

**ООО «ПРОЕКТ»**

**Генеральный план**  
муниципального образования «Майнское городское поселение»  
Майнского муниципального района  
Ульяновской области

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

**Том 1**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

С.В. Господчиков

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА

А.Т. Сенчищев

г. Ульяновск  
2008г

## 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	14
4.1.	Территория	14
4.2.	Население	15
4.3.	Экономический потенциал	16
4.4.	Жилищный фонд	19
4.5.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	19
4.6.	Транспортная инфраструктура	22
4.7.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории	22
4.8.	Ритуальное обслуживание населения	24
4.9.	Скотомогильники. Ямы Беккари	24
4.10	Охрана природы и рациональное природопользование	24
5.	Экономическая база сельского поселения	25
5.1.	Сельское хозяйство	25
5.2.	Промышленность	26
5.3	Основные градообразующие отрасли	26
6.	Проектные решения	28
6.1.	Градообразующие кадры	28
6.2.	Структура населения по возрастному составу	29
6.3.	Расчёт населения на перспективу и I очередь	29
6.4.	Расселение проектной численности населения по населённым пунктам	31
6.5.	Социальный комплекс	32
6.5.1.	Жилищное строительство	32
6.5.2.	Расчёт и выбор территории для строительства	33
6.5.3.	Культурно-бытовое обслуживание	35
7.	Архитектурно-планировочная организация населённых пунктов	37
7.1.	Функциональное зонирование	37

7.2.	Жилая зона	38
7.3.	Общественно-деловые зоны	38
7.4.	Производственная зона	38
7.5.	Улично-дорожная сеть	39
7.6.	Озеленение	39
7.7.	Рекреационные зоны	40
8.	Инженерная инфраструктура	40
8.1.	Теплоснабжение и горячее водоснабжение	40
8.2.	Водоснабжение и водоотведение	40
8.3.	Газоснабжение	41
8.4.	Электроснабжение	41
8.5.	Связь	42
9.	Инженерная подготовка и защита территории	42
10.	Зона специального назначения	43
11.	Охрана окружающей природной среды	43
12.	Основные технико-экономические показатели.	46

# Пояснительная записка.

## 1. Введение.

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

Генеральный план Майнского городского 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 городского 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 Майнского городского 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-М-ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Григорьева				Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Сенчищев					РП	5	53
Н.контр.		Губеева					ООО «ПРОЕКТ»		
							г.Ульяновск		
ГИП		Сенчищев							

## 2. Краткие сведения о муниципальном образовании.

Муниципальное образование «Майнское городское 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 рабочий посёлок Майна, село Абрамовка, село Аксаково, село Березовка, село Большое Жеребятниково, село Вязовка, село Кадыкова, деревню Карцовка, село Комаровка, село Репьевка Колхозная, деревню Тамбы.

Граница Майнского городского поселения проходит на севере по административной границе Тагайского сельского поселения, на востоке – по административной границе Выровского сельского поселения, на юге – по административной границе Игнатовского городского поселения и по административной границе Гимовского сельского поселения, на западе – по административной границе Анненковского сельского поселения.

Административный центр поселения - рабочий посёлок Майна, является и административным центром района. Расстояние от административного центра района до областного центра города Ульяновска 55 км.

Население – 7500 человек.

Майна, рабочий посёлок (бывший станционный посёлок Симбирского уезда). Основан в 1898 г. как пристанционный посёлок на новой линии Инза-Симбирск Московско-Казанской железной дороги. Название получил по реке Майне, от Болгарского – «Байнах». В июле 1924г. Майна стала центром волости. В 1957г. Майна преобразована в рабочий посёлок.

Общая площадь городского поселения в административных границах составляет 51417 га.

Численность населения – 10590 человек.

Плотность населения– 20,6 человек на 1 кв. км.

На территории городского поселения имеется 1 населенный пункт городского типа и 10 сельских населённых пунктов.

Майнское городское поселение расположено в центральной части муниципального образования «Майнский район». Его экономико-географическое положение очень благоприятно для связи с областным центром г. Ульяновском и поселениями Майнского района.

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

По территории поселения проходит железнодорожная линия со станциями Майна и Выры. Поселение пересекает асфальтированная дорога регионального значения Тагай-Майна-Загоскино с выходом на автомагистрали Ульяновск-Сызрань и Саранск-Ульяновск.

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

### **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, слагается 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: Берёзовка, Вязовка, Майна, Елшанка, Сельдь, Майдан. Южнее села Абрамовка находится исток реки Сельдь. Длина реки 64 км. На её родниках сооружено 4 пруда общей площадью зеркала воды 7,3 га. Родники выклиниваются в подошвах левого и правого водораздельных склонов долины реки. Каскад «Абрамовских родничков» - чудесный уголок природы.

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

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

- **Почва.**

Почвенный покров городского 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.

- **Растительность.**

Флору Майнского городского 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 - ковыль, фиалки, адонис), 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.

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

По руслу р. Сельдь залегают суглинки и глины серые, зеленовато-серые до черновато-серых со щебнем опоки, наблюдается обохренность отложений. Наиболее многодебитные родники каптированы и используются для водоснабжения р.п. Майна.

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

• **Минерально-сырьевые ресурсы.**

Муниципальное образование «Майнское городское 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					
25 м	Вязовское	3,0-7,4	138,7	3052,5	Перспективное
27 м	Берёзовское	7,5	60,0	–	Прочее
Опоки					
19 м	Вязовское	4,0-10,0	значительная	19 м	19 м Под смешанным лесом (прочее)
Мел					
28 м	Вязовское	21,9	–	2399,0	Госрезерв
11 м	Комаровское	24,0	5,0	–	Перспективное
Глины и суглинки для грубой керамики					
23 м	Берёзовское	6,0	20,0	720,0	Прочее
Фосфориты					
10 м	Кадыковское	0,5	–	–	Бесперспективно

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

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

• **Ландшафтно-рекреационные ресурсы.**

Майнское городское поселение – очень привлекательная территория с точки зрения туризма. В 2х км от села Абрамовка находится удивительное место «Абрамовские Роднички», привлекающее сюда туристов и рыбаков. А в 3х км – дом художника В.В. Киселева, друга и ученика Пластова. В живописном местечке в 12 км от р.п. Майна расположено село Аксаково – родовое поместье дворян Аксаковых. В селе открыт культурно-экологический центр.

Наличие свободных территорий в данной зоне предопределяет возможность дальнейшего строительства здесь новых объектов массового отдыха, отвечающих современным требованиям населения области, таких как дом отдыха, санаторий и др.

Список объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры).

Таблица 3.2.

№ п/п	Местоположение	Наименование, датировка, наличие паспорта, кому принадлежит	Документ о постановке на госохрану и статус (Федеральный, Региональный, Муниципальный, Выявленный)
1	2	3	4
Памятники истории			
1.	с. Аксаково	Могила протоиерея Е.А. Алексеевского кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
2.	с. Аксаково	Могила командира батальона железной дивизии Дадаева 1919 г.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
3.	с. Большое Жеребятниково	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-М-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		10

	2	3	4
4.	с. Вязовка	Памятник односельчанам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1980-е гг.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
5.	с. Репьевка Колхозная	Памятник односельчанам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1980-е гг.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
Памятники архитектуры.			
6.	с. Абрамовка	Абрамовские родники XVIII в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
7.	с. Абрамовка	Церковь кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
8.	с. Аксаково, ул. Центральная	Дом Марчева кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
9.	с. Аксаково, ул. Центральная	Дом жилой кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
10.	с. Аксаково, ул. Центральная	Дом жилой кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
11.	с. Аксаково, ул. Центральная	Церковь приходская с протоиерей кон. XIX в.	Решение облисполкома от 12.02.90 № 79 Региональный
12.	с. Большое Жеребятниково	Дом зажиточного крестьянина нач. XX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный

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

1	2	3	4
13.	с. Аксаково	Усадьба Аксакова (Вьюгина): - Дом жилой - Дом жилой - Дом жилой - Здание конюшни - Здание бани кон. XIX в. Паспорт	Решение облисполкома от 12.02.90 № 79 Региональный
14.	с. Комаровка	Церковь (православная приписная) нач. XX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
15.	с. Репьевка Колхозная	Усадьба Сачкова кон. XIX в. Паспорт	Решение облисполкома от 12.02.90 № 79 Региональный
16.	с. Репьевка Колхозная	Барский дом купца А.А. Сачкова: - Флигель управляющего с конторой - Здание животноводческой фермы с конюшней - Ограда кирпичная кон. XIX в	Решение облисполкома от 12.02.90 № 79 Региональный
17.	р.п. Майна, ул. Лесная, 73	Здание земской школы кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
18.	р.п. Майна, ул. Первомайская, 43	Средняя общеобразовательная школа 1930-е гг.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
19.	р.п. Майна, ул. Советская, 2	Здание поселкового Совета 1930-е гг.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
20.	р.п. Майна	Водонапорная пристанционная башня 1898 г.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный

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

	2	3	4
21.	с. Репьевка Колхозная	Фундамент утраченной Михайло-Архангельской церкви (православный приходской четырёхпрестольный храм) 1782 г.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
22.	с. Репьевка Колхозная	Особняк купеческий кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
23.	с. Репьевка Колхозная	Особняк купеческий с торговой лавкой кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
24.	с. Репьевка Колхозная	Дом крестьянский кон. XIX в.	Расп. Гл. адм. У.о. От 29.07.99. № 959-р Выявленный
25.	с. Репьевка Колхозная	Дом крестьянский 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-М-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		13

## 4. Анализ современного состояния городского поселения.

### 4.1. Территория.

Общая площадь территории в границах Майнского городского поселения составляет 51417 га,

в том числе:

- земли сельскохозяйственного назначения – 27 264 га;
- земли населённых пунктов – 1996 га;
- земли лесного фонда – 19363 га;
- земли промышленности, транспорта, энергетики – 300 га
- прочие земли – 2494 га.

Наиболее крупными объектами сельскохозяйственного значения являются:

- ООО «Надежда» в селе Березовка (растениеводство, животноводство) – 5061 га.
- ООО «Весна» в селе Абрамовка (растениеводство, животноводство) – 7583 га;
- ОАО «Майнский элеватор».
- ООО «Рассвет» в селе Вязовка - 4534 га.
- СПК «Русь» в селе Реп. Колхозная - 6571 га.
- СПК им. Куйбышева – 4383 га

Объёмы сельскохозяйственной продукции с каждым годом падают, они нуждаются в инвестициях.

В сельском хозяйстве занято всего 4 % от работающего населения поселения.

В целом Майнское городское 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 почв, защите сельскохозяйственных угодий от водной и ветровой эрозии, обеспечению отрасли квалифицированными кадрами.

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

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

## 4.2. Население.

1. Численный состав городского поселения составляет 10590 человек, в том числе:

Населённый пункт	Население, человек.
1.	2.
рабочий посёлок Майна – административный центр	7500
село Абрамовка	595
село Аксаково	57
село Берёзовка	554
село Большое Жеребятниково	324
село Вязовка	450
село Кадыковка	81
деревня Карцовка	104
село Комаровка	108
село Репьевка Колхозная	760
деревня Тамбы	57

По численности населения сохраняемые сельские и городские населённые пункты (11 населённых пункта) распределились следующим образом:

- с населением до 100 человек – 3;
- с населением от 100 до 500 человек – 4;
- с населением от 500 до 1000 человек – 3;
- с населением более 1000 человек – 1.

2. Показатели естественного движения населения:

- прирост - 95 человек;
- убыль - 185 человек.

3. Показатели миграции населения:

- прирост - 112 человек;

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

4. Возрастная структура населения:
- дети до 16 лет - 1534 человека;
  - население в трудоспособном возрасте (мужчины 17-59 лет, женщины 17-54 лет) - 5554 чел;
  - население старше трудоспособного возраста - 3502 человек.
5. Численность занятого населения (всего) - 1412 человек.

Из них:

- в материальной сфере - 1338 человека – 94 %;
- в обслуживающей сфере - 74 человек – 6%.

Анализ современного состояния численности населения показал, что в последние годы наметилась выраженная тенденция к сокращению численности населения за счёт естественной убыли.

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 - 27264 га.

Сельскохозяйственные предприятия:

- ООО «Надежда» в селе Березовка(растениеводство, животноводство);
- ООО «Весна» в селе Абрамовка(растениеводство, животноводство);
- ООО «Рассвет» в селе Вязовка;
- СПК «Русь» в селе Реп. Колхозная ;
- СПК им. Куйбышева;
- КФХ Гусейнов Н.Ш. в селе Вязовка;
- ОАО «Майнский элеватор» - является пунктом ответственного хранения материальных ценностей (зерна) государственного резерва.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							16
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. Структура производства представлена такими отраслями народного хозяйства, как лёгкая, пищевая, деревообрабатывающая промышленность.

Основные промышленные градообразующие предприятия находятся в рабочем посёлке Майна.

В р.п. Майна наиболее крупными предприятиями являются:

- ООО «Арт-Лес» - деревообработка, изготовление пиломатериалов; изготовление и реализация тротуарной плитки, стеновых блоков;
- ООО «Фат» - лесозаготовка и переработка древесины;
- ООО «Майнский сыродельный завод» - производство масла и сыра;
- ОГУ «Майнский лесхоз» - предпринимательским видом деятельности которого является заготовка, переработка и реализация древесины от рубок ухода, реализация посадочного материала и продуктов переработки древесного сырья: пиломатериалы (обрезные, необрезные), брус, полая рейка, вагонка, погонажные изделия (наличники, плинтус), штакетник, банные веники, хозяйственные метлы, срубы.
- ООО «Майнская швейная фабрика»;
- ООО «Спектр»;
- Майнское ГРТП (сельхозтехника).

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

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

- реконструкция и модернизация швейного производства на базе ООО «Майнская швейная фабрика»;
- реконструкция и модернизация свободных производственных площадей Майнского государственного ремонтно-технического предприятия и ОАО «Майнскагроснаб» под нужды арендаторов, инвесторов или индивидуальных предпринимателей.

Ресурсный материал недр поселения предопределяет развитие на его территории производства деревообрабатывающей промышленности и лесозаготовок, пищевой промышленности, легкой.

На базе разработки имеющихся месторождений полезных ископаемых предлагается строительство:

- завода по производству облегчённого кирпича в р.п. Майна, мощностью 3 млн штук в год;
- завода по переработке мелового сырья в с. Вязовка;
- завода по производству арболитовых блоков в р.п. Майна, мощностью 15 тыс. м<sup>3</sup> в год;
- завода по производству древесностружечных плит в р.п. Майна, мощностью 8000 м<sup>3</sup> в сутки. Размеры территории завода – 20 га;

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.)

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 «Майнское городское 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.

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

#### 4.4 Жилищный фонд.

Жилой фонд поселения представлен в основном многоквартирными жилыми домами усадебного типа и частично многоквартирными, секционными домами в р.п. Майна. Обеспеченность населения общей жилой площадью на 1 человека составляет 15,5 кв. м. Общий жилищный фонд городского поселения составляет 163245 тыс. кв. метров общей площади квартир.

Этажность застройки:

- 3х-этажные дома – 21 домов;
- 2х-этажные дома – 37 дом;
- 1о-этажные дома – 2723 дома;
- 5-ти этажные – 2 дома.

Существующий сохраняемый жилищный фонд -135166 тыс. кв. м.

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

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

Представлены в таблице 4.5.

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

Наименование объектов	Населённые пункты										
	р.п. Майна	с. Абрамовка	с. Кадыковка	с. Комаровка	с.Б. Жеребятниково	с. Аксаково	с. Берёзовка	с. Карцовка	с. Вязовка	с. Тамбы	с. Р. Колхозная
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Объекты образования.											
Количество детей в возрасте 0-6 лет, человек											
Детские дошкольные учреждения, количество/мест	1/75 1/120 1/45 1/160	1/88	-	-	-	-	-	-	-	-	1/112
Количество детей в возрасте 7-18 лет, человек											
Средние школы, количество/мест	1/1175	1/130	-	-	-	-	-	-	-	-	1/192
Основные школы, количество/мест	-	-	-	-	-	-	1/192	-	-	-	-
Начальные школы, количество/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	1/50	-	-
Объекты спорта:											
Спортзал, объект	1				-	-		-			
Плоскостные сооружения, объект	1	1			-	-		-			
Объекты бытового обслуживания:											
Продовольственные магазины	1										
Промтоварные магазины	1										
Столовые											
Кафе	1										

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

1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Почта	1	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-
Сберкасса	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Административное здание	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Церковь	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Баня	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Хлебопекарня			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Парикмахерская			-	-	-	-	-	-	-	-	-
Аптека	2?	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Торговые точки и точки общественного питания индивидуальных предпринимателей:											
Магазины смешанной торговли, кол./м <sup>2</sup>	1/	1/	1/	1/	1/			1/	-		1/
Магазины и торговые павильоны, кол./м <sup>2</sup>	1/										
Киоски, шт./кв. м											
Объекты здравоохранения:											
Поликлиника, посещ./смену	1/300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЦРБ, количество/мест	1/145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Фельдшерско-акушерский пункт (ФАП), объект	-	1	-		-	-	-	-	-	-	-
Объекты культуры:											
Клуб, мест	1/	1/	-	-	1/		1/	-	-	-	-
Библиотека, томов	1/	-	-	-	-		-	-	-	-	-

В р.п. Майна находятся также: ветстанция, детский дом, рынок, гостиница, милиция, прокуратура, ДШИ, военкомат, ЖКХ, торгово-офисный центр, ЗАГС, роспотребнадзор.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							21
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

## 4.6 Транспортная инфраструктура.

Эксплуатационная длина автомобильных дорог общего пользования в границах городского поселения составляет 71 км.

Все населенные пункты поселения имеют транспортную доступность.

По территории поселения проходит железнодорожная линия Инза-Ульяновск-Уфа со станцией в р.п. Майна. Поселение пересекает асфальтированная дорога регионального значения Тагай-Майна-Загоскино с выходом на автомагистраль Ульяновск-Сызрань.

Услуги по пассажирским и грузовым перевозкам оказывает ОГУ «Майнское АТП» и организуются частными предприятиями и индивидуальными предпринимателями с охватом около 80 % населённых пунктов поселения.

Села и деревни соединены с административным центром поселком Майна автодорогами местного значения с твёрдым покрытием.

Состояние дорог удовлетворительное, более 50% (37,3 км) дорог поселения не имеют твердого покрытия.

В поселении действует муниципальное предприятие, осуществляющее строительство, обслуживание и ремонт дорог (ДРСУ).

Услуги по пассажирским перевозкам осуществляются маршрутными такси, автобусами и легковым транспортом частных предприятий и индивидуальных предпринимателей. В р.п. Майна имеется автовокзал.

В настоящее время проезжие части улиц зачастую не соответствуют уровню загрузки их автодвижением и требуют расширения проезжих частей улиц.

## 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.

Очистка сточных вод осуществляется в настоящее время не во всех населённых пунктах. Основной объём канализационных сетей и очистных сооружений находится в р.п. Майна. Канализационные сети изношены и нуждаются в замене.

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

Процент обеспечения жителей поселения водопроводом составляет 56 %, канализацией – 39 %. Среднесуточное водопотребление на одного человека – 126,6 л/сут. В настоящее время осуществляется проект водоснабжения р.п. Майна из родников в районе с. Абрамовка и предусматривается строительство очистных сооружений.

- **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 с газораспределительной станцией в рабочем посёлке Игнатовка.

Газоснабжение населённых пунктов района осуществляется природным газом от ГРС № 85 в Игнатовке и магистральных газопроводов с ГРП ( 9 газораспределительных пунктов в Майнском городском поселении). В настоящее время только 52 % населённых пунктов охвачены газоснабжением. Протяженность сетей – 19,8 км

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

- **Электроснабжение.**

По территории поселения проходит высоковольтная линия электропередач Самара-Москва, имеется ряд крупных электроподстанций в р.п.Майна. Протяженность электросетей – 90,22 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.

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

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

На территории городского поселения имеется 11 кладбищ, общей площадью – 23,5 га.

В настоящее время значительная часть кладбищ находится внутри границ населённых пунктов, что создаёт неблагоприятные условия проживания для части жителей населённых пунктов: с. Комаровка – 1,2 га, с. Кадыковка – 1,5 га, с. Березовка – 1,2 га, р.п. Майна – 6,3 га, д. Тамбы – 1,25 га, с. Абрамовка – 2,2 га, с. Б. Жеребятниково – 2,25 га, с. Аксаково – 0,8 га, с. Карцовка – 1,6 га, с. Вязовка – 2,25 га, с. Р. Колхозная – 3 га.

Схемой территориального планирования часть кладбищ предлагается к закрытию, организация вокруг них санитарно-защитных зон и переселение жителей (по мере амортизации их жилого фонда) из СЗЗ на благоприятные для проживания участки нового строительства.

Организация новых кладбищ предлагается за пределами населённых пунктов с учётом их доступности и возможного благоустройства как внутри кладбищ, так и санитарно-защитной зоны.

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

Для крупных предприятий сельского хозяйства и захоронения падших животных в личном подсобном хозяйстве, в каждом поселении необходимо организовать скотомогильники (или ямы Беккари) с организацией вокруг них санитарно-защитных зон. В Майнском городском поселении существуют 3 скотомогильника и 1 биотермическая яма: с. Б. Жеребятниково (север) в 1,2 км от населенного пункта – законсервирован 06.2008г., с. Абрамовка (юго-восток) в 1 км от населенного пункта биотермическая яма, с. Вязовка (юго-запад) в 0,6 км от населенного пункта – законсервирован 06.2008г, с Репьевка Колхозная (северо-восток) в 1 км от населенного пункта - 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. В дополнение к полигону в р.п. Майна, в населённых пунктах организовать накопительные площадки ТБО с твёрдым покрытием и ограждением, с дальнейшим вывозом на полигоны ТБО.

Вокруг полигонов ТБО и действующих скотомогильников организовать санитарно-защитные зоны согласно норм и правил.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							24
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

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

## **5. Экономическая база городского поселения.**

### **5.1. Сельское хозяйство.**

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

Сельское хозяйство – основная отрасль экономики поселения. 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 «Надежда» в селе Березовка(растениеводство, животноводство) – 5061 га. . Количество работающих – 29 человек;
- ООО «Весна» в селе Абрамовка(растениеводство, животноводство) – 7583 га; . Количество работающих – 187 человек;
- ООО «Рассвет» в селе Вязовка - 4534 га.
- СПК «Русь» в селе Реп. Колхозная - 6571 га.
- СПК им. Куйбышева – 4383 га
- КФХ Гусейнов Н.Ш. в селе Вязовка. . Количество работающих – 40 человек;
- ОАО «Майнский элеватор» - является пунктом ответственного хранения материальных ценностей (зерна) государственного резерва. Количество работающих – 86 человек;

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

Поэтому приоритетными направлениями экономического развития Майнского городского поселения являются:

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

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							25
Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подпись	Дата		

## 5.2. Промышленность.

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

- ООО «Арт-Лес»;
- ООО «Фат»;
- ООО «Майнский сыродельный завод»;
- ОГУ «Майнский лесхоз»;
- ООО «Майнская швейная фабрика»;
- ООО «Спектр»;
- Майнское ГРТП (сельхозтехника).

Развитие промышленного комплекса предусматривается за счёт модернизации существующих предприятий, а так же на проектный период на территории Майнского городского поселения предусмотрено:

- Ввод новых мощностей предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции (ООО «Надежда», ООО «Весна»);
- Внедрение новых агротехнологий;
- Создание благоприятных условий для производителей, занимающихся переработкой сельскохозяйственной продукции.

## 5.3. Основные градообразующие отрасли.

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

Перечень предприятий, имеющих градообразующее значение для поселения в настоящее время:

- Сельскохозяйственный предприятия:
  - ООО «Надежда» в селе Березовка(растениеводство, животноводство) – 5061 га. . Количество работающих – 29 человек;
  - ООО «Весна» в селе Абрамовка(растениеводство, животноводство) – 7583 га; . Количество работающих – 187 человек;
  - ООО «Рассвет» в селе Вязовка - 4534 га.
  - СПК «Русь» в селе Реп. Колхозная - 6571 га.
  - СПК им. Куйбышева – 4383 га
  - КФХ Гусейнов Н.Ш. в селе Вязовка. . Количество работающих – 40 человек;

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							26
Изм.	Кол.уч	Лист	Медок.	Подпись	Дата		

- ОАО «Майнский элеватор» - является пунктом ответственного хранения материальных ценностей (зерна) государственного резерва. Количество работающих – 86 человек;

- Промышленные предприятия:

- ООО «Арт-Лес» - деревообработка, изготовление пиломатериалов; изготовление и реализация тротуарной плитки, стеновых блоков. Количество работающих – 36 человек;

- ООО «Фат» - лесозаготовка и переработка древесины. Количество работающих – 30 человек;

- ООО «Майнский сыродельный завод» - производство масла и сыра. Количество работающих – 27 человек;

- ОГУ «Майнский лесхоз» - предпринимательским видом деятельности которого является заготовка, переработка и реализация древесины от рубок ухода, реализация посадочного материала и продуктов переработки древесного сырья: пиломатериалы (обрезные, необрезные), брус, половая рейка, вагонка, погонажные изделия (наличники, плинтус), штакетник, банные веники, хозяйственные метлы, срубы. Количество работающих – 183 человека;

- ООО «Майнская швейная фабрика» - количество работающих – 68 человек;

- ООО «Спектр» - количество работающих – 30 человек;

- Майнское ГРТП (сельхозтехника).

На проектный период на территории Майнского городского поселения предусмотрено:

- Ввод новых мощностей предприятий по переработке сельскохозяйственной продукции (ООО «Надежда», ООО «Весна»);

- Внедрение новых агротехнологий;

- Создание благоприятных условий для производителей, занимающихся переработкой сельскохозяйственной продукции;

Развитие промышленного комплекса предусматривается за счёт:

- использование производственных мощностей, выведенных в настоящее время в резерв на ряде предприятий поселения, с привлечением частных инвесторов;

- увеличение объёмов производства на предприятиях местной промышленности (Майнская швейная фабрика и др.);

- производство строительных материалов за счёт использования имеющихся сырьевых ресурсов (щебень, мел, глина, песок);

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

- открытие новых производств (цеха по розливу минеральной воды, заводов по производству кирпича, цемента, арболитовых блоков, древесно-стружечных плит, завода по переработке мелового сырья).

Приоритетным направлением 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.).

## 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	335	1300	1500
2. Промышленность	696	1400	1600
3. Внешний транспорт, строительство и прочие (в том числе маятниковая миграция)	-	1054	1100
4. Индивидуальное предпринимательство	307	1200	1300
Итого:	1338	4954	5500

С учетом учреждений обслуживания.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							28
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 16 лет (включительно)	14,5	19,9	21
Население свыше трудоспособного возраста	33,0	20	19
Итого несамодеятельного населения	47,5	39,9	40,0
Трудоспособное население	52,5	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, % ;

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

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

М – удельный вес работающих пенсионеров, % ;

Б – удельный вес обслуживающих групп населения, % .

1 очередь:

$$N_{1 \text{ оч.}} = \frac{4954 \times 100}{60,1 - 7 - 10,0 - 2,5 + 10,0 - 15} = \frac{495400}{35,6} = 13915 \text{ человек;}$$

Расчётный срок:

$$N_{\text{р.с.}} = \frac{5500 \times 100}{60,0 - 5 - 10,0 - 1,5 + 10,0 - 22} = \frac{550000}{31,5} = 17460 \text{ человек.}$$

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

$$П = Н_{с.} \cdot \left[ 1 + \frac{(P \pm M) \cdot T}{100} \right],$$

где  $N_{с.}$  – существующая численность населения;

Р – среднегодовой процент естественного прироста населения;

М – среднегодовой прирост миграции;

Т – число лет.

1 очередь:

$$N_{1 \text{ очер.}} = 10590 \cdot \left[ 1 + \frac{-(1,2 + 0,93) \times 7}{100} \right] = 10590 \cdot 0,85 = 9001 \text{ человек;}$$

Расчётный срок:

$$N_{\text{р.с.}} = 10590 \cdot \left[ 1 + \frac{-(1,2 + 0,93) \times 17}{100} \right] = 10590 \cdot 0,64 = 6777 \text{ человека.}$$

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 – 13915 человек;
- численность населения на расчётный срок – 17460 человек.

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

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

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

В настоящее время Майнское городское поселение состоит из 11 населённых пунктов: административный центр рабочий посёлок Майна, село Абрамовка, село Аксаково, село Березовка, село Большое Жеребятниково, село Вязовка, село Кадыкова, деревня Карцовка, село Комаровка, село Репьевка Колхозная, деревня Тамбы.

На расчётный срок в поселении сохраняются и приобретают дальнейшее развитие все населенные пункты.

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
рабочий посёлок Майна – административный центр	7500	10300	12800
село Абрамовка	595	700	830
село Аксаково	57	70	100
село Берёзовка	554	650	826
село Большое Жеребятниково	324	400	570
село Вязовка	450	524	722
село Кадыковка	81	100	140
деревня Карцовка	104	130	170
село Комаровка	108	130	200
село Репьевка Колхозная	760	850	1000
деревня Тамбы	57	61	102
<b>Итого</b>	<b>10590</b>	<b>13915</b>	<b>17460</b>

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

## 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 15,5 кв. м на человека) и 30 кв. м на человека на расчётный срок.

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.	17460	13915
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>	523,8	320,0
4. Сохраняемый жилой фонд, тыс. м <sup>2</sup>	135,2	163,2
5. Объёмы нового строительства жилого фонда, тыс. м <sup>2</sup>	388,6	156,8

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 финансирования 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.

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

### 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: 698,2 га,

в том числе:

- рабочий посёлок Майна:  $12800:25=512$  га;
- село Абрамовка:  $830:25=33,2$  га;
- село Аксаково:  $100:25=4$  га;
- село Берёзовка:  $826:25=33,0$  га;
- село Большое Жеребятниково:  $570:25=22,8$  га;
- село Вязовка:  $722:25=28,8$  га;
- село Кадыковка:  $140:25=5,6$  га;
- деревня Карцовка:  $170:25=6,8$  га;
- село Комаровка:  $200:25=8$  га;
- село Репьевка Колхозная:  $1000:25=40$  га;
- деревня Тамбы:  $102:25=4,0$  га.

- На 1 очередь застройки, всего 556,5 га,

в том числе:

- рабочий посёлок Майна:  $10300:25=412$  га;
- село Абрамовка:  $700:25=28$  га;
- село Аксаково:  $70:25=2,8$  га;
- село Берёзовка:  $650:25=26$  га;
- село Большое Жеребятниково:  $400:25=16$  га;
- село Вязовка:  $524:25=20,9$  га;
- село Кадыковка:  $100:25=4$  га;
- деревня Карцовка:  $130:25=5,2$  га;
- село Комаровка:  $130:25=5,2$  га;

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							33
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

– село Репьевка Колхозная:  $850:25=34$  га;

– деревня Тамбы:  $61:25=2,4$  га.

В настоящее время земли поселений составляют 1996 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.

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

Площадь земли под населёнными пунктами Майнского городского поселения составит: (см. таблицу 6.5.2.1.)

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							34
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Населённые пункты	Суше- ствую- щая площадь, га	Прирост, га		Проектные предложе- ния, га	
		I очередь	Расчётный срок	I очередь	Расчётный срок
р.п. Майна	708	151,4	151,4	859,4	859,4
село Абрамовка	110	37,8	37,8	147,8	147,8
село Аксаково	138	3,3	3,3	141,3	141,3
село Берёзовка	374	128,3	128,3	502,3	502,3
село Большое Жере- бятниково	76	30,6	30,6	106,6	106,6
село Вязовка	102	38,5	38,5	140,5	140,5
село Кадыковка	92	18,7	18,7	110,7	110,7
деревня Карцовка	61	9,7	9,7	70,7	70,7
село Комаровка	64	11,3	11,3	75,3	75,3
село Репьевка Кол- хозная	253	35,3	35,3	288,3	288,3
с. Тамбы	18	10,3	10,3	28,3	28,3
Итого	1996	475,2	475,2	2471,2	2471,2

### 6.5.3. Культурно-бытовое обслуживание.

Пространственное развитие поселения, 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

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

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.

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.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							36
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.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							37
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
- секционными с числом этажей до 5-и.

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 Майнского городского 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.

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-М-ПЗ	Лист
							38
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:

- строительство связей, дублирующих наиболее перегруженные направления;
- организация транспортных связей в районах нового строительства;
- вывод транзитного транспорта из населённых мест;
- капитальный ремонт дорог с усовершенствованным покрытием;
- строительство дорог с усовершенствованным покрытием в границах населённых пунктов;
- ремонт и строительство мостов, путепроводов и развязок.

В перспективе предусмотрено строительство автодороги областного значения Вешкайма-Майна-ст.Выры-Ульяновск вдоль существующей железной дороги.

## 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 микроклимата 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-М-ПЗ	Лист
							39
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.

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

- **Канализация.**

На проектный период предлагается:

- строительство новой канализационной сети;
- 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.**

По территории поселения проходит магистральный газопровод с газораспределительной станцией в рабочем посёлке Игнатовка.

Газоснабжение населённых пунктов поселения осуществляется природным газом от ГРС № 85 в Игнатовке и магистральных газопроводов с ГРП. На проектный период сохраняются все существующие сети газопровода и газораспределительные пункты в поселении. Планируется создание межпоселковых газопроводов с ГРП в населенных пунктах.

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 р.п. Майна.

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

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

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

## 8.5. Связь.

На проектный период сохраняются все действующие станции АТС.

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.

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

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

## 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.

Улицы не благоустроены, проезжие части не все имеют твёрдое покрытие.

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

Очистка территории поселения осуществляется предприятиями коммунального хозяйства. В настоящее время в Майнском поселении есть полигон по переработке твёрдых бытовых отходов., площадью 4 га.

На территории поселения имеется 1 биотермическая яма, расположенная от границ населённых пунктов на расстоянии 1,0-3,0 км. Одна биотермическая яма и 3 скотомогильника закрыты или законсервированы как несоответствующие нормам и правилам.

Схемой территориального планирования несанкционированные свалки закрываются и рекультивируются.

Вокруг полигонов ТБО и действующих скотомогильников организовать санитарно-защитные зоны согласно норм и правил.

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

Закрытые и законсервированные скотомогильники привести в соответствие с действующими нормами и правилами.

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.**

Проектом предлагается благоустройство кладбищ и организация вокруг них санитарно-защитной зоны. Со стороны жилой застройки предусматривается зона зелёных насаждений шириной 20 м. Организация новых кладбищ предлагается за пределами населённых пунктов с учётом их доступности и возможного благоустройства как внутри кладбищ, так и санитарно-защитной зоны.

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 Майнского городского 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 осадение в новых местах.

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

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

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

- **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 водоохраных 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 р.п. Майна 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-М-ПЗ	Лист
							44
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- **Лесной фонд и зелёные насаждения.**

Лесной фонд поселения составляет 19363 га или 37 % территории поселения.

Проектом предлагается увеличение доли защитных лесов за счёт организации водоохраных зон водных источников, санитарно-защитных зон предприятий, кладбищ, скотомогильников, очистных сооружений, за счёт лесонасаждений противозерозионного 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 захламливание 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 жителей секционной застройки с многоквартирными жилыми домами предусмотреть контейнерные площадки;

- 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 укреплённых кюветов, водопропускных труб и сооружений.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							45
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		





1	2	3	4	5	6	7
3.5	<b>Численность занятого населения, всего</b> из них: - в материальной сфере	тыс.чел.	1,412	5,55	6,5	
		% от численности занятого населения	94			
	в том числе:					
	промышленность	"-	49,0	25,2	24,6	
	сельское хозяйство	"-	23,0	23,4	23,0	
	индивидуальное предпринимательство	"-	21,7	21,6	20,0	
	прочие	"-	0,3	0,3	0,3	
	- в обслуживающей сфере	"-	6			
4	<b>Жилищный фонд</b>					
4.1	<b>Жилищный фонд – всего</b>	тыс.кв.м общей площади квартир	163,2	320,0	523,8	
	в том числе:					
	- государственной и муниципальной собственности	тыс.кв.м общей площади квартир/% к общему объему жилищного фонда				
	- частной собственности	"-				
	Из общего жилищного фонда:					
	- в малоэтажных домах секционного типа	"-				
	- в индивидуальных жилых домах с приусадебными земельными участками	"-				

									Лист
									48
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	18/04-02-2008-М-ПЗ			



1	2	3	4	5	6	7
4.7	<b>Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир</b>	кв.м/чел.	15,5	23,0	30,0	
5	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>					
5.1	Детские дошкольные учреждения – всего/1000 чел.	Мест	600	2524/ 180	4289/ 180	
5.2	Общеобразовательные школы – всего/1000 чел.	-"	1739	2524/ 180	4289/ 180	
5.3	Учреждения начального и среднего профессионального образования	учащихся				
5.4	Высшие учебные заведения	студентов				
5.5	Больницы – всего/1000 чел.	коек				
5.6	Поликлиники – всего/1000 чел.	посещений в смену				
5.7	Предприятия розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	соответствующие единицы				
5.8	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	-"				
5.9	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	-"				
6	<b>Транспортная инфраструктура</b>					
6.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км				
6.2	Протяженность магистральных улиц и дорог	-"				

									Лист
									50
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	18/04-02-2008-М-ПЗ			

1	2	3	4	5	6	7
6.3	<b>Общая протяженность улично-дорожной сети</b> в том числе с усовершенство- ванным покрытием	-"- %	71 -			
6.4	<b>Обеспеченность населения индивидуальными легко- выми автомобилями (на 1000 жителей)</b>	автомоби- лей				
7	<b>Инженерная инфраструкту- ра и благоустройство тер- ритории</b>					
7.1	<b>Водоснабжение</b> - водопотребление – всего в том числе: на хозяйственно-питьевые нужды на производственные нужды - вторичное использование воды - производительность водоза- борных сооружений в том числе водозаборов под- земных вод - среднесуточное потребление на 1 человека в том числе на хозяйственно- питьевые нужды - протяженность сетей	тыс.куб.м/ сут. -" -" % тыс.куб.м/ сут. -" л/сут.на чел. -" км				
7.2	<b>Канализация</b> - общее поступление сточных вод – всего в том числе: хозяйственно-бытовые сточ- ные воды производственные сточные воды - производительность очист- ных сооружений канализации - протяженность сетей	тыс.куб.м/ сут. -" -" -" км				
7.3	<b>Электроснабжение</b> - потребность в электроэнер- гии – всего	млн.кВт·ч/ год				

										Лист
										51
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	18/04-02-2008-М-ПЗ				

1	2	3	4	5	6	7
	<p>в том числе:  на производственные нужды  на коммунально-бытовые  нужды  - потребление электроэнергии  на 1 чел. в год  в том числе на коммунально-  бытовые нужды  - источники покрытия элек-  тронагрузок  - протяженность сетей</p>	<p>-"-  -"-  кВт·ч  -"-  МВт  км</p>				
7.4	<p><b>Теплоснабжение</b>  - потребление тепла</p> <p>в том числе на коммунально-  бытовые нужды  - производительность центра-  лизованных источников теп-  лоснабжения – всего  в том числе:  ТЭЦ (АТЭС, АСТ)  районные котельные  - производительность локаль-  ных источников теплоснаб-  жения  - протяженность сетей</p>	<p>млн.Гкал/г  од  -"-  Гкал/час  -"-  -"-  -"-  км</p>				
7.5	<p><b>Газоснабжение</b>  - потребление газа – всего</p> <p>в том числе:  на производственные нужды  на коммунально-бытовые  нужды  - источники подачи газа  - протяженность сетей</p>	<p>млн.куб.м/  год  -"-  -"-  -"-  км</p>				
7.6	<p><b>Связь</b>  - охват населения телевизи-  онным вещанием  - обеспеченность населения  телефонной сетью общего  пользования</p>	<p>% от насе-  ления  номера</p>	100			

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							52
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

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	23,5			

## 2. Цели и задачи разработки генерального плана.

Основная цель разработки генерального плана городского 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 городского 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 «Майнское городское 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 «Майнское городское 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 рабочий посёлок Майна, село Абрамовка, село Аксаково, село Березовка, село Большое Жеребятниково, село Вязовка, село Кадыкова, деревню Карцовка, село Комаровка, село Репьевка Колхозная, деревню Тамбы.

Граница Майнского городского поселения проходит на севере по административной границе Тагайского сельского поселения, на востоке – по административной границе Выровского сельского поселения, на юге – по административной границе Игнатовского городского поселения и по административной границе Гимовского сельского поселения, на западе – по административной границе Анненковского сельского поселения.

Административный центр поселения - рабочий посёлок Майна, является и административным центром района. Расстояние от административного центра района до областного центра города Ульяновска 55 км.

Население – 7500 человек.

Майна, рабочий поселок (бывший станционный поселок Симбирского уезда). Основан в 1898 г. как пристанционный поселок на новой линии Инза-Симбирск Московско-Казанской железной дороги. Название получил по реке Майне, от Болгарского – «Байнах». В июле 1924г. Майна стала центром волости. В 1957г. Майна преобразована в рабочий поселок.

Общая площадь городского поселения в административных границах составляет 51417 га.

Численность населения – 10590 человек.

Плотность населения– 12 человек на 1 кв. км, что ниже среднего показателя по сельским муниципальным образованиям области.

На территории городского поселения имеется 1 населенный пункт городского типа и 10 сельских населённых пунктов.

Майнское городское поселение расположено в центральной части муниципального образования «Майнский район». Его экономико-географическое положение очень благоприятно для связи с областным центром г. Ульяновском и поселениями Майнского района.

По территории поселения проходит железнодорожная железнодорожная линия Инза-Ульяновск-Уфа со станциями Майна и Выры. Поселение пересекает асфальтированная дорога регионального значения Тагай-Майна-Загоскино с выходом на автомагистрали Ульяновск-Сызрань и Саранск-Ульяновск.

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

#### **4. Стратегический выбор развития муниципального образования «Майнское городское поселение»**

Приоритетными направлениями экономического развития Майнского городского поселения являются:

- Развитие агропромышленного комплекса

На территории Майнского городского поселения 27 264 га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 53 % от всей площади земель поселения. Поэтому именно сельское хозяйство является основным и приоритетным направлением экономического развития Майнского городского 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

Структура производства представлена такими отраслями народного хозяйства, как лёгкая, пищевая, деревообрабатывающая промышленность.

Основные промышленные предприятия находятся в рабочем посёлке Майна.

В р.п. Майна наиболее крупными предприятиями являются:

- ООО «Арт-Лес» - деревообработка, изготовление пиломатериалов; изготовление и реализация тротуарной плитки, стеновых блоков;
- ООО «Фат» - лесозаготовка и переработка древесины;
- ООО «Майнский сыродельный завод» - производство масла и сыра;
- ОГУ «Майнский лесхоз» - предпринимательским видом деятельности которого является заготовка, переработка и реализация древесины от рубок ухода, реализация посадочного материала и продуктов переработки древесного сырья: пиломатериалы (обрезные, необрезные), брус, половая рейка, вагонка, погонажные изделия (наличники, плинтус), штакетник, банные веники, хозяйственные мётлы, срубы.
- ООО «Майнская швейная фабрика»;
- ООО «Спектр»;
- Майнское ГРТП (сельхозтехника).

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

- реконструкция и модернизация швейного производства на базе ООО «Майнская швейная фабрика»;
- реконструкция и модернизация свободных производственных площадей Майнского государственного ремонтно-технического предприятия и ОАО «Майнскагроснаб» под нужды арендаторов, инвесторов или индивидуальных предпринимателей.

Ресурсный материал недр поселения предопределяет развитие на его территории производства деревообрабатывающей промышленности и лесозаготовок, пищевой промышленности, легкой.

На базе разработки имеющихся месторождений полезных ископаемых предлагается строительство:

- завода по производству облегчённого кирпича в р.п. Майна, мощностью 3 млн штук в год;
- завода по переработке мелового сырья в с. Вязовка;
- завода по производству арболитовых блоков в р.п. Майна, мощностью 15 тыс. м<sup>3</sup> в год;
- завода по производству древесностружечных плит в р.п. Майна, мощностью 8000 м<sup>3</sup> в сутки. Размеры территории завода – 20 га;

- 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 ООО «Весна»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Надежда»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Рассвет»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Арт-Лес»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Фат»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Майнский сыродельный завод»;
- развитие и модернизация существующего ООО «Майнская швейная фабрика»;
- развитие и модернизация существующих КФХ, СПК;
- 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 населенных пунктов.

Численность населения на расчётный срок по поселению составит 17460 человек, в том числе по населённым пунктам:

Населённый пункт	Население, человек.
1.	2.
рабочий посёлок Майна – административный центр	12800
село Абрамовка	830
село Аксаково	100
село Берёзовка	826
село Большое Жеребятниково	570
село Вязовка	722
село Кадыковка	140
деревня Карцовка	170
село Комаровка	200
село Репьевка Колхозная	1000
деревня Тамбы	102

## **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 13,5 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.	17460	13915
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>	523,8	320,0
4. Сохраняемый жилой фонд, тыс. м <sup>2</sup>	135,2	163,2
5. Объёмы нового строительства жилого фонда, тыс. м <sup>2</sup>	388,6	156,8

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: 698,2 га,

в том числе:

- рабочий посёлок Майна:  $12800:25=512$  га;
- село Абрамовка:  $830:25=33,2$  га;
- село Аксаково:  $100:25=4$  га;
- село Берёзовка:  $826:25=33,0$  га;
- село Большое Жеребятниково:  $570:25=22,8$  га;
- село Вязовка:  $722:25=28,8$  га;
- село Кадыковка:  $140:25=5,6$  га;
- деревня Карцовка:  $170:25=6,8$  га;
- село Комаровка:  $200:25=8$  га;
- село Репьевка Колхозная:  $1000:25=40$  га;
- деревня Тамбы:  $102:25=4,0$  га.

• На 1 очередь застройки, всего 556,5 га,

в том числе:

- рабочий посёлок Майна:  $10300:25=412$  га;
- село Абрамовка:  $700:25=28$  га;
- село Аксаково:  $70:25=2,8$  га;
- село Берёзовка:  $650:25=26$  га;
- село Большое Жеребятниково:  $400:25=16$  га;
- село Вязовка:  $524:25=20,9$  га;
- село Кадыковка:  $100:25=4$  га;
- деревня Карцовка:  $130:25=5,2$  га;
- село Комаровка:  $130:25=5,2$  га;
- село Репьевка Колхозная:  $850:25=34$  га;
- деревня Тамбы:  $61:25=2,4$  га.

В настоящее время земли поселений составляют 609,5 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.

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 пунк-

там, что значительно упростит регулирование застройки, перевод неиспользуемых объектов сельскохозяйственного производства в промышленные, облегчит организацию санитарно-защитных зон от промпредприятий.

Площадь земли под населёнными пунктами Майнского городского поселения составит:

Таблица 5.3.1.

Населённые пункты	Существующая площадь, га	Прирост, га		Проектные предложения, га	
		I очередь	Расчётный срок	I очередь	Расчётный срок
р.п. Майна	708	151,4	151,4	859,4	859,4
село Абрамовка	110	37,8	37,8	147,8	147,8
село Аксаково	138	3,3	3,3	141,3	141,3
село Берёзовка	374	128,3	128,3	502,3	502,3
село Большое Жеребятниково	76	30,6	30,6	106,6	106,6
село Вязовка	102	38,5	38,5	140,5	140,5
село Кадыковка	92	18,7	18,7	110,7	110,7
деревня Карцовка	61	9,7	9,7	70,7	70,7
село Комаровка	64	11,3	11,3	75,3	75,3
село Репьевка Колхозная	253	35,3	35,3	288,3	288,3
с. Тамбы	18	10,3	10,3	28,3	28,3
Итого	1996	475,2	475,2	2471,2	2471,2

#### 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 Майнского городского 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 Майнского городского 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;

- земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса.

Мероприятиями генерального плана Майнского городского поселения предусмотрено увеличение земель населённых пунктов за счёт присоединения земель сельскохозяйственного назначения, занятых производственной зоной и примыкающих к границам населённых пунктов. Кроме того в р.п. Майна 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 «Майнское городское 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:

- рабочий посёлок Майна: 151,4га;
- село Абрамовка: 37,8га;
- село Аксаково: 3,3га;
- село Берёзовка: 128,3 га;
- село Большое Жеребятниково: 30,6 га;
- село Вязовка: 38,5 га;
- село Кадыковка: 18,7 га;
- деревня Карцовка: 9,7га;
- село Комаровка: 11,3 га;
- село Репьевка Колхозная: 35,3 га;
- деревня Тамбы: 10,3 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 жи-

лыми 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 Майнского городского 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 как индивидуальными жилыми домами (коттеджного типа), так и малоэтажной смешанной жилой застройкой.

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 инфраструктуры.**

### **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 населённых пунктов;
- строительство новых скважин за границами населённых 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. Майна;
- 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.**

По территории поселения проходит магистральный газопровод с газораспределительной станцией в рабочем посёлке Игнатовка.

Газоснабжение населённых пунктов поселения осуществляется природным газом от ГРС № 85 в Игнатовке и магистральных газопроводов с ГРП. На проектный период сохраняются все существующие сети газопровода и газораспределительные пункты в поселении. Планируется создание межпоселковых газопроводов с ГРП в населенных пунктах.

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

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

### **9.4. Энергоснабжение.**

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

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

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

### **9.5. Связь.**

На проектный период сохраняются все действующие станции АТС.

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.

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

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

## **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.**

Улицы не благоустроены, проезжие части не все имеют твёрдое покрытие.

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

Очистка территории поселения осуществляется предприятиями коммунального хозяйства. В настоящее время в Майнском поселении есть полигон по переработке твёрдых бытовых отходов., площадью 4 га.

На территории поселения имеется 1 биотермическая яма, расположенная от границ населённых пунктов на расстоянии 1,0-3,0 км. Одна биотермическая яма и 3 скотомогильника закрыты или законсервированы как несоответствующие нормам и правилам.

Схемой территориального планирования несанкционированные свалки закрываются и рекультивируются.

Вокруг полигонов ТБО и действующих скотомогильников организовать санитарно-защитные зоны согласно норм и правил.

Закрытые и законсервированные скотомогильники привести в соответствие с действующими нормами и правилами.

В населённых пунктах необходимо организовать озеленение площадок общественных зданий и улиц, организовать парки и скверы, организовать 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 водоохранных 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. Майна для захоронения. Для жителей секционной застройки с многоквартирными жилыми домами предусмотрены контейнерные площадки;

- 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. Майна, с очисткой дождевых вод;

- в малых по численности населения населённых пунктах предусмотрено организовать поверхностный водоотвод с организацией укреплённых 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 Майнского городского 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.

						18/04-02-2008-М-ПЗ	Лист
							53
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		