройства, что в дальнейшем решит проблемы аварийного состояния автодорог и позволит организовать оказание услуг во всех населённых пунктах поселения.

Схемой территориального планирования определены основные задачи по совершенствованию транспортной системы района:

- организация транспортных связей в районах нового строительства;
- капитальный ремонт дорог с усовершенствованным покрытием;
- строительство дорог с усовершенствованным покрытием в границах населённых пунктов;
- ремонт и строительство мостов.

## 7.6. Озеленение.

Озеленение сёл состоит: из насаждений общего пользования; насаждений ограниченного пользования (участки школ, детских учреждений и других объектов культурно-бытового назначения); насаждений при секционных домах; санитарно-защитных, ветро-защитных, водоохранных и других насаждений.

Большую роль в нормализации макроклимата и санитарно-гигиенического режима населённых пунктов играют уличные насаждения. Кроме того, они способствуют выявлению градостроительного замысла, усилению архитектурно-художественной выразительности застройки.

Проектные предложения:

- сохранение и благоустройство существующих насаждений;
- организация парков;
- организация защитных лесополос;
- облесение и укрепление оврагов.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							36
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 7.7. Рекреационные зоны.

Рекреационные зоны населённых пунктов представлены участками санитарно-защитных зон, а также парками и скверами, предусмотренными на территориях, предназначенных для отдыха и занятий физической культурой и спортом.

## 8. Инженерная инфраструктура.

### 8.1. Теплоснабжение и горячее водоснабжение.

Основными источниками теплоснабжения населённых пунктов являются существующие котельные муниципальной собственности и промышленных предприятий.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение существующих индивидуальных и проектируемых жилых домов будет осуществляться от двух контурных газовых котлов, устанавливаемых в каждом жилом доме.

Теплоснабжение новой жилой застройки предусматривается локальными и местными тепловыми установками, как наиболее жизнестойкими и экономичными системами.

### 8.2. Водоснабжение и водоотведение.

#### • Водоснабжение.

Источником водоснабжения являются подземные воды. Существующие скважины в основном сохраняются.

На проектный период предлагаются следующие мероприятия:

- консервация существующих скважин, расположенных в границах населенных пунктов;
- строительство новых скважин за границами населенных пунктов, где необходимо предусмотреть ограждение зон строгого режима, определение зон II и III поясов охраны водоисточников;
- строительство новой водопроводной сети для жилых кварталов, не обеспеченных водоснабжением и замена старой существующей сети;
- наружное пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, которые устанавливаются на расстоянии не более 150 мм по всей сети.

#### • Канализация.

На проектный период предлагается:

- строительство новой канализационной сети;

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							37
Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подпись	Дата		

- для канализационных стоков предусмотреть очистные сооружения с биологической очисткой;
- для малоэтажного строительства в населённых пунктах поселения необходимо шире использовать малые очистные сооружения на группу жилых домов и общественных зданий или водонепроницаемые выгребы с последующим вывозом на поля ассенизации;
- водоотвод дождевых стоков с территорий населенных пунктов предусмотрен на рельеф, с учетом организации укрепленных кюветов, водопропускных труб и сооружений;
- животноводческие комплексы обеспечиваются системой очистных сооружений сточных вод.

### **8.3. Газоснабжение.**

На данный момент газифицированы не все населенные пункты поселения. На проектный период сохраняются все существующие сети газопровода и газораспределительные пункты в поселении. Планируется создание магистрального и межпоселкового газопровода с ГРП в селе Сиуч.

По программам ООО «Газпром» и областной программе газификации в 2009 году будет в основном закончена газификация всего района.

### **8.4. Электроснабжение.**

На проектный период сохраняются все существующие трансформаторные подстанции, в том числе основная электроподстанция в с. Тагай.

Дальнейшее развитие и реконструкция внутрипоселковых сетей будет осуществляться с учётом дополнительного строительства по мере застройки населённых пунктов.

### **8.5. Связь.**

На проектный период сохраняются все действующие станции АТС.

Охват населения Тагайского сельского поселения телевизионным вещанием составляет 100 %, телефонной сетью общего пользования – 80 %.

Применяются новые технологии в связи (скоростная передача связи по оптоволоконному кабелю).

Уровень развития современных систем связи в поселении довольно высок.

Схемой предусматривается дальнейшее развитие как телефонной связи, так и мобильной.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							38
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 9. Инженерная подготовка и защита территории.

- **Организация поверхностного стока и его отведения.**

Централизованного отвода дождевых стоков в населённых пунктах поселения нет. Водоотвод осуществляется по рельефу и по кюветам вдоль автомобильных дорог.

Учитывая, что в населённых пунктах и в дальнейшем намечается малоэтажное строительство, система водоотведения сохраняется на рельеф.

- **Благоустройство внутрипоселковых территорий.**

В населённых пунктах необходимо организовать озеленение площадок общественных зданий и улиц, организовать парки и скверы, организовать озеленение неблагоприятных для строительства земель.

## 10. Зона специального назначения.

На проектный период сохраняются существующие кладбища, кроме кладбища у села Козловка.

На территории санитарно-защитной зоны кладбищ не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанного объекта, за исключением культовых и обрядовых объектов.

## 11. Охрана окружающей природной среды.

Экологическая обстановка на территории Тагайского поселения относительно благополучная, хотя и остаются нерешёнными следующие проблемы:

- Наблюдается тенденция ухудшения качества питьевой воды, которая добывается из подземных источников. В последние года выявляется содержание загрязняющих веществ азотной группы, нефтепродуктов.

- На территории поселения действуют несанкционированные свалки.

Основные проектные предложения:

- **Сохранение плодородия почв.**

Значительные площади сельскохозяйственных угодий подвержены эрозии. Это разрушение водой и ветром верхнего слоя почвы, смыв и развеивание её частиц и осаждение в новых местах.

Эрозия почвы ведёт к уменьшению пахотных земель, снижению плодородия почвы и заиливанию рек, озёр, водохранилищ и т.д.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							39
Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подпись	Дата		

Предлагаемые меры по борьбе с водной и ветровой эрозией – это, наряду с агротехническими мероприятиями, оврагоукрепление и организация защитных насаждений.

• **Сохранение водных источников.**

На территории поселения имеется большое количество рек, также имеются значительные запасы подземных вод, имеющих большое значение для хозяйственно-питьевого водоснабжения населённых пунктов.

Сохранение водных источников и содержание их в надлежащем состоянии – одна из важнейших задач поселения.

Схемой территориального планирования предлагается:

- организация водоохранных зон всех водных источников согласно действующим нормам и правилам;
- для защиты подземных вод от загрязнения предлагается: закрытие всех несанкционированных свалок и организация в населенных пунктах поселения накопительных площадок ТБО с твердым покрытием и ограждением, с дальнейшим вывозом на полигон ТБО в п. Тагай для захоронения; ремонт и реконструкция действующих очистных сооружений; устройство водонепроницаемых выгребов и биотуалетов.

• **Добыча и использование полезных ископаемых.**

В поселении имеются большие запасы минерального сырья (песчаники, фосфориты, мел). При рациональном использовании их имеется хорошая экономическая база для развития производств строительных материалов.

Однако использование природных ресурсов связано с некоторыми экологическими проблемами:

- уменьшением земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда;
- загрязнением окружающей природной среды.

Поэтому при использовании территорий с залежами полезных ископаемых необходимо соблюдать нормы и правила экологического равновесия:

- последовательное освоение залежей полезных ископаемых с рекультивацией земель уже использованных территорий;
- организация транспортной сети с автодорогами и усовершенствованным покрытием;
- организация предприятий по добыче и переработке полезных ископаемых с учётом новейших достижений науки и техники.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							40
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

- **Лесной фонд и зелёные насаждения.**

Лесной фонд района составляет 18897 га или 46 % территории поселения, включая Майнский государственный охотничий заповедник.

Проектом предлагается увеличение доли защитных лесов за счёт организации водоохраных зон водных источников, санитарно-защитных зон предприятий, кладбищ, скотомогильников, очистных сооружений, за счёт лесонасаждений противоэрозионного характера.

Большое значение приобретут насаждения в границах населённых пунктов. Организация парков и скверов, насаждения вдоль автодорог, облесение и благоустройство непригодных для застройки земельных участков и включение их в общую садово-парковую архитектуру населённых пунктов.

- **Санитарная очистка населённых пунктов.**

В настоящее время в поселении нет лицензированных полигонов складирования и захоронения твёрдых бытовых отходов и отходов промышленного производства. В результате наблюдается захламенение оврагов, лесополос и других неблагоприятных для строительства земель.

Схемой территориального планирования предлагается:

- закрытие всех несанкционированных свалок и их рекультивация;
- строительство полигона твёрдых бытовых отходов на территории всех поселений.

В населённых пунктах организовать накопительные площадки ТБО с твёрдым покрытием и ограждением, с дальнейшим выводом на полигоны ТБО;

- для канализационных стоков предусмотреть очистные сооружения с биологической очисткой. Для малоэтажного строительства в сельских населённых пунктах необходимо шире использовать малые очистные сооружения на группу жилых домов и общественных зданий или водонепроницаемые выгребы с последующим вывозом на поля ассенизации;

- в малых по численности населения населённых пунктах организовать поверхностный водоотвод с организацией укрепленных кюветов, водопропускных труб и сооружений.

						18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
							41
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 12. Основные технико-экономические показатели генерально-го плана Тагайского сельского поселения.

Основные технико-экономические показатели представлены в таблице 12.1.1.

Таблица 12.1.1.

№	Показатели	Ед. изм.	Современное состояние	Проектные решения		Примечание
				1 очередь 2015 г.	Расчетный срок 2025 г.	
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>Территория в границах поселения, всего</b> в том числе: - земли сельскохозяйственного назначения - земли населенных пунктов - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи - земли особо охраняемых территорий и объектов - земли лесного фонда, всего в том числе: защитные леса прочие земли	тыс.га -" -" -" -" -" -" -"	40,701 19,34 1,58 0,13 - 18,89 6,52 0,74	40,701 18,35 2,21 0,51 - 18,89 6,52 0,74	40,701 18,35 2,21 0,51 - 18,89 6,52 0,74	
2	<b>Земли населенных пунктов</b> в том числе территории: - жилых зон (индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками) - общественно-деловых зон - производственных зон - зон инженерной и транспортной инфраструктур - рекреационных зон - зон сельскохозяйственного использования - зон специального назначения - коммунально-складских зон - иных зон	га -" -" -" -" -" -" -" -" -"	1583,0 448,2 23,1 40,0 548,9 14,3 5,3 - 0,6 502,6	2210,0 558,9 47,6 217,6 620,6 253,3 - - 9,36 502,6	2210,0 558,9 47,6 217,6 620,6 253,3 - - 9,36 502,6	

							18/04-02-2008-Т-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			42

1	2	3	4	5	6	7
3	<b>Население</b>	тыс.чел.	5,08	10,100	12,300	
3.1	<b>Численность населения с учетом подчиненных административно – территориальных образований</b> в том числе:					
	- с. Тагай	-"	2,0	3,19	4,4	
	- с. Козловка	-"	0,007	-	-	
	- с. Копышовка	-"	0,56	0,9	1,2	
	- с. Подлесное	-"	1,3	2,1	2,9	
	- с. Сиуч	-"	0,2	0,3	0,4	
	- с. Ужмурское	-"	0,85	1,3	1,8	
	- с. Юшанское	-"	0,11	0,1	0,2	
3.2	<b>Показатели естественного движения населения</b>	%				
	- прирост	-"	0,9			
	- убыль	-"	1,4			
3.3	<b>Показатели миграции населения</b>					
	- прирост	-"	1,96			
	- убыль	-"	0,76			
3.4	<b>Возрастная структура населения</b>	%				
	- дети до 16 лет	-"	12,3	19,0	21,0	
	- население в трудоспособном возрасте (мужчины 18-59, женщины 18-54)	-"	63,2	60,1	60,0	
	- население старше трудоспособного возраста	-"	24,5	20,0	19,0	

							Лист
							43
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	18/04-02-2008-Т-ПЗ	











1	2	3	4	5	6	7
7.7	<b>Санитарная очистка территории</b> - объем бытовых отходов - мусороперерабатывающие заводы - усовершенствованные свалки (полигоны) - общая площадь свалок в том числе стихийных	тыс.т/год еди- ниц/тыс.т год единиц/га га "-"				
8	<b>Ритуальное обслуживание населения</b> - общее количество кладбищ	га	5,27			

## **2. Цели и задачи разработки генерального плана.**

Основная цель разработки генерального плана сельского поселения – 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 поколений.

Согласно Градостроительному кодексу РФ территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур обеспечения учёта интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Для обеспечения устойчивого развития территории сельского поселения проектом предложены четыре основных приоритета деятельности:

- Устойчивый экономический рост: повышение уровня жизни, развитие современных технологий и повышение инвестиционной привлекательности территории.
- Развитие социальной сферы: социальное обслуживание, современное медицинское обслуживание, новое жилищное строительство и реконструкция фонда.
- Модернизация и развитие транспортной и инженерной инфраструктур.
- Экологическая безопасность, сохранение и рациональное использование природных ресурсов, охрана объектов культурного наследия.

**Главная цель настоящего проекта** – пространственная организация территорий сельских населённых пунктов в соответствии с поставленными стратегическими целями – устойчивое развитие территории.

Для обеспечения устойчивого развития территории необходима стратегическая ориентация на решение следующих задач:

1. Обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики муниципального образования «Тагайское сельское поселение»;
2. Повышение уровня жизни и условий проживания населения;
3. Улучшение экологической ситуации;
4. Достижение долговременной экономической и экологической безопасности развития муниципального образования и населённых пунктов;
5. Экономное использование всех видов ресурсов и рациональное природопользование;

6. Современные методы организации инженерных систем и транспортной инфраструктуры;
7. Создание «гуманной» среды обитания, сохранение культурного и природного наследия.

### **3. Краткие сведения о муниципальном образовании.**

Муниципальное образование «Тагайское сельское поселение», входящее в состав муниципального образования «Майнский район», образовано на основании Закона Ульяновской области № 043-30 от 13 июля 2004 года и включает в свой состав административный центр село Тагай, село Козловка, село Копышовка, село Подлесное, село Сиуч, село Уржумское, село Юшанское.

Граница МО «Тагайского сельского поселения» проходит на севере по административной границе МО «Цильнинский район», на востоке – по административной границе МО «Ульяновский район», на юге – по административной границе Майнского городского поселения и по административной границе Выровского сельского поселения, на западе – по административной границе МО «Карсунский район».

Административный центр поселения - село Тагай, находится в 26 км севернее от районного центра р.п. Майна. Население – 2007 человек. Село Тагай образовано на слиянии рек Пензерка и Тагайка, отсюда и получило свое название. Тагай был основан в середине [XVII века](#) как укрепление в составе [Симбирской черты](#), в [1780](#) году получил статус уездного города, в [1796](#) стал заштатным, в настоящее время село.

Общая площадь сельского поселения в административных границах составляет 40701 га.

Численность населения – 5082 человека.

Плотность населения – 12 человек на 1 кв. км

На территории сельского поселения имеется 7 сельских населённых пунктов, из которых 1 – на грани исчезновения (село Козловка – 6 чел).

Тагайское сельское поселение расположено в северной части Майнского района. Его экономико-географическое положение очень благоприятно для связи с областным центром г. Ульяновском.

По территории поселения проходят автомобильные коммуникации общероссийского значения - автомобильная дорога федерального значения Саранск-Ульяновск-Самара, проходящая через сёла Уржумское и Тагай.

С севера на юг поселение пересекает автодорога Тагай-Майна-Загоскино с выходом на автодорогу Ульяновск-Сызрань.

Современный уровень инженерного обеспечения территории сравнительно низок, особенно по водоснабжению, канализации и теплоснабжению сельских населённых пунктов.

## **4. Стратегический выбор развития муниципального образования «Тагайского сельское поселение»**

Приоритетными направлениями экономического развития Тагайского сельского поселения являются:

- Развитие агропромышленного комплекса

На территории Тагайского сельского поселения 19340 га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 48% от всей площади земель поселения. Поэтому именно сельское хозяйство является основным и приоритетным направлением экономического развития Тагайского сельского поселения.

На перспективу приоритетное развитие сельскохозяйственной отрасли сохраняется с учетом дальнейшего развития и модернизации производственных комплексов и создания новых производств по переработке сельскохозяйственной продукции.

Экономическая составляющая поселения по развитию сельскохозяйственного производства предопределяет деятельное участие поселения в рекомендуемой программе района «Экологически чистая продукция».

- Развитие промышленных предприятий

Среди крупных предприятий: ГП «Тагайский промбыткомбинат», Тагайское ГУ РТП.

Запасы подземных вод позволяют организовать производство минеральных вод. Рекомендуются:

- увеличение объёмов производства на предприятиях местной промышленности (Тагайский промбыткомбинат);
- производство строительных материалов за счёт использования имеющихся сырьевых ресурсов (щебень, глина, песок, фосфорит, цеолит.).

- Развитие малого и среднего бизнеса и индивидуального предпринимательства

В настоящее время на территории поселения недостаточно развито индивидуальное предпринимательство.

Дальнейшее развитие малого и среднего бизнеса должно пойти по пути организации производств по переработке сельскохозяйственной продукции организации придорожного сервиса.

Мероприятиями генерального плана поселения предусмотрено:

- развитие и модернизация существующей «Тагайской птицефабрики»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Росагро»;
- развитие и модернизация существующего КФХ «КУРАМШИН»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Агро-Альянс»;
- развитие и модернизация существующих КФХ;

- развитие цехов по переработке сельскохозяйственной продукции;
- развитие частных предприятий пищевой продукции;
- развитие придорожного сервиса на автодорогах регионального значения;

Осуществление данных мероприятий даёт дополнительные рабочие места и создаст предпосылки для дальнейшего развития населённых пунктов.

## **5. Развитие социальной сферы.**

### **5.1. Численность населения.**

Проектом просчитаны прогнозы изменения численности населения по двум показателям: с учётом естественного и механического движения и с учётом норм трудозатрат, по количеству градообразующих кадров, необходимых для производственных предприятий поселения.

За основу принят оптимистический прогноз численности населения, осуществление которого можно предполагать при реализации федеральной демографической политики и регионального социально-экономического развития.

Проектом предусмотрено дальнейшее развитие всех населённых пунктов.

Численность населения на расчётный срок по поселению составит 11110 человек, в том числе по населённым пунктам:

Населённый пункт	Население, человек.
1.	2.
село Тагай – административный центр	4430
село Козловка	-
село Копышовка	1240
село Подлесное	2910
село Сиуч	440
село Уржумское	1860
село Юшанское	230

### **5.2. Жилищное строительство.**

Расчёт жилищного фонда на расчётный срок с выделением первой очереди до 2015 года произведён исходя из норм обеспеченности общей жилой площадью 23 кв.м на человека на 1 очередь (при достигнутом уровне обеспеченности 22,4 кв. м на человека) и 30 кв.м на человека на расчётный срок.

Объёмы жилищного строительства представлены в таблице 5.2.1.

Следует отметить, что объёмы сохраняемого жилого фонда могут корректироваться в меньшую сторону, а строительство в большую за счёт выноса малоценного жилого фонда из санитарно-защитных зон и сноса жилых домов усадебного типа при формировании общественных центров.

Объём жилищного строительства на 1 очередь и расчётный срок.

Таблица 5.2.1.

Наименование показателей	Сроки реализации	
	Расчётный срок	В.т.ч. 1 очередь
1. Население, человек.	11110,0	8022,0
2. Норма общей жилой площади на 1 человека, м <sup>2</sup>	30,0	23,0
3. Общая жилая площадь, тыс. м <sup>2</sup>	333,3	184,5
4. Сохраняемый жилой фонд, тыс. м <sup>2</sup>	72,4	87,4
5. Объёмы нового строительства жилого фонда, тыс. м <sup>2</sup>	260,9	97,1

Источниками формирования строительства жилого фонда являются:

- Федеральный бюджет – 21 %;
- Областной бюджет – 44 %;
- Консолидированный бюджет – 1 %;
- Собственные средства – 34 %.

Ориентировочные объёмы финансирования могут корректироваться в связи с возрастающим объёмом вложений в капитальное строительство собственных средств.

### **5.3. Расчёт и выбор территории для строительства.**

Обоснование размеров селитебных территорий выполнено исходя из расчётной плотности населения сельских поселений:

- усадебный дом с приквартирным участком 1200 м<sup>3</sup>;
- средний размер семьи – 4 человека;

- плотность населения – 25 человек на 1 га;

(см. приложение 5 СНиП 2.07.01-89\*).

Таким образом, общая площадь под селитебные зоны населённых пунктов составит:

- На расчётный срок, всего: 444,4 га,

в том числе:

- село Тагай:  $4430:25=177,2$  га;
- село Копышовка:  $1240:25=49,6$  га;
- село Подлесное:  $2910:25=116,4$  га;
- село Сиуч:  $440:25=17,6$  га;
- село Уржумское:  $1861:25=74,4$  га;
- село Юшанское:  $230:25=9,2$  га.

- На 1 очередь застройки, всего 320,9 га,

в том числе:

- село Тагай:  $3190:25=127,6$  га;
- село Копышовка:  $901:25=36,0$  га;
- село Подлесное:  $2100:25=84$  га;
- село Сиуч:  $317:25=12,7$  га;
- село Уржумское:  $1350:25=54$  га;
- село Юшанское:  $164:25=6,6$  га.

В настоящее время земли поселений составляют 1583 га, что превышает расчётные данные.

Это говорит о том, что в границах населённых пунктов значительные площади занимают приусадебные участки увеличенных размеров, производственные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны инженерных и транспортных инфраструктур, земли сельскохозяйственного использования и другие зоны, которые нельзя использовать под развитие жилищного строительства.

Учитывая данные обстоятельства и планируемый прирост населения населённых пунктов за счёт внутрирайонной миграции, переселения из санитарно-защитных зон, образования новых семей внутри поселений востребованность свободных земель под новое жилищное строительство возрастает.

Генеральным планом рекомендуется при максимально возможном уплотнении существующей застройки увеличение земель населённых пунктов под новое индивидуальное жилищное строительство и развитие социокультурного обслуживания за счёт сельскохозяйственного назначения.

Увеличение земель населённых пунктов предлагается также за счёт включения в их границы территорий производственного назначения, примыкающих к населённым пунктам, что значительно упростит регулирование застройки, перевод неиспользуемых объек-

тов сельскохозяйственного производства в промышленные, облегчит организацию санитарно-защитных зон от промпредприятий.

Площади земель под населёнными пунктами Тагайского сельского поселения представлены в таблице 5.3.1.

Таблица 5.3.1.

Населённые пункты	Существующая площадь, га	Прирост, га		Проектные предложения, га	
		I очередь	Расчётный срок	I очередь	Расчётный срок
село Тагай – административный центр	230	143,1	143,1	373,1	373,1
село Козловка	58	-	-	-	-
село Копышовка	113	51,5	51,5	164,5	164,5
село Подлесное	167	106,1	106,1	273,1	273,1
село Сиуч	151	49,0	49,0	200,0	200,0
село Уржумское	674	515,8	515,8	825,8	825,8
село Юшанское	190	193,2	193,2	383,2	383,2
<b>Итого</b>	1583	1058,7	1058,7	2219,7	2219,7

#### 5.4. Культурно-бытовое обслуживание.

При определении объёмов культурно-бытового обслуживания приняты нормы расчёта учреждений и предприятий обслуживания согласно СНиП 2.07.01-89\* (приложение 7), наличие существующих сохраняемых объектов и перспективная численность населения на I очередь и расчётный срок. Расчёты представлены в таблице 5.4.1.

## **6. Установление зон различного функционального назначения.**

Генеральным планом Тагайского сельского поселения предусматриваются планировочные мероприятия, способствующие повышению инвестиционной привлекательности поселения:

- формирование современных общественных комплексов;
- резервирование территорий под развитие производственных функций;
- переход на экономичные системы инженерного оборудования;
- выход новой жилой застройки на благоприятные в экологическом и инженерно-строительном отношении территории.

В границах Тагайского сельского поселения определены зоны следующего функционального назначения:

- земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных

угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения;

- земли населённых пунктов, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, земель обороны, безопасности и иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов, к которым в границах поселения относятся земли памятника природы – Майнского государственного охотничьего заказника;
- земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса.

Мероприятиями генерального плана Тагайского сельского поселения предусмотрено увеличение земель населённых пунктов за счёт присоединения земель сельскохозяйственного назначения, занятых производственной зоной и примыкающих к границам населённых пунктов. Кроме того в пос. Тагай предусмотрены резервные территории для развития жилищного строительства и соц.культ.бытовых объектов.

Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения определены с учётом их существующего положения, предложенных мероприятиями генерального плана новых площадок под развитие предприятий, под развитие инженерной инфраструктуры.

Санитарно-защитные и охранные зоны промышленных предприятий, инженерных и транспортных коммуникаций, кладбищ, скотомогильников и полигонов ТБО сохраняются в составе земель сельскохозяйственного назначения или лесного фонда. Но в их границах может быть введён особый режим их использования.

Земли лесного фонда относятся на территории поселения к защитным лесам.

В состав земель рекреационного назначения входят земли санитарно-защитных зон, а также парками и скверами, предусмотренными на территориях, предназначенных для отдыха и занятий физической культурой и спортом.

## **7. Установление границ сельского поселения и населённых пунктов.**

Границы муниципального образования «Тагайское сельское поселение» определены Законом Ульяновской области № 043-30 от 13 июля 2004 года и данным проектом не корректируются.

Концепция развития населённых пунктов определяет включение в границы населённых пунктов земель сельскохозяйственного назначения, занятых сельскохозяйственными предприятиями, но примыкающих территориально к границам селитебных зон населённых пунктов. Данные территории предусматривается включить на I очередь для развития промышленных предприятий.

Увеличение земель под населёнными пунктами составит:

- посёлок Тагай – 143,1 га,
- село Козловка – в существующих границах,
- село Копышовка – 51,5 га,
- село Подлесное – 106,1 га,
- село Сиуч– 49,0 га,
- село Уржумское – 515,8 га,
- село Юшанское – 193,2 га,

В настоящее время в существующих границах населённых пунктов значительные площади не заняты застройкой и используются как земли сельскохозяйственного назначения и под садово-огородными участками. Поэтому на первую очередь застройки рекомендуется использовать их под развитие жилищного и культурно-бытового строительства.

Обоснование размеров селитебных территорий выполнено исходя из расчётной плотности населения согласно СНиП 2.07.01-89\*, приложение 5:

- усадебный дом с приквартирным участком 1200 м<sup>2</sup>;
- средний размер семьи – 4 человека;
- плотность населения – 25 человек на 1 га.

Поэтому настоящим генеральным планом предельный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства рекомендуется в размере 1200 м<sup>2</sup>.

## **8. Решения по совершенствованию и развитию планировочной структуры населённых пунктов.**

В настоящее время в границах населённых пунктов имеется уже сложившаяся структура застройки без явно выраженных общественных центров, с застройкой индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками увеличенных размеров, с размещением на селитебных территориях кладбищ, производственных предприятий, водозаборных сооружений, требующих определённых санитарно-защитных зон и т.д.

В населённых пунктах Тагайского сельского поселения произведено зонирование территорий с учётом сложившейся застройки и нового строительства на свободных от застройки площадях.

Выделены следующие функциональные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. застройка предусмотрена индивидуальными жилыми домами (коттеджного типа).

Общественно-деловые зоны предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными объектами, предназначенными для общественного использования.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими и иными объектами производственного назначения.

Земельные участки в составе инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами автомобильного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры.

Земельные участки в составе рекреационных зон представлены парками и скверами, предназначенными для отдыха граждан.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населённых пунктах – это земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями и сооружениями сельскохозяйственного назначения. Земельные участки используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населённых пунктов.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, скверами, бульварами, могут включаться в состав различных территориальных зон, но не подлежат приватизации.

К землям специального назначения в границах населённых пунктов относятся существующие кладбища с санитарно-защитной зоной 50 м.

Водозаборные сооружения, размещённые в границах населённых пунктов и в санитарно-защитных зонах предприятий, закрываются и выносятся за пределы границ, на участки, благоприятные в санитарно-эпидемиологическом отношении с учётом инженерно-геологических изысканий.

## **9. Развитие и модернизация инженерной и транспортной инфраструктур.**

### **9.1. Теплоснабжение и горячее водоснабжение.**

Основными источниками теплоснабжения населённых пунктов являются существующие котельные муниципальной собственности и промышленных предприятий.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение существующих индивидуальных и проектируемых жилых домов будет осуществляться от двух контурных газовых котлов, устанавливаемых в каждом жилом доме.

Теплоснабжение новой жилой застройки предусматривается локальными и местными тепловыми установками, как наиболее жизнестойкими и экономичными системами.

## **9.2. Водоснабжение и водоотведение.**

### **• Водоснабжение.**

Источником водоснабжения являются подземные воды. Существующие скважины в основном сохраняются.

На проектный период предлагаются следующие мероприятия:

- консервация существующих скважин, расположенных в границах населенных пунктов;
- строительство новых скважин за границами населенных пунктов, где необходимо предусмотреть ограждение зон строгого режима, определение зон II и III поясов охраны водоисточников;
- строительство новой водопроводной сети для жилых кварталов, не обеспеченных водоснабжением и замена старой существующей сети;
- наружное пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, которые устанавливаются на расстоянии не более 150 м по всей сети.

### **• Канализация.**

На проектный период предлагается:

- строительство новой канализационной сети в п. Тагай;
- для канализационных стоков предусмотреть очистные сооружения с биологической очисткой;
- для малоэтажного строительства в населённых пунктах поселения необходимо шире использовать малые очистные сооружения на группу жилых домов и общественных зданий или водонепроницаемые выгребы с последующим вывозом на поля ассенизации;
- водоотвод дождевых стоков с территорий населенных пунктов предусмотрен на рельеф, с учетом организации укрепленных кюветов, водопропускных труб и сооружений;
- животноводческие комплексы обеспечиваются системой очистных сооружений сточных вод.

## **9.3. Газоснабжение.**

На данный момент газифицированы не все населенные пункты поселения. На проектный период сохраняются все существующие сети газопровода и газораспределительные

пункты в поселении. Планируется создание магистрального и межпоселкового газопровода с ГРП в селе Сиуч.

По программам ООО «Газпром» и областной программе газификации в 2009 году будет в основном закончена газификация всего района.

#### **9.4. Энергоснабжение.**

На проектный период сохраняются все существующие трансформаторные подстанции, в том числе основная электроподстанция в п. Тагай.

Дальнейшее развитие и реконструкция внутрипоселковых сетей будет осуществляться с учётом дополнительного строительства по мере застройки населённых пунктов.

#### **9.5. Связь.**

На проектный период сохраняются все действующие станции АТС.

Охват населения Тагайского сельского поселения телевизионным вещанием составляет 100 %, телефонной сетью общего пользования – 80 %.

Применяются новые технологии в связи (скоростная передача связи по оптоволоконному кабелю).

Уровень развития современных систем связи в поселении довольно высок.

Схемой предусматривается дальнейшее развитие как телефонной связи, так и мобильной.

#### **9.6. Инженерная подготовка и защита территории.**

- **Организация поверхностного стока и его отведения.**

Централизованного отвода дождевых стоков в населённых пунктах поселения нет. Водоотвод осуществляется по рельефу и по кюветам вдоль автомобильных дорог.

Учитывая, что в населённых пунктах и в дальнейшем намечается малоэтажное строительство, система водоотведения сохраняется на рельеф.

- **Благоустройство внутрипоселковых территорий.**

В населённых пунктах предусмотрено озеленение площадок общественных зданий и улиц, организация парков и скверов, озеленение неблагоприятных для строительства земель.

- **Улично-дорожная сеть.**

Улично-дорожная сеть населённых пунктов запроектирована с учётом сохранения существующих направлений. Грунтовые дороги предусмотрено заасфальтировать. Проезды, площади и тротуары предусмотрены также с твёрдым покрытием.

## **10. Меры по улучшению экологической обстановки.**

Анализ современного состояния территории показал, что в экологическом отношении приняты не все меры для предотвращения негативных последствий проживания населения в данном поселении:

- Наблюдается тенденция ухудшения качества питьевой воды, которая добывается из подземных источников. В последние года выявляется содержание загрязняющих веществ азотной группы, нефтепродуктов.

- На территории поселения действуют несанкционированные свалки.

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по улучшению экологической ситуации:

- организация водоохраных зон всех водных источников согласно действующим нормам и правилам;

- ремонт и реконструкция действующих очистных сооружений; строительство новых очистных сооружений, устройство водонепроницаемых выгребов и биотуалетов;

- закрытие всех несанкционированных свалок и их рекультивация;

- организация в населённых пунктах накопительных площадок ТБО с твёрдым покрытием и ограждением, с дальнейшим вывозом на действующий полигон ТБО в п. Тагай для захоронения.

- для канализационных стоков предусмотрены очистные сооружения с биологической очисткой. Для малоэтажного строительства в сельских населённых пунктах предусмотрено использование малых очистных сооружений на группу жилых домов и общественных зданий или водонепроницаемые выгребы с последующим вывозом на поля ассенизации;

- предусмотрено упорядочить систему ливневой (дождевой) канализации в п. Тагай, с очисткой дождевых вод;

- в малых по численности населения населённых пунктах предусмотрено организовать поверхностный водоотвод с организацией укрепленных кюветов, водопропускных труб и сооружений;

- предусмотрено строительство новых водозаборных сооружений с учётом санитарных норм и правил и инженерно-геологических изысканий;

- вокруг скотомогильников, кладбищ, промышленных предприятий предусмотрена организация санитарно-защитных зон;

## **11. Первоочередные градостроительные мероприятия по реализации генерального плана.**

Генеральным планом Тагайского сельского поселения предусмотрены два этапа реализации проектных решений: первая очередь – 2015 год, и расчётный срок – 2025 год. Некоторые проектные решения могут выйти за пределы расчётного срока.

Первоочередными градостроительными мероприятиями по реализации генерального плана являются:

- разработка правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон и земельных участков;
- разработка проектов планировки населенных пунктов с выделением первой очереди строительства;
- обеспечение проектной документацией объектов первоочередного строительства для реализации комплексных федеральных и муниципальных программ по строительству доступного комфортного жилья, развитию образования и медицины, развитию сельского хозяйства и других;
- привлечение инвесторов к строительству и реконструкции объектов, предусмотренных генеральным планом;
- выделение земельных участков под строительство объектов малого и среднего бизнеса;
- выполнение мероприятий по улучшению экологической обстановки, для чего разработать проекты на благоустройство санитарно-защитных зон.

Расчёт объёмов культурно-бытового и коммунального строительства.

Таблица 6.5.3.1.

Наименование учреждений и предприятий обслуживания, единица измерения	Нормы на 1000 жителей	Общая вместимость											
		село Тагай						село Подлесное					
		Расчётный срок			1 очередь			Расчётный срок			1 очередь		
		Всего	в том числе		Всего	в том числе		Всего	в том числе		Всего	в том числе	
Сохраняемые	Новое строительство		Сохраняемые	Новое строительство		Сохраняемые	Новое строительство		Сохраняемые	Новое строительство			
Детские дошкольные учреждения, мест	180	800	120	680	574	120	454	524	55	469	378	55	323
Общеобразовательные учреждения, учащихся	180	800	320	480	574	320	254	524	120	404	378	120	258
Спортзал, крытый бассейн, м <sup>2</sup>	–												
Клуб (ДК), мест	190	842	-	842	606	-	606	553	-	553	399	-	399
Библиотека, тыс. ед. хранения	5	22			16			15			11		
Больница, коек	По заданию		22										
Поликлиника, посещений/смену	–		40										
Фельдшерско-акушерский пункт, объект	объект	-	-	-	-	-	-	1			1	-	1
Здание административно-общественных организаций, объект	объект	1	1	-	1	1	-	1	1	-	1	1	-
Отделения связи, объект	объект	1	1	-	1	1	-	1	1	-	1	1	-
Магазины, м <sup>2</sup> торговой площади	300	1329			957			873			630		





здений и предприятий обслуживания, единица измерения	жителей		Сохраняемые	Новое строительство		Сохраняемые	Новое строительство		Сохраняемые	Новое строительство		Сохраняемые	Новое строительство
Детские дошкольные учреждения, мест	180	41	-	41	30	-	30	79	-	79	57	-	57
Общеобразовательные учреждения, учащихся	180	41	-	41	30	-	30	79	-	79	57	-	57
Спортзал, крытый бассейн, м <sup>2</sup>	-												
Клуб (ДК), мест	190	44	-	44	31	-	31	84	-	84	60	-	60
Библиотека, тыс. ед. хранения	5	1,2	-	1,2	0,8	-	0,8	2,2	-	2,2	1,6	-	1,6
Больница, коек	По заданию												
Поликлиника, посещений/смену	-												
Фельдшерско-акушерский пункт, объект	объект	1	-		1	-	1	1	1	-	1	1	-
Здание административно-общественных организаций, объект	объект	1	-		1	-	1	1	1	-	1	1	-
Отделения связи, объект	объект	1	-		1	-	1	1	1	-	1	1	-
Магазины, м <sup>2</sup> торговой площади	300	69			49			132			95		
Предприятия общественного питания, мест	40	9			7			18			13		
Предприятия бытового обслуживания, раб мест	7	2			1			3			2		
Рыночные комплексы, м <sup>2</sup> торговой площади	24	5,5			4			10,5			7,6		
Бани, прачечные, хим-	объект	1	-		1	-	1	1	-		1	-	1

чистки, объект													
Хлебопекарня	объект	1	-		1	-	1	1	-		1	-	1

