

## СОСТАВ ПРОЕКТА ТОМ I

<b>Часть 1. Пояснительная записка:</b>	Стр.
1. Общая часть	2
2. Современное состояние территории. Обоснование генерального плана.	3
3. Перечень мероприятий по территориальному планированию. Проектные предложения.	11

<b>Часть 2. Графические материалы:</b>	Лист.
--	-------

*Обосновывающие:*

Карта современного использования территории (М 1:2000).	1
---	---

Карта современного использования территории. Майдаковский завод - на прилегающей территории (М 1:2000).	2
--	---

Карта комплексной оценки территории (М 1:5000).	3
---	---

Карта границ населенного пункта (М 1:5000).	4
---	---

*Утверждаемые:*

Карта планируемого размещения объектов местного значения, границ населенного пункта и функциональных зон. (М 1:2000).	5
---	---

Взам.инв. №		Подп. и дата						21005 - ПЗ											
Инв. № подл.								Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Пояснительная записка					
																	Стадия	Лист	Листов
																	П	1	17
																	ОАО институт «Ивановопроект»		

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Генеральный план села Майдаково Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области выполнен проектной организацией в 2013г, с актуализацией (внесением изменений) в 2021г. институтом ОАО «Ивановопроект» по заказу администрации Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района.

Техническое задание утверждено Главой администрации сельского поселения.

Проект разработан согласно требований следующих документов (с учётом их текущих изменений на момент проектирования):

«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ;

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ;

«Водный кодекс Российской Федерации» от 3.06.2006 №74-ФЗ;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 9.01.2018 г. № 10 «Об утверждении требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 г. № 793»;

Распоряжение Правительства Ивановской области от 18.02.2015 г. N 40-рп (в ред. от 17.02.2016 N 11-рп) "О некоторых вопросах подготовки и согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований Ивановской области";

Местные нормативы градостроительного проектирования Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района (2019г).

При разработке генплана использована градостроительная документация, выполненная ранее:

- Схема территориального планирования Палехского муниципального района (в ред. 2019г);

- Правила землепользования и застройки Майдаковского сельского поселения (в ред. 2020г).

Подоснова графической части проекта выработана с использованием компьютерных технологий актуализацией имеющихся материалов: топографических съёмок масштаба 1:500, отдельных участков топографических съёмки масштаба 1:1000 и схем инженерных коммуникаций.

Проведены натурные обследования существующих территорий (визуальный осмотр и фотофиксация).

Для разработки проектной документации конкретных объектов, а также разработки документации по планировке территории потребуется проведение инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

21005 - ПЗ

Лист

2

При разработке генерального плана всего сельского поселения материалы по обоснованию генплана села Майдаково должны быть составной частью материалов по обоснованию генерального плана Майдаковского сельского поселения, а графические материалы данного проекта должны стать фрагментами соответствующих чертежей.

Генеральный план разработан на срок 20 лет.

Основными расчетными сроками реализации генплана являются: исходный срок - 2013 г.; расчетный срок - 2033 г.

Реализация генплана выполняется на основании статьи 26 Градостроительного кодекса РФ.

## 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

### 2.1. Территориальное расположение.

Сельское поселение расположено в северо-западной части Палехского муниципального района.

Село Майдаково является административным центром Майдаковского сельского поселения. Расстояние по автодороге от села до райцентра Палех - 13 км, до областного центра - 72 км.

Населённый пункт расположен в стороне от крупных автомагистралей. Из села идут автодороги на райцентры Палех и Родники. В 480 м от села протекает река Люлех.

Площадь села в существующих границах - 145,1 га.

Население 1400 человек (ориентировочно - на 01.2021). По численности населения село относится к группе больших сельских населенных пунктов.

### 2.2. Анализ реализации предыдущего генплана.

Реализация ранее действовавшей (1969г.) градостроительной документации, которой предусматривался проект планировки и застройки села Майдаково, была выполнена только в незначительной степени.

В 70-80-х годах, согласно этому проекту планировки и застройки, построены некоторые жилые дома и общественные здания. Строительство 2-х и 4-х этажных домов вместо жилых домов частного сектора на главной улице не производилось. Многие общественные здания построены не были. Не было изменено направление главной улицы (без поворотов). Не сформирован окончательно территориальный центр села.

Проект жилого квартала («Дружба») был реализован частично. Построено шесть двухэтажных многоквартирных домов с гаражами и хозяйственными постройками в юго-западной части села.

Градообразующее предприятие - Майдаковский завод сохранилось как действующее производство и располагается на прилегающей территории. Централизованное теплоснабжение основных общественных и двухэтажных жилых зданий производится от котельной. Начато проведение газификации села. Система водопровода от артезианских скважин расширилась, централизованной

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

системы канализации нет. Очистные сооружения отсутствуют. Сейчас многие инженерные сооружения и коммуникации устарели.

Численность населения в селе согласно прогнозируемой не увеличилась. «План современного использования территории» - см. чертежи л.1 и л.2.

2.3. Климатические и геологические условия. Комплексная оценка территории.

Согласно СНИП23-01-99\* «Строительная климатология» Лежневский район Ивановской области относится к умеренно-континентальному климату:

1. Климатический район II В.
2. Расчетная зимняя температура наружного воздуха -30 °С.
3. Высота снежного покрова в среднем 58см.
4. Нормативная глубина промерзания грунтов 1,62м
5. Ветровой режим: преобладание ветров юго-западного направления.

Территория села имеет, в основном, спокойный рельеф с уклоном в восточном и юго-западном направлениях от центральной части.

По имеющимся геологическим данным, участок отнесён к 2-й категории сложности инженерно-геологических условий. Грунтами на глубине заложения фундаментов являются пески мелкие и средней крупности и суглинки с линзами песка и включением гравия. Они имеют достаточную несущую способность. Грунтовые воды встречены на глубинах 1,1-1,3м, что соответствует отметкам 105,0-111,9м. Усредненная глубина промерзания грунтов 1,6-1,8м.

В отдельных местах имеются участки, не благоприятные для строительства - заболоченные или потенциально подтопляемые («верховодкой»), участки с крутым рельефом.

Территориями особого градостроительного режима являются санитарно-защитные зоны (СЗЗ) производственных объектов. Водоохранная зона реки Люлех (ВЗ) составляет 200м и находится вне границ населённого пункта.

Территориями, не подлежащими застройке, являются охранные зоны ЛЭП (10 кв.) и зоны санитарной охраны артскважин.

Свободными территориями, благоприятными для строительства или земледелия, являются:

- не застроенная территория квартала «Дружба»;
- несколько отдельных участков, расположенных у границ населенного пункта с южной и северо-западной стороны.

«Карта комплексной оценки территории» - см. чертеж л.3.

2.4. Жилая застройка.

а) Основную часть территории села составляет малоэтажная индивидуальная застройка. Она образована жилыми (в основном одноэтажными) домами с приусадебными участками. Располагаются по улицам Центральная, Советская, Мира, Комсомольская, Почтовая, Зелёная, Северная, Заводская, Бульварная.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
			21005 - ПЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				

б) Многоквартирная жилая застройка в северо-западной части села состоит из двухэтажных (девяти кирпичных и двух деревянных) домов. Они расположены по улице Заводская. Это дома старой застройки. Имеются дворы с хозсараями и элементами благоустройства. На этой улице также имеется одноэтажная многоквартирная застройка.

в) Многоквартирная жилая застройка в юго-западной части села (квартал «Дружба») состоит из шести двухэтажных панельных домов. Имеются благоустроенные дворы, участки с гаражами и хозсараями.

#### 2.5. Земельные участки для садов и огородов.

Жители индивидуальной жилой застройки в частных домах имеют земельные участки, большинство из них в собственности. Часть усадебных домов имеет дополнительные участки за огородами.

Для жителей села также выделены земельные участки на территории населённого пункта:

- а) Садовые участки в западной части села по 4-6 соток, в собственности.
- б) Участки в северной части села, по 3-8 соток, в собственности
- в) Участки под посадки картофеля, южнее улицы Комсомольская, по 3-5 соток, в аренде.

Кроме того, для жителей выделены земельные участки на прилегающей территории (земли бывшего СПК «Майдаковский»):

а) Огородные участки (в основном под посадки картофеля), примыкающие к северо-западной части села, по 6-8 соток, с правом собственности.

б) Участки под личные подсобные хозяйства, по несколько гектар, примыкающие к северо-восточной части села, в паевой собственности.

#### 2.6. Основные общественные здания и сооружения.

Администрация поселения находится в зоне частной жилой застройки, в одноэтажном деревянном здании по ул. Центральная, в отрыве от других общественных зданий.

Основные общественные здания расположены по улицам Заводская и Северная.

Здания средней школы и детского сада (построены соответственно в 1965 и 1975 г.) в хорошем состоянии, соответствуют нормам. Имеют свои благоустроенные территории, на которых есть также вспомогательные здания и постройки.

На другой стороне улицы, на территории бывшей больницы, действует объект здравоохранения - отделение общей врачебной практики.

Поблизости, на ул. Заводская, расположены нежилые здания (малые предприятия), аптека.

Далее, по улице Северной, находится рекреационная зона. Здесь есть небольшие парк и сквер с элементами благоустройства (пешеходные дорожки, фонтан, скамейки). Парк является природным объектом местного значения, с обременением участка по хозяйственной деятельности.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

К ним примыкают клуб с библиотекой (построен в 1930г.), танцплощадка. На прилегающей к клубу территории расположена музыкальная школа.

Объект культурного наследия с местоположением в селе Майдаково один - Петропавловская церковь, имеет категорию охраны - «Выявленный объект культурного наследия».

Петропавловская церковь (церковь Петра и Павла) расположена на ул. Северная. Была возведена в XIX веке, считается памятником архитектуры, обладает историко-архитектурной ценностью. Здание в удовлетворительном состоянии, ведутся ремонтно-восстановительные работы. Проект зоны охраны не разрабатывался. Используется как действующая церковь. Территория имеет ограждение.

Здание бывшего универсама является не действующим и находится в разрушенном состоянии. Магазины находятся в разных местах жилой застройки; их несколько на ул. Центральная.

Отделение связи находится по ул. Почтовая в старом одноэтажном деревянном здании.

В селе есть стадион, где размещены футбольное поле и хоккейная площадка. Возможно размещение дополнительных сооружений и элементов благоустройства.

Основные общественные здания построены согласно ранее действовавшей градостроительной документации и удовлетворяют основным потребностям населения. Эти здания, в основном, в хорошем или удовлетворительном состоянии. Более старые - требуют ремонта.

Отсутствуют предприятия общественного питания и бытового обслуживания.

По расположению основных общественных зданий единый общественный центр села должен быть в районе улицы Северной. Требуется закрепление функционального назначения этих зданий для создания общественно-деловой зоны.

2.7. Производственные предприятия и объекты. Основное действующее производственное предприятие находится на прилегающей территории в 190м на юго-запад от границы села. Это Майдаковский литейно-механический завод, который всегда был здесь градообразующим предприятием. На территории завода расположены два основных производственных корпуса, а также вспомогательные здания и сооружения. Это производственные участки, открытые склады, гараж и другие. Сохранилась инженерная инфраструктура, в т.ч. своя котельная, переведённая на газ.

Территория предприятия попадает в водоохранную зону (200м), а часть территории - в прибрежную защитную полосу (50м) реки Люлах. Некоторые сооружения, ранее расположенные в прибрежной защитной полосе, снесены.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) предприятия согласно проекту нормативов ПДВ (2008г) составляет 100м. План благоустройства и озеленения СЗЗ отсутствует, однако СЗЗ завода, ввиду удалённости, не влияет на жилую застройку села Майдаково. Восточнее территории предприятия находятся собственные очистные сооружения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата	

На территории села, севернее улицы Заводская, находится производственно-коммунальная территория. Здесь расположены две отдельно стоящие котельные. Одна - газовая, блочно-модульная, другая - угольная, резервная. Есть слесарная мастерская, гаражи. Остались здания других производственных предприятий.

## 2.8. Прилегающие территории.

Вдоль границ села расположены, в основном, земли сельхозназначения (луга, есть участки лесной поросли). На прилегающей территории для жителей выделены земельные участки, примыкающие к северо-западной и к северо-восточной части села.

С севера территория села ограничена крутым рельефом и санитарным разрывом от кладбища; участок бывшей производственной зоны совхоза является перспективным для застройки.

На востоке территория села ограничена ручьём и лесными участками, на западе - заболоченной местностью с прудом.

На юге есть небольшие участки земель сельскохозяйственного назначения, которые не используются как сельхозугодия. Это перспективное направление для жилой застройки и очистных сооружений.

С юго-запада село ограничено санитарным разрывом от завода и заболоченной территорией.

## 2.9. Инженерные сооружения и коммуникации.

Коммунальная инфраструктура развита неравномерно, более - в северной части села, где есть общественные здания и многоквартирная застройка.

Газификация села проведена в последние годы. Газопровод проложен к газорегуляторному пункту (ГРП) на ул. Комсомольская. Газ подведен к новой блочно-модульной котельной. К газопроводу подключен также Майдаковский завод, газ идёт на котельную и технологические нужды. По всем улицам села Майдаково проходит газопровод низкого давления. т. е. основной жилой сектор газом обеспечен.

Теплоснабжение общественных зданий и жилых домов в северной части села (ул.Заводская и Северная) осуществляется от существующей газовой котельной. Тепловые сети наземные и подземные. Теплоснабжение двухэтажных жилых домов в юго-западной части села (квартал «Дружба») в процессе газификации села переведено на индивидуальное газовое отопление. Жилые дома частной застройки в основном газифицированы и отапливаются индивидуальными газовыми котлами. В отдельных жилых домах частной застройки осталось печное отопление на дровах или водяные котлы на угле.

Водоснабжение осуществляется от трёх артезианских скважин. Две расположены у северной границы села, в районе улицы Заводская. Введены в 80-90-х годах, имеют глубину 45 и 60м, дебит 24 и 12 м<sup>3</sup>/час. Они обеспечивают водой жилые многоквартирные дома и котельные, а также школу, детсад, клуб и другие общественные здания. Водонапорная башня расположена у котельной. Эти скважины и водонапорная башня принадлежат заводу. Третья скважина расположена у южной границы села, в районе улицы

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							21005 - ПЗ	Лист
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Комсомольская. Её дебит менее 10м<sup>3</sup>/час. Водонапорная башня находится у стадиона. Здесь к водопроводу подключены многие частные дома индивидуальной жилой застройки. Идёт водопровод и к жилой застройке квартала «Дружба». Водопроводные сети объединены. Общего дебита недостаточно. Зона санитарной охраны третьей артскважины оборудована, двух других - частично. Водонапорные башни и сети водоснабжения имеют значительный физический износ. В частном секторе на водопроводе стоят уличные водоразборные колонки. Где их нет, население пользуется водой из шахтных колодцев (общих и индивидуальных). В некоторых огородах есть индивидуальные скважины.

Канализация имеется для многоквартирных домов и общественных зданий в районе ул. Заводская. Стоки с отдельных зданий самотёком поступают в западном направлении к канализационной насосной станции (КНС), которая не действует. Канализационный коллектор разрушен. Поэтому неочищенные стоки попадают на территорию у западной границы села, и делают её заболоченной. Локальную канализационную сеть имеет жилая застройка квартала «Дружба». Стоки идут на КНС, расположенную рядом. Далее они должны идти по канализационному коллектору на очистные сооружения. Но так как очистные отсутствуют, стоки перекачиваются на территорию за южной границей села, и увеличивают её заболоченность. Требуется новые очистные сооружения. Износ сетей канализации - более 50%. Население частной застройки пользуется индивидуальными туалетами на своих участках. При наличии водопровода имеются выгребы.

Электроснабжение села осуществляется от районной подстанции ПС Майдаково-35/10, находящейся у деревни Теплово. По территории села к подстанциям проходят воздушные линии электроснабжения ВЛ-10 кв. (фид.100 и 104) - подводящая «высокая» сторона. В селе несколько трансформаторных подстанций расположены в разных местах (в жилой и производственной зонах): ТП №5, №11 и №13 - в северной части села, ТП №6 и №14 - в восточной, ТП №12 - в центральной, ТП №4 - у квартала «Дружба».

Уличные линии электропередач ВЛ-0,4 - наружная разводка по потребителям - воздушной прокладки на железобетонных (в основном) и деревянных опорах. На отдельных участках - подземные кабельные линии. Электрические сети эксплуатируются участком РЭС ОАО «Ивэнерго».

#### 2.10. Улично-дорожная сеть.

Въезд в село со стороны районного центра Палех осуществляется по улице Центральная. Далее, по ул. Заводская и Северная, идёт главный проезд - в сторону Родников. Проезжая часть этих улиц имеет асфальтобетонное покрытие. Есть пешеходные дорожки и тротуары.

Основные улицы в центральной части села также имеют асфальтовое покрытие. На остальных улицах - твёрдое гравийно-шлаковое или грунтовое покрытие. На некоторых улицах мало пешеходных дорожек, пешеходные тротуары отсутствуют. В восточной части улицы и проезды менее качественные.

Организованная система поверхностного отвода вод (водоотводные канавы) имеется, в основном, на асфальтированных улицах.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата	21005 - ПЗ	Лист 8



Общее состояние дорог удовлетворительное, но требуются меры по их улучшению.

### 2.11. Объекты на внешних территориях.

Кладбище расположено на внешней территории с северной стороны от границы села. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) этого объекта составляет 300 м. (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.4.4). В санзону попадают некоторые земельные участки.

Организованная свалка мусора отсутствует. Сбор мусора осуществляется в контейнеры. Утилизация твёрдых бытовых отходов (ТБО) организована с вывозом их на полигон твёрдых бытовых отходов, расположенный в Палехском районе, поблизости от автодороги п. Палех -д.Куракино.

### 2.12. Планы социально-экономического развития.

Схема территориального планирования Палехского муниципального района (2019г.) в перечне мероприятий регионального значения по изменению границ земель сельскохозяйственного назначения и границ сельскохозяйственных угодий в их составе предусматривает:

- перевод земельных участков площадью до 0,5 га, граничащих с населёнными пунктами, из состава земель одной категории в другую для индивидуального жилищного строительства по заявлению физического лица;
- перевод земель и земельных участков в их составе из одной категории в другую под объектами недвижимости в целях приведения целевого назначения земельных участков в соответствие с их фактическим использованием.

### 2.13. Выводы.

Село Майдаково является административным центром сельского поселения. С точки зрения градостроительного регулирования, его следует отнести к категории развиваемого населённого пункта.

Ранее действовавшая градостроительная документация реализована в незначительной степени. В застройке появились признаки нарушения принципов архитектурно-планировочной организации.

Для улучшения складывающейся планировочной структуры необходимы:

- разработка проектных предложений по территориальному планированию в составе генерального плана, с учётом Правил землепользования и застройки (2020г.);
- изменение границ с присоединением земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- предусмотреть красные линии по основным улицам села.

Обосновывающий графический материал по изменению границ представлен на чертеже - л.4 «Карта границ населённого пункта»..

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

2.14. Изменение границ населённого пункта.

Список земельных участков, согласованных для включения в границу  
с. Майдаково Майдаковского сельского поселения Палехского  
муниципального района Ивановской области

№ п/п	Земельный участок (месторасположение)	Форма собственности	Кадастровый номер, либо описание местоположения	Площадь, кв.м	Основание включения в границы населенно-го пункта	Категория земель		Цель включения земельного участка в границы населенного пункта
						Фактическая	Планируемая	
1	Село Майдаково, у южной границы	Муниципальная	Участок расположен в кадастровом квартале 37:11:010104	88560	Перевод земель и земельных участков в их составе из одной категории в другую под ИЖС	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Развитие индивидуального жилищного строительства
2	Село Майдаково, у западной границы	Муниципальная	Участок расположен в кадастровом квартале 37:11:010205	37521	Перевод земель и земельных участков в их составе из одной категории в другую под ИЖС	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Развитие индивидуального жилищного строительства
3	Село Майдаково, у северной границы	Муниципальная	Участок расположен в кадастровом квартале 37:11:010205	72262	Перевод земель из одной категории в другую в целях приведения ЗУ в соответствие с их фактическим использованием	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Развитие садов и огородов, развитие инженерной инфраструктуры

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	21005 - ПЗ	Лист 10

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ. (ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ).

3.1. На основе анализа современного состояния территории села Майдаково предлагаются следующие мероприятия территориального планирования:

- сохранение основной существующей жилой и общественной застройки;
- формирование основной общественно-деловой зоны;
- реконструкция некоторых общественных и производственных зданий;
- новые объекты капитального строительства;
- выполнить рекреационные мероприятия и благоустройство основной существующей территории;
- предусмотреть мероприятия по сохранению объектов культурного наследия;
- соблюдение на территории села функциональных зон;
- по основным улицам предусмотреть красные линии;
- изменение границ деревни с присоединением трёх земельных участков.

Значительного увеличения численности населения села на расчётный срок не предполагается. Проектное предложение по этим мероприятиям представлено на чертеже-л.5 «Карта планируемого размещения объектов местного значения, границ населенного пункта и функциональных зон.».

#### 3.2. Перспектива территориального развития.

Территориальное развитие села с увеличением его площади возможно в южной и северо-западной частях села.

К границам села примыкают участки земель сельскохозяйственного назначения, которые не использовались как сельхозугодия. Это перспективное направление для расширения жилой застройки, а также садов и огородов.

Для включения земельного участка в границы населённого пункта следует поставить на государственный кадастровый учёт этот земельный участок.

Общая присоединяемая территория — 19,84 га.

Общая площадь села, таким образом, будет составлять 164,94 га.

3.3. Планировочное решение. Проектные решения разработаны на основе анализа существующей ситуации и сравнения вариантов размещения новых зданий. Планировочные решения по расположению зданий и сооружений принимались с учётом действующих нормативных документов в области градостроительства.

Необходимо формировать основной общественный центр села. Отдельно стоящее здание администрации поселения расположено в жилой территориальной зоне, было бы целесообразно вынести его из частной застройки.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взаим. инв. №					
	Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	21005 - ПЗ				

Общественный центр села предлагается формировать по улице Северная. Это обосновано территориально, т.к. здесь проходит основной проезд через село и расположены основные общественные здания общепоселенческого значения. Планировочной основой этого центра будут существующие и новые общественные здания. Существующие здания школы, детского сада, врачебное отделение будут входить в эту единую общественную зону. В новых зданиях возможна организация предприятий бытового обслуживания и общественного питания. Общественно-деловая зона будет продолжена в восточном направлении, по ул. Северная - клуб, сквер, танцплощадка, музыкальная школа. Примыкает к ним и храмовый комплекс. Здание церкви является памятником архитектуры, как объект зодчества начала XX века. После ремонта церковь Петра и Павла, кроме её непосредственного назначения культового объекта, может использоваться для экскурсионного показа.

В общественно-деловую зону удачно вписывается рекреационная. Существующий парк, как и ранее, будет основным местом отдыха населения.

В западном направлении общественно-деловая зона заканчивается на ул. Заводская магазинами и торговой площадью.

Кроме общественного центра, следует формировать два «подцентра», чтобы уменьшить «оторванность» жилой застройки в восточной и юго-западной частях села. Один подцентр - вокруг стадиона: реконструкция спортивного комплекса, магазины. Второй подцентр в северной части пустыря квартала «Дружба»: магазин, автобусный павильон, новое КБО.

Существующая жилая застройка частного сектора (ул. Центральная, Советская, Мира, Комсомольская, Почтовая, Зеленая, Северная, Заводская, Бульварная) как и ранее, будет составлять значительную часть территории села. Здесь следует сохранять жилые дома, восстанавливать ветхие (разрушенные, сгоревшие), а также осваивать брошенные участки и пустыри. Общая структура жилой застройки этих улиц остаётся - только дома усадебного типа. Это является в настоящее время преимущественным типом застройки в сельских поселениях. Возможно развитие объектов обслуживания повседневного пользования. Перспективное жилищное строительство предлагается в южных частях села - как продолжение ул. Комсомольская и расширение квартала «Дружба».

Пустующую территорию квартала «Дружба» надо застроить как группу жилой застройки с объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории. Вдоль ул. Центральная предлагается построить жилые дома. Учитывая ограниченность территории села, предлагается двухэтажная застройка. Остальную часть пустыря занять под рекреационную зону. Здесь могут быть детская и волейбольная площадки, фонтан, пешеходные дорожки. Проектная документация на отдельные здания выполняется на основе соответствующих инженерных изысканий.

Действующий Майдаковский литейно-механический завод, его инженерная инфраструктура могут развиваться на имеющейся территории. Ограниченная СЗЗ должна соблюдаться, чтобы не влиять на жилой сектор. Следует учитывать, что часть территории завода находится в прибрежной

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			21005 - ПЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

защитной полосе реки Люлех. Предлагается эту часть территории выделить и перевести в рекреационную зону. Вдоль реки может быть организована пешеходная аллея и небольшой сквер для отдыха персонала предприятия.

Производственно-коммунальная территория севернее улицы Заводская может получить развитие. Здания бывшего хлебозавода целесообразно восстановить под производственно-складское предприятие (в проектном предложении - склад металла). Необходимо соблюдать ограничение по санитарно-защитной зоне (СЗЗ) со стороны жилого сектора.

На прилегающей территории с северо-восточной стороны (бывшая производственная территория СПК) предлагается выделить производственную зону. Она пригодна для развития малых производственных предприятий, имеющих СЗЗ - 100м (в проектном предложении - АЗС). Возможна также организация объектов сельскохозяйственного или коммунально-складского направления (овощехранилища, склады, гаражи и пр.) От этих объектов необходимо ограничение по СЗЗ со стороны жилого сектора - 50м.

Для благоустройства существующей территории следует увеличить площади озеленённых территорий общего пользования. В квартале «Дружба» предлагается устроить новый сквер. Вдоль автодорог, особенно на основных улицах, сделать газоны и зелёные насаждения. Перед общественными зданиями устраиваются цветники и газоны.

### 3.4. Основные объекты перспективного строительства и реконструкции.

#### 3.4.1. Жилая застройка.

- Новые индивидуальные дома усадебного типа, с участками - как продолжение улицы Комсомольская.

По размеру земельных участков (до 0,2 га) новая индивидуальная жилая застройка может быть удобна для ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Генпланом предлагается выделение в южной части села (по ул. Комсомольская) по 12-15 соток для индивидуального жилищного строительства и ведения ограниченного ЛПХ, в т.ч. 5-6 участков за счёт расширения границы.

- Новые многоквартирные двухэтажные жилые дома в квартале «Дружба» по ул. Центральная.

#### 3.4.2. Общественная застройка.

- Здание бывших детских яслей по ул. Заводская подлежит реконструкции или сносу, со строительством нового. На этом месте целесообразно разместить здание административно-общественного назначения (например - контора , аптека, отделение связи).

- На месте разрушенного бывшего универмага по ул. Заводская намечено соорудить арт-объект (пространственно- декоративную композицию). В ландшафтном дизайне предлагается добавить элементы благоустройства (малые архитектурные формы, скамейки), озеленение.

- Комбинат бытового обслуживания - новое отдельно стоящее здание в жилом квартале «Дружба» по ул. Центральная. Возможны и другие новые

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

								21005 - ПЗ	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				13

общественные объекты (например, кафе) на территории этого квартала - по индивидуальным проектам.

- Спортивный комплекс - на реконструируемой территории стадиона. В его составе, кроме футбольного поля, могут быть: открытые хоккейная и баскетбольная площадки, тир, детская спортивная площадка, павильон для персонала и пр.

- Детские игровые площадки - следует организовать по ул. Заводская и в жилом квартале «Дружба».

- Сквер - надо предусмотреть на территории пустыря в квартале «Дружба».

#### 3.4.3. Производственные и коммунальные объекты.

- Склад металла - в здании бывшего хлебозавода, севернее улицы Заводская.

- Малые предприятия, производственного или коммунально-складского направления - на прилегающей территории, бывшей производственной территории СПК.

- Новая артскважина - рядом с существующим водозабором на присоединяемой территории.

- Новый водозабор - строительство двух артскважин на прилегающей территории. Необходимость насосных и резервуаров воды уточняется в конкретном проекте.

- Канализационные насосные станции - 2шт. - реконструкция существующих недействующих КНС. Или строительство новых на этих же местах.

- Очистные сооружения для села - на прилегающей территории. Состав и производительность очистных сооружений уточняются в конкретном проекте.

- Пирсы (с подъездными автодорогами) - у существующих противопожарных искусственных водоемов (4 шт.).

#### 3.4.4. Транспортное сообщение. Автодороги.

Транспортная система села почти не меняется. Главной проезд - в направлениях Палеха и Родников остаётся.

Основные улицы села следует асфальтировать, предусмотреть пешеходные тротуары. Другие улицы частного сектора должны иметь твёрдое гравийно-шлаковое или грунтовое покрытие и пешеходные дорожки. Должна совершенствоваться система дренажа в пониженные места.

Красные линии, предусмотренные по улицам Центральная, Заводская, Северная, Советская, Мира, Комсомольская, будут способствовать сохранению территорий автодорог общего пользования и расширению проезжей части на основных улицах.

#### 3.5. Рекреационные мероприятия.

- Основным местом отдыха населения остаётся парк, который размещается в основном общественном центре села. Следует продолжать посадки деревьев, близкими по типу к естественной растительности.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №				
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- При реконструкции спортивного комплекса выполнить посадку зелёных насаждений.

- Новой рекреационной зоной будет сквер в жилом квартале «Дружба». При организации сквера дополнить его элементами благоустройства: малые архитектурные формы, пешеходные дорожки, беседки, скамейки и т.п. При озеленении следует отдавать предпочтение цветущим и плодово-ягодным деревьям и кустарникам.

- Производственные зоны и зоны инженерных сооружений (существующих и перспективных) необходимо оградить от жилой и общественной застройки зелеными (шумозащитными) полосами в 6-9 метров.

- Для прекращения сброса неочищенных стоков на рельеф необходимо провести скорейшее строительство новых КНС и очистных сооружений.

- Зоны санитарной охраны артезианских скважин должны быть полностью оборудованы. Первый пояс санитарной охраны принимается радиусом 30м вокруг артезианских скважин. Эта территория должна быть спланирована, выгорожена забором и озеленена по периметру.

- Для очистки территории в жилой и общественной зонах предусматриваются площадки с твёрдым покрытием, на которых устанавливаются контейнеры для сбора сухого мусора.

### 3.6. Выделение функциональных зон.

В проектном предложении генплана (л.5) на территории села обозначены функциональные зоны.

Выделяются зоны жилой и общественной застройки, производственных объектов и инженерных сооружений. Учтены перспективные производственно-коммунальные объекты на прилегающих территориях.

В состав ландшафтно-рекреационных зон входят: парк, сквер, спортивный комплекс, озеленение общего пользования, санитарно-защитное озеленение.

### 3.7. Инженерная инфраструктура.

Система коммунальной инфраструктуры на территории населённого пункта имеет перспективу дальнейшего развития.

#### 3.7.1. Газоснабжение.

Газификация села в основном завершена. В настоящее время на территории села имеется развитая сеть газоснабжения. Жилой сектор полностью обеспечен газом для бытовых нужд.

В перспективе возможно подключение не газифицированных жилых домов, а также новых общественных и производственных зданий.

#### 3.7.2. Теплоснабжение.

Теплоснабжение общественных зданий и жилых домов в северной части села (ул.Заводская и Северная) осуществляется от модульной газовой котельной.

Отопление частных жилых домов, а также отдельных общественных зданий, расположенных в других местах, предполагается от индивидуальных газовых котлов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Отопление новых двухэтажных жилых домов в квартале «Дружба» будет индивидуальное газовое.

### 3.7.3. Водоснабжение.

Общего дебита для текущего и перспективного водопотребления (от трёх артезианских скважин в разных местах) будет не хватать.

В дальнейшем, для обеспечения нормального водоснабжения села, необходимо решать вопрос о строительстве нового водозабора для частных домов индивидуальной жилой застройки. Требуется устройство двух артскважин в новом месте. Генпланом предлагается площадка на территории, прилегающей к северо-восточной части села. Согласно геологическим данным прошлых лет, здесь есть запас подземных вод. Окончательно территория для водозабора выбирается после выполнения разведочных артскважин. В дальнейшем проектировании определяется необходимость насосной, ёмкостей для воды; расчётом уточняется их производительность. После ввода нового водозабора, существующие артскважина в районе улицы Комсомольская и водонапорная башня у стадиона предполагаются к ликвидации.

Для водоснабжения общественных и жилых зданий в районе улицы Заводская, а также квартала «Дружба», предлагается устройство дополнительной артскважины на территории в северной части.

В связи с высокой изношенностью сетей водоснабжения целесообразна частичная реконструкция системы водоснабжения села. При этом должны быть учтены новые потребители. Водопроводные сети должны быть закольцованы.

В дальнейшем, при рассмотрении вопроса о подключении индивидуальных домов к сети водоснабжения, следует учитывать необходимость развития сети канализации.

Пожаротушение будет осуществляться от пожарных гидрантов на водопроводе, а также от существующих противопожарных водоёмов.

### 3.7.4. Водоотведение.

Из-за отсутствия очистных сооружений идёт сброс неочищенных стоков от потребителей в двух местах на рельеф. Это остро ставит вопрос о строительстве (или реконструкции) двух КНС и строительстве новых очистных сооружений.

Для многоквартирных домов и общественных зданий в районе ул. Заводская требуется восстановление сети канализации. А также строительство новой канализационной насосной станции. Далее следует проложить канализационный коллектор в южном направлении, к КНС у квартала «Дружба».

Для канализационной сети жилой застройки квартала «Дружба» также требуется реконструкция (или строительство) второй КНС. В неё пойдут и стоки с первой канализационной насосной станции. Далее строится канализационный коллектор на очистные сооружения.

Новые очистные сооружения предполагается разместить на территории, прилегающей к южной части села,. Ориентировочная производительность очистных сооружений - 300м<sup>3</sup>/сут. Площади биологических прудов или полей фильтрации уточняются при дальнейшем проектировании. Сброс очищенных

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата



стоков и фильтрата по водоотводной канаве. Ориентировочная СЗЗ объекта - 300м.

Следует иметь в виду, что все объекты жилого и общественного назначения, подключённые к водопроводу, должны иметь подключение к канализационной сети.

Некоторые дома частной застройки, при наличии водопровода, имеют выгребы. Должна осуществляется их очистка с вывозом отходов.

#### 3.7.5. Электроснабжение.

Электроснабжение остаётся от трансформаторных подстанций, расположенных на территории села.

Некоторые воздушные линии ВЛ-10 кв. идут через село, поэтому требуется соблюдение охранных зон воздушных ЛЭП. В перспективе намечается взаимное резервирование линий электроснабжения ВЛ-10 кв. (фид.100 и 104). Возможно добавление новых ТП.

Сети электроснабжения ВЛ-0,4 кв. будут развиваться в связи с появлением новых потребителей - жилых домов, общественных и производственных зданий.

3.7.6. Новые инженерные сети тепло-, газо-, электроснабжения, водоснабжения и канализации, в проектом предложении разработаны в объёме схем инженерных обоснований. Расчеты инженерных сетей и сооружений выполняются на следующих стадиях проектирования.

#### 3.8. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия.

Для объектов культурного наследия села Майдаково предлагается:

- разработать проекты зон охраны объектов;
- установить охранные зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
  - в пределах охранных зон установить особый режим использования земельных участков;
  - в пределах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности установить режим использования земель, ограничивающих строительство и хозяйственную деятельность;
- определить требования к реконструкции существующих зданий.

#### 3.9. Объекты на внешних территориях.

Объектом села на внешней территории является кладбище. Оно расположено в северном направлении в 180 метрах от границы села у автодороги на деревню Щавьево. Кладбище имеет достаточное благоустройство и планируется к расширению в восточном направлении. Его санитарно- защитная зона определена, и оно не оказывает отрицательного влияния на существующую жилую застройку.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №						
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата