

ООО «ПИ «СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ»  
150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, 39 Б

Заказчик:  
Администрация МО  
«Гурьевский муниципальный  
район»

**КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГУРЬЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**БОЛЬШЕИСАКОВСКОЕ  
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**ПОЛОЖЕНИЯ  
О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Генеральный директор

В.П. Фатиев

Главный архитектор проекта

В.В. Богородицкий

г. Ярославль, 2010 г.  
**СОДЕРЖАНИЕ**

---

<b>1.</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ.....</b>	<b>12</b>
4.1.	Осуществление градостроительного (территориально-функционального) зонирования территории с целесообразным перераспределением земель по категориям.....	12
4.2.	Комплексное развитие системы объектов социального обслуживания населения	13
4.3.	Развитие производственного комплекса.....	15
4.4.	Жилищное строительство.....	18
4.5.	Создание территорий рекреационного назначения - спортивно-рекреационной зоны.....	19
4.6.	Развитие инженерно-транспортной инфраструктуры.....	20
4.7.	Зоны с особыми условиями использования территорий.....	25
4.8.	Охрана окружающей среды .....	26
4.9.	Охрана объектов культурного наследия.....	30
<b>5.</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ.....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ.....</b>	<b>33</b>
<b>7.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....</b>	<b>34</b>

---

### Список сокращений:

АЗС – автозаправочная станция;  
АТС – автоматизированная телефонная станция;  
АПК – агропромышленный комплекс;  
ВЛ – высоковольтная линия;  
ГТС – гидротехническое сооружение;  
ЗСО – зона санитарной охраны;  
ИТМ – инженерно-техническое мероприятие;  
ЛЭП – линия электропередач;  
МО – муниципальное образование;  
ОКН – объект культурного наследия;  
ПЗА – потенциал загрязнения атмосферы;  
ПДВ – предельно-допустимое воздействие;  
ПДС – предельно-допустимые сбросы;  
ССЗ – санитарно-защитная зона;  
ТБО – твердые бытовые отходы;  
ТП – трансформаторная подстанция;  
ЧС – чрезвычайная ситуация;  
ЭГП - экзогенно-геологический процесс.

---

## 1. ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план Большеисаковского сельского поселения Гурьевского муниципального района Калининградской области (далее – Генплан) разработан в 2011/ году ООО «ПИ «Спецстройпроект».

Графическая и текстовая части Генплана по составу и содержанию соответствуют требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации и технического задания на проектирование и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы выполнены в электронном виде.

Генплан состоит из обобщенных карт (схем) по анализу современного состояния территории с рассмотрением проблем и направлений ее комплексного перспективного развития, включая вопросы функционального зонирования территории сельского поселения, размещения объектов социального обслуживания населения, развития производственно-коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур, объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, ограничений по отношению к объектам культурного наследия и особо охраняемым природным территориям, анализа источников риска возникновения чрезвычайных ситуаций и требований пожарной безопасности.

Генплан является муниципальным нормативным правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентирует градостроительную деятельность на территории сельского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Генплан является основой для разработки Правил землепользования и застройки Большеисаковского сельского поселения.

Генплан действует на территории Большеисаковского сельского поселения в пределах границ сельского поселения. Положения Генплана обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящий Генплан применяется наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

В работе учитывались: Территориальная комплексная схема градостроительного планирования развития территории Калининградской области и ее частей (2004 г.), Схема территориального планирования Калининградской области (2008 г.), проектные материалы Схемы территориального планирования МО «Гурьевский муниципальный район», другие источники информации (см. «Основные источники информации»).

В процессе разработки Генплана проводилась комплексная оценка территории сельского поселения с целью выявления тех особенностей рассматриваемой территории, которые определяют направления ее перспективного использования, способствуют рациональному размещению всех функций, наиболее эффективной эксплуатации сложившихся транспортных, инженерно-технических систем, природных комплексов, систем расселения населения.

---

В составе Генплана выделены следующие временные сроки его реализации:

- **Расчетный срок – 2031 год;**
- **Первая очередь – 2020 год.**

### ***Градостроительная оценка территории***

Большеисаковское сельское поселение является одним из 8-ми поселений Гурьевского муниципального района Калининградской области.

Площадь территории Большеисаковского сельского поселения составляет 10,78 кв. км или 1078,0 га.

На севере Большеисаковское сельское поселение граничит с территорией Кутузовского сельского поселения Гурьевского муниципального района, на востоке – с территорией Низовского сельского поселения Гурьевского муниципального района, на западе – с территорией городского округа «Город Калининград».

Законом Калининградской области от 01.07.2009 г. № 370 «О составе территорий муниципальных образований Калининградской области» в состав Большеисаковского сельского поселения включены 3 сельских населенных пункта: Большое Исаково, Васильково и Малое Исаково.

Территория Большеисаковского сельского поселения расположена по обе стороны от кольцевой дороги г. Калининград - Северный обход г. Калининграда (1К-133, II технической категории), от которой в районе пос. Васильково, в северо-восточном направлении проходит автодорога Калининград - Полесск (А-189, III технической категории).

Статус и границы Большеисаковского сельского поселения установлены Законом Калининградской области от 30.06.2008 г. № 254 «Об организации местного самоуправления на территории муниципального образования «Гурьевский городской округ».

Административным центром сельского поселения является поселок Большое Исаково.

Численность населения Большеисаковского сельского поселения на 01.01.2010 г. составляет 10831 человек (зарегистрированных по месту жительства).

На границе Большеисаковского сельского поселения река Гурьевка, являющаяся правым притоком реки Преголи, расширяется, образуя пруд Чистый.

Основные производственные предприятия размещены в поселках Большое Исаково и Малое Исаково, Васильково. АЗС находятся в поселках Малое Исаково (2), Васильково (2).

На территории сельского поселения находится одно дачное общество «Чистый пруд», расположенное в поселке Большое Исаково.

В Большеисаковском сельском поселении расположена часть территории аэродрома 3 класса «Девау».

Среди объектов культурного наследия на территории сельского поселения расположены 2 объекта культурного наследия регионального значения и 1 объект культурного наследия местного значения. Памятников археологии на территории поселения не выявлено.

---

## 2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Территориальное планирование направлено на определение в Генплане сельского поселения назначения (территориального и функционального) его территорий, исходя из совокупности социальных, экономических и экологических факторов в целях обеспечения устойчивого развития поселения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, в целом муниципального образования.

Как документ территориального планирования, Генплан обеспечивает последовательную разработку правил землепользования и застройки сельского поселения, градостроительной документации по планировке территорий, по решению вопросов реконструкции и развития существующей застройки, транспортной и инженерной инфраструктур, совершенствованию вопросов социального обслуживания населения, охраны окружающей среды и объектов культурного наследия.

**Основными задачами территориального планирования Большеисаковского сельского поселения являются:**

1. Проведение исследований и анализ природно-ресурсного и градостроительного (природно-ресурсного, экономического, демографического, историко-культурного) потенциала сельского поселения;
2. Определение перспектив и основных направлений комплексного развития территории сельского поселения;
3. Разработка функционального зонирования территории с учетом сложившейся хозяйственной специализации, задач рационального использования природно-ресурсного потенциала и охраны окружающей среды;
4. Выделение зон размещения объектов капитального строительства местного значения, исходя из научно обоснованных перспективных вариантов развития территории сельского поселения как комплексного объекта со своими уникальными природно-ресурсными возможностями;
5. Определение основных направлений развития социальной инфраструктуры;
6. Определение направлений реконструкции/развития транспортной и инженерной инфраструктур на основе оценки сложившегося уровня их развития;
7. Сохранение архитектурно-пространственного, историко-культурного и ландшафтного своеобразия территории сельского поселения;
8. Обеспечение эффективного использования территории сельского поселения и создание благоприятной среды жизнедеятельности; безопасность территории и окружающей среды;
9. Комплексное развитие сельских населенных пунктов на территории поселения, улучшение жилищных условий сельских жителей, достижение многообразия типов жилой среды, развитие и равномерное размещение в населенных пунктах объектов социального обслуживания населения, производственных, общественных и деловых центров;
10. Размещение промышленных объектов на землях сельского поселения с целью использования потенциала трудоспособного населения и сокращения системных миграций населения с производственными целями за пределы территории сельского поселения;
11. Сохранение и развитие зон сельскохозяйственного использования как основного территориально-планировочного компонента сельского поселения, в том числе

---

сельскохозяйственных угодий, объектов сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного и личного подсобного хозяйства, садоводства;

12. Комплексность в решении задач благоустройства и озеленения территории, развития рекреационных качеств территории в целях использования для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Градостроительный кодекс РФ предполагает взаимную увязку мероприятий по территориальному планированию и землепользованию. В частности, определение зон размещения объектов капитального строительства должно учитывать категории земель, на которых предполагается их размещение.

Одной из задач Генплана является оценка благоприятности территории для капитального строительства. При этом учитываются особенности природно-климатических, инженерно-геологических, экологических и ландшафтных условий, наличие зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, особо ценных земель и ландшафтов, объектов культурного наследия, обеспечение условий безопасности жизнедеятельности населения.

На основании вышеперечисленных особенностей в проекте Генплана определены зоны размещения объектов капитального строительства, а в последующей градостроительной и архитектурно-строительной документации устанавливаются градостроительные и архитектурные параметры планируемых объектов.

Таким образом, Генплан Большеисаковского сельского поселения является основанием для разработки инвестиционных программ и проектов.

В Генплане сельского поселения определяются планировочные и функциональные проектные решения организации территории, оптимальный пространственный каркас системы расселения, распространяющий современные стандарты качества жизни, как на административный центр, так и на периферийные сельские территории, определяются новые точки экономического роста.

Данный документ как система представлений о стратегических целях, задачах и интересах муниципального образования является первым шагом в формировании идеологии, направленной на обеспечение интересов, как сельского поселения, так и входящих в его состав населенных пунктов. При этом на первое место выходит согласованность и взаимоувязка всех проектных решений, как с интересами населения, так и интересами органов власти и бизнеса.

*Генплан Большеисаковского сельского поселения является разработкой **долгосрочной территориальной стратегии** на основе принципов устойчивого развития, создание благоприятной среды обитания, достижение баланса экономических, социальных и экологических интересов.*

Устойчивое развитие сельского поселения предполагает обеспечение роста экономики муниципального образования с выделением основных приоритетных направлений секторов экономики, повышение инвестиционной привлекательности территории, повышение уровня жизни и условий проживания населения, достижение долговременной экологической безопасности, рациональное использование всех видов ресурсов.

---

*Главной целью Генплана ставится достижение в проектном периоде более высокого уровня **комплексной и рациональной организации территории**, основываясь, с одной стороны, на максимальном использовании конкурентных преимуществ территории, а, с другой стороны, на максимальном нивелировании территориальных ограничений и рисков при территориальном размещении отраслей экономики и социальной сферы, инженерной и транспортной инфраструктуры, расселении, охраны окружающей природной среды.*

**Главной задачей**, конечным результатом данного проекта Генплана является разработка проектных предложений по комплексному развитию территории и ее преимущественно функциональному использованию и назначению, с учетом планировочных ограничений.

Для реализации поставленной конечной цели и главной задачи проекта Генплана необходима **разработка стратегии развития территории и разработка комплекса мероприятий** по ее реализации, то есть мероприятий по развитию экономической и градообразующей базы территории, сферы социального обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктуры, по улучшению экологической ситуации, кроме того, предусматривается также прогнозный расчет численности населения.

Стратегия развития территории включает также разработку **инструментов муниципального развития**. Это формирование **кластеров** различных функциональных типов и различного территориального уровня, создание **логистических** центров, территорий с особым режимом хозяйствования – территорий притяжения инвестиций и привлечения стратегических инвесторов.



---

### **3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

*Основными направлениями комплексного развития территории Большеисаковского сельского поселения являются:*

*Содействие развитию предприятий:*

- реабилитация существующих предприятий на основе саморазвития, развития индустрии туризма, ремесел, сферы обслуживания;
- диверсификация предприятий, деятельность которых не эффективна;
- перепрофилирование предприятий, внедрение прогрессивных, экологически совершенных технологий;
- повышение конкурентоспособности производимой промышленной продукции.

*Развитие строительной базы с учетом специфики сельского поселения и задач по реконструкции застройки:*

- стимулирование частного предпринимательства в сфере ремонта, реконструкции, жилого фонда, благоустройства и инженерного оборудования;
- развитие предприятий строительной отрасли, в том числе по производству строительных материалов.

*Обеспечение устойчивости социально-демографической структуры населения:*

- реализация мер социальной политики, направленных на повышение уровня жизни населения, улучшение здоровья, снижение смертности и повышение продолжительности жизни, развитие социальной сферы;
- максимально возможное сохранение существующих и создание новых рабочих мест;
- создание условий для развития коммерческой деятельности в сфере обслуживания населения как источника расширения мест приложения труда, пополнения доходов населения.

*Усиление организационно-хозяйственных, культурно-бытовых и транспортных связей сельского поселения в системе расселения:*

- развитие и модернизация информационно-телекоммуникационной инфраструктуры, создание центра информационных технологий;
- восстановление, реконструкция и финансовая поддержка предприятий и учреждений, обслуживающих населенные пункты сельского поселения (транспорт, материально-техническое снабжение, торговля).

*Реконструкция, модернизация жилищного фонда, новое жилищное строительство:*

- реализация жилищной программы с учетом конкретных условий населенных пунктов сельского поселения;
- новое жилищное строительство;
- обеспечение типологического разнообразия нового жилища;
- реконструкция, модернизация и капитальный ремонт жилищного фонда.

---

*Развитие социальной инфраструктуры:*

- внедрение системы государственных социальных стандартов;
- создание необходимых условий для обеспечения всеобщей доступности и общественно-приемлемого качества базовых социальных услуг (прежде всего медицинского обслуживания и образования), расширение возможностей выбора их населением;
- создание на территориях с туристско-рекреационным потенциалом, качественно новой системы комплексов обслуживания, сочетающей функции по обслуживанию населения и различных категорий туристов.

*Модернизация и повышение надежности инженерно-технической инфраструктуры:*

- сохранение работоспособности и функциональной надежности действующих систем инженерного обеспечения с существенным ростом объемов ремонтно-восстановительных работ;
- поэтапный подъем уровня обеспеченности основными видами инженерного оборудования в отстающих по этому показателю населенных пунктах;
- реконструкция существующих источников теплоснабжения с применением энергоэффективного оборудования, стимулирование применения современных энергоэффективных систем автономного отопления, горячего водоснабжения и др. в условиях малоэтажной застройки;
- разработка и осуществление мер инженерной защиты населенных пунктов от подтопления.

*Совершенствование транспортной инфраструктуры:*

- реконструкция и модернизация сети улиц и дорог; на расчетный срок асфальтирование улиц с грунтовым и гравийным покрытием;
- ремонт уличного покрытия с реконструкцией и развитием водоотводящих систем;
- устройства перехватывающих и накопительных автостоянок для туристского транспорта.

*Возрождение и совершенствование архитектурно-пространственной среды и сохранение архитектурного наследия:*

- разработка градостроительных концепций восстановления исторической среды на отдельных территориях сельского поселения;
- реставрация или восстановление объектов культурного наследия.

*Развитие районов нового строительства.*

- реконструкция и модернизация территорий усадебной застройки;
- обогащение архитектурно-пространственной структуры сложившейся типовой застройки;
- упорядоченное использование производственных территорий за счет уплотнения застройки, внедрения новых технологий и повышения технологических требований;
- перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли сельских населенных пунктов.

*Комплексное благоустройство территорий населенных пунктов:*

---

-благоустройство улиц, площадей, внутриквартальных территорий (ремонт дорожных покрытий, мощение тротуаров, освещение, озеленение и др.);

-организация пешеходных зон и мест отдыха, восстановление и развитие системы озеленения с учетом исторических ландшафтов.

*Повышение социально-экономической и градостроительной эффективности использования территорий:*

-разработка и утверждение правил землепользования и застройки сельского поселения;

-разработка документации по планировке территорий, перспективных для застройки элементов планировочной структуры населенных пунктов;

-разработка проектов охранных зон с особыми условиями использования территорий с установлением градостроительных регламентов.

*Создание условий для улучшения экологической обстановки:*

-снижение вредных выбросов в воздушные и водные бассейны;

-совершенствование водозаборных сооружений;

-организация водоохраных зон и прибрежных полос поверхностных водных источников с введением экологически безопасных режимов функционирования застройки и производственно-коммунальных объектов.

Оценка потенциала развития Большеисаковского сельского поселения, проведенная на аналитическом этапе работы, показала, что это перспективное поселение, имеющее прочный базис для экономического и пространственного развития, совершенствования территориальной организации производительных сил, рационального размещения производства и населения, туристско-рекреационной деятельности, сферы обслуживания населения.

Конкурентные преимущества сельского поселения, на основе которых может быть сформирована современная, эффективная экономика:

- выгодное транспортно-географическое положение;
- относительно высокий демографический и трудовой потенциал;
- широко разветвленная дорожная сеть хорошего качества;
- практически 100-процентная газификация населенных пунктов;
- наличие рекреационного потенциала.

#### 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

К основным мероприятиям по территориальному планированию Большеисаковского сельского поселения относятся:

##### 4.1. Осуществление градостроительного (территориально-функционального) зонирования территории с целесообразным перераспределением земель по категориям

В проекте Генплана Большеисаковского сельского поселения выделены следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (земли промышленности и иного специального назначения), в том числе:
  - земли промышленности;
  - земли энергетики;
  - земли транспорта;
  - земли иного специального назначения;
- земли водного фонда.

##### *Земли сельскохозяйственного назначения*

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для иных целей: предприятия сельскохозяйственного назначения и др. По целевому назначению земли сельскохозяйственного назначения занимают в Большеисаковском сельском поселении незначительные территории. Их площадь при перспективном планировании уменьшается с 303,3 га до 182,5 га за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов и земли особо охраняемых территорий и объектов.

##### *Земли населенных пунктов*

Данная категория включает земли, отделенные границами сельских населенных пунктов от земель других категорий.

В проекте Генерального плана Большеисаковского сельского поселения планируется увеличение территории сельского населенного пункта Большое Исаково на 48,5 га за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов.

Площадь территории поселков изменяется следующим образом:

Таблица 4.1.1.

NN пп	Наименование населенного пункта	Площадь (га)		Существующее население
		Существующая	Перспективная	
1.	Большое Исаково	346,5	395,0	3176
	Итого:	346,5	395,0	3176

##### *Земли промышленности и иного специального назначения*

Площадь земель промышленности и иного специального назначения составляет 103,4 га, в состав которых входят также земли энергетики, транспорта и связи.

---

### ***Земли особо охраняемых территорий***

Категория земель особо охраняемых территорий сельского поселения может включать в себя земли природоохранного, историко-культурного и рекреационного назначения.

К землям природоохранного назначения относятся участки неудобий; на момент начала проектирования – земли сельскохозяйственного назначения (берега каналов, озёр, ручьёв, рек, залесённые территории, не относящиеся к лесному фонду).

К землям историко-культурного назначения в сельском поселении относятся земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятники истории и культуры). В пределах земель историко-культурного назначения за пределами населенных пунктов вводится правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель.

Проектом предлагается создание рекреационной зоны в районе пруда Чистого площадью 72,3 га. В рекреационной зоне предлагается строительство объектов длительного и кратковременного отдыха.

### ***Земли водного фонда***

Площадь земель водного фонда в составе земель Большеисаковского сельского поселения составляет 15,6 га.

### ***Распределение земель по формам собственности и принадлежности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации***

По данным статистического отчета по состоянию на 01.01.2012 г. в Большеисаковском сельском поселении в собственности Калининградской области находится участок с кадастровым номером 39:03:030213:4 площадью 10307 м<sup>2</sup>.

## **4.2. Комплексное развитие системы объектов социального обслуживания населения**

Проектные решения по развитию системы социального обслуживания основаны на прогнозе численности населения и планируемой трансформации системы расселения.

Система учреждений (объектов) социального обслуживания населения складывается в Генплане с учетом существующих (сохраняемых, модернизируемых) объектов на территории сельского поселения, а также созданием в перспективе центров обслуживания соответствующих систем расселения.

Система размещения объектов социального обслуживания на территории Большеисаковского сельского поселения характеризуется следующим:

- административно-управленческие, общественно-деловые и коммерческие объекты сохраняются (модернизируются) в поселках Большое Исаково, Васильково, Малое Исаково. Планируется размещение новых объектов в общественно-деловых зонах всех поселков;

- детские дошкольные учреждения сохраняются (модернизируются). Новые объекты детских дошкольных учреждений планируются вместимостью в целом на 528 мест - 1 очередь и 639 мест - расчетный срок;

- вместимость объектов образования планируется увеличить на 245 мест на 1-ю очередь и на 426 мест в расчетный срок;

- объект дополнительного образования сохраняется (модернизируется), требуется на перспективу создание учреждений дополнительного образования во всех населенных пунктах поселения;

- существующие объекты здравоохранения сохраняются (модернизируются). Планируется на 1-ю очередь строительство ФАП в поселках Малое Исаково, Васильково. На расчетный срок требуется строительство участковой больницы на 200 мест и поликлиники на 220 посещений в смену в п. Большое Исаково;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания сохраняются (модернизируются) в поселках Большое Исаково, Васильково, Малое Исаково. Строительство новых объектов сервисного обслуживания населения планируется при развитии селитебных территорий и при реконструкции автомагистралей;

- объекты связи (почтовые отделения) сохраняются в поселках Большое Исаково, Малое Исаково.

- культурно-просветительные и культурно-развлекательные объекты сохраняются (модернизируются) в поселках Большое Исаково, Васильково. Планируется размещение новых объектов в общественно-деловых зонах всех населенных пунктах;

- рекомендуется реставрация объектов культурного наследия;

- физкультурно-спортивные сооружения сохраняются (модернизируются), в пос. Большое Исаково. Планируется строительство новых физкультурно-оздоровительных комплексов во всех населенных пунктах, а также создание спортивно-рекреационной зоны.

### Объекты капитального строительства местного значения

Таблица 4.2.1.

	<b>Дошкольное образование</b>	<b>Населенные пункты</b>	<b>Сроки реализации</b>
1.	Детский сад на 80 мест	Б. Исаково	2012 – 2020 гг.
2.	Детский сад на 200 мест	М. Исаково	2012 – 2020 гг.
3.	Детский сад на 250 мест	Васильково	2012 – 2020 гг.
4.	Детский сад на 100 мест	Б. Исаково	2020 – 2031 гг.
	<b>Среднее образование</b>		
5.	Школа на 400 мест	Васильково	2012 – 2015 гг.
	<b>Дополнительное образование</b>		
6.	Школа искусств на 100 мест	Б. Исаково	2012 – 2020 гг.
7.	Школа искусств на 150 мест	Васильково	2012 – 2020 гг.
8.	Школа искусств на 90 мест	М. Исаково	2020 – 2031 гг.
	<b>Здравоохранение</b>		
9.	Участковая больница – стационар на 200 коек, и поликлиника – на 220 посещений в смену	Б. Исаково	2012 – 2020 гг.
10.	Учреждение первичной медико-санитарной помощи	М. Исаково	2012 – 2020 гг.
11.	Учреждение первичной медико-санитарной помощи	Васильково	2012 – 2020 гг.
	<b>Культура</b>		
12.	Учреждение клубного типа (зрительских мест 350)	Б. Исаково	2012 – 2020 гг.
13.	Учреждение клубного типа (зрительских мест 420)	Васильково	2012 – 2020 гг.
14.	Учреждение клубного типа (зрительских мест 300)	М. Исаково	2020 – 2031 гг.
	<b>Библиотечное обслуживание</b>		
15.	Библиотека	М. Исаково	2020 – 2031 гг.

	<b>Физическая культура и спорт</b>		
16.	Физкультурно-оздоровительный комплекс (общая площадь 1700 м2)	Б. Исаково	2012 – 2020 гг.
17.	Физкультурно-оздоровительный комплекс (общая площадь 1200 м2)	М. Исаково	2012 – 2020 гг.
18.	Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном (общая площадь 2500м2)	Васильково	2012 – 2020 гг.

### **4.3. Развитие производственного комплекса**

По характеру выпускаемой в различных отраслях экономики продукции Большеисаковское сельское поселение является промышленно-аграрным. Удельный вес промышленной продукции в общем объеме материального производства составляет около 76,0%, при этом объем производства товаров в Большеисаковском сельском поселении значительно выше в сравнении с другими сельскими поселениями Гурьевского муниципального района.

#### **Промышленность**

**В Программе социально-экономического развития Гурьевского муниципального района на 2010 – 2016 годы (Программа)** определено, что цель промышленной политики Гурьевского района – развитие промышленного потенциала на основе роста конкурентоспособности продукции (работ, услуг) в целях обеспечения потребностей внутреннего рынка района и области, а также создание новых производств посредством расширения сотрудничества и активного участия района в межрайонном и межрегиональном разделении труда.

В Программе реализация эффективной промышленной политики предусматривает комплекс следующих первоочередных действий:

1) Активизация действий в части поддержки предпринимательства района по техническому перевооружению производств. Планируется использование таких стимулов для малого предпринимательства, как оказание информационной поддержки, проведение конкурсов инвестиционных проектов (государственные гарантии и бюджетные кредиты, в перспективе - компенсационные выплаты части платы за пользование кредитами коммерческих банков), содействие в размещении на территории промышленной зоны предприятий, реализующих инновационные проекты; расширение участия бизнеса в проводимых выставочных и тематических конгрессных мероприятиях. Реструктуризация задолженности для создаваемых промышленных предприятий, представляющие собой социально и экономически значимые производства.

2) Налоговое регулирование (стимулирование бизнеса к использованию налоговых льгот в рамках режима ОЭЗ Калининградской области; установление отсрочек и рассрочек платежей в пределах текущего года; преференции по уплате местных налогов (вычеты и льготы), связанные со стимулированием инвестиций в основной капитал и научно-технические разработки).

3) Развитие форм частно-государственного партнерства и участия администрации района в управлении предприятиями.

4) Углубление процессов кооперации, специализации и интеграции промышленных предприятий.

5) Переход крупных промышленных предприятий на субконтрактную модель производства с привлечением малых предприятий.

---

6) Превращение земельного ресурса в активную составляющую развития производительных сил промышленности.

7) Стимулировать спрос на промышленную продукцию (услуги) за счет развития инфраструктуры промышленной деятельности, а также межрайонного и межрегионального сотрудничества.

8) Повышение значимости и развитие муниципального заказа за счет развития механизмов управления муниципальной контрактной системой. В частности, ужесточение контроля, обеспечение прозрачности и открытости, ответственности за нарушения условий заказа (размещение и выполнение муниципального заказа), рост информированности, повышение квалификации членов комиссии.

9) Создание международного выставочного центра с развитой инфраструктурой за счет привлечения внебюджетных средств посредством проведения конкурса инвестиционных проектов при обеспечении участия администрации района в проекте. За счет использования механизма частно-государственного партнерства и привлечения кредитных средств «Банка развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанка)»

10) Стимулирование участия предприятий промышленности в выставочно-ярмарочных и конгрессных мероприятиях.

11) Продвижение района в межрегиональном масштабе посредством распространения рекламно - информационной продукции, создания медиаресурсов и информационно-имиджевой поддержки бизнеса.

Основу промышленного производства Большеисаковского сельского поселения составляют предприятия геологоразведки, строительства, по организации грузоперевозок и технического обслуживания автомобилей, выпуску строительных материалов. На территории сельского поселения размещается предприятие по производству пищевых полуфабрикатов.

С выгодным транспортно-географическим положением будет связана деятельность логистических компаний по обработке грузов. При дефиците складских территорий, создаются транспортно-распределительные комплексы, по отгрузке товаров, произведенных в Калининградской агломерации и идущих на экспорт и в регионы России. Также возможно развитие придорожного сервиса, складского хозяйства.

Прогноз увеличения численности населения в целом по району предполагает увеличение и объемов производства.

### **Агропромышленный комплекс**

Перспективы сельскохозяйственного производства связаны, в том числе, и с увеличением доли местного ресурсного обеспечения перерабатывающих производств.

В сельском поселении выделяются следующие основные направления, которые являются базисными для агропромышленного комплекса: молочное животноводство и производство молокопродуктов, производство и переработка мяса.

Основное увеличение поголовья скота будет складываться за счет крупнотоварного сектора сельхозпроизводителей построенного по промышленному принципу. Наиболее перспективны для развития уже существующие площадки сельскохозяйственных предприятий.

### **Потребительский рынок**

Потребительский рынок в сельском поселении динамично развивается. За период 2009-2011 гг. наблюдается устойчивая тенденция роста розничной торговли.



---

Развитие потребительского рынка происходит в основном за счет вложения частного капитала. Приоритетным направлением является рост сети непродовольственных магазинов, в том числе специализированных. Расширился за последние три года рынок строительных материалов, мебели, товаров детского ассортимента, но рынок промышленной группы остается недостаточным.

### **Малое предпринимательство**

Для экономики сельского поселения важно развитие *малого предпринимательства*, способного выступить одним из важнейших факторов реализации как текущих, так и перспективных планов социально-экономического развития.

Создание условий для развития малого бизнеса – одно из приоритетных направлений социально-экономической политики Администрации сельского поселения, так как малое предпринимательство является резервом, дающим возможность поднять жизненный уровень населения. Важным для развития деятельности малого бизнеса является отработка и внедрение механизмов финансово-кредитной поддержки предпринимательства с использованием различных форм кредитования, участие в создании доступной информационной сети, содержащей сведения делового характера о законах, налогах, конкурентах, состоянии рынка.

В этой сфере сегодня занято значительная часть работающего населения и темпы его развития значительно выше, чем в целом в экономике района.

Категория субъектов малого предпринимательства законодательно включает следующие основные формы предпринимательства: малые и средние предприятия (юридические лица), предприниматели без образования юридического лица и крестьянские фермерские хозяйства.

Таким образом, предприниматели неразрывно связаны с территорией Большеисаковского сельского поселения, формируя за счет собственных финансовых и материальных ресурсов социально-экономическую среду для населения.

Показатели малого бизнеса на территории сельского поселения отражают положительную динамику в течение последних трех лет. Это касается объемов реализации, доли малого предпринимательства в экономике поселения.

Значительное развитие предполагает сфера обслуживания, как необходимого условия высокого стандарта жизни населения. С повышением уровня доходов будет повышаться не только объем оказанных услуг, но и усложняться их отраслевая структура, станет востребовано все больше видов услуг. В составе нематериального производства наибольшей динамикой обладают такие на сегодняшний день недостаточно развитые рыночные услуги как торговля, общественное питание, бытовое обслуживание, услуги здравоохранения и проч.

Совершенствование организационных форм торговли и сферы услуг будет способствовать постепенному преобразованию отрасли в современную индустрию сервиса.

Сельское поселение имеет выгодное экономико-географическое положение в зоне Калининградской агломерации, обладающей высокой привлекательностью для создания новых производственных зон.

В Генплане планируется:

- развитие (модернизация) промышленных предприятий, в том числе, с целью использования потенциала трудоспособного населения и снижения системных миграций населения с производственными целями за пределы территории сельского поселения;

- 
- стимулирование частного предпринимательства в сфере ремонта, реконструкции, жилого фонда, благоустройства и инженерного оборудования;
  - развитие предприятий строительной отрасли, в том числе по выпуску строительных материалов.

***В этой связи, комплексное развитие отраслей как материальной так и нематериальной сферы, позволит создать условия для устойчивого функционирования экономической базы сельского поселения и повысить доход местного населения.***

#### **4.4. Жилищное строительство**

Существующий жилой фонд в Большеисаковском сельском поселении составляет ориентировочно 122,12 тыс. кв. м, средняя жилищная обеспеченность - 12,0 кв. м/чел; объем аварийного жилого фонда оценивается в 0,215 тыс. кв. м.

В сельских населенных пунктах жилой фонд составляет: Большое Исаково - 25,11 тыс. кв. м, Малое Исаково - 22,302 тыс. кв. м, Васильково – 74,716 тыс. кв. м.

В соответствии с Решением двадцать шестой сессии Гурьевского окружного Совета депутатов третьего созыва от 28 марта 2008 года № 235 установлены предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность на территории Гурьевского района:

- для индивидуального жилищного строительства:

максимальный размер земельного участка – 1200 кв. м,

минимальный размер земельного участка – 400 кв. м,

- для личного подсобного хозяйства:

максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м,

минимальный размер земельного участка – 300 кв. м,

- для садоводства и огородничества – 1500 кв. м.

В Генплане численность населения прогнозируется на 1-ю очередь – 13400 чел., на расчетный срок – 14500 чел.

Перспективы развития сельского поселения в части жилищного строительства связаны с реконструкцией, модернизацией, уплотнением существующей жилой застройки. Это позволит обеспечить объем жилого фонда в объеме 310 тыс. кв. м., в том числе за счет введения в эксплуатации построенных индивидуальных жилых домов.

Следует отметить, что в сельских населенных пунктах сельского поселения, территорий для индивидуального жилищного строительства недостаточно.

Общая жилищная обеспеченность на первую очередь составит 20 кв. м/чел., на расчетный срок - 30 кв. м/чел.

#### **4.5. Создание территорий рекреационного назначения - спортивно-рекреационной зоны**

---

Большеисаковское сельское поселение обладает природным потенциалом, что создает возможность для инвестирования в рекреационную сферу.

Новыми отраслями сферы обслуживания в сельском поселении могут стать туристско-рекреационная и спортивно-рекреационная. Пруд Чистый перспективен для создания гребного канала, а его прибрежные территории – для строительства спортивных баз.

Большеисаковское сельское поселение обладает историко-культурным потенциалом.

Помимо организованной туристической деятельности территория поселения востребована для кратковременной рекреации местного населения и населения областного центра.

В Генплане выделена спортивно-рекреационная зона на берегу пруда Чистого. В этой зоне предполагается развитие различных видов отдыха и туризма с созданием соответствующей инфраструктуры (в том числе объектов капитального строительства) и организацией сервисного обслуживания.

Благоустроенные зоны отдыха местного значения должны быть приурочены к каждому населенному пункту с организацией удобных подъездов к этим территориям, с дополнительным озеленением и системой санитарной очистки.

Особым видом рекреации является дачный отдых. На территории сельского поселения находится 1 садоводческое товарищество «Чистый пруд». Для его обустройства, с учетом развития инженерно-транспортной инфраструктуры, должны быть разработаны меры поддержки как регионального, так и муниципального уровней.

Большеисаковское сельское поселение характеризуется инвестиционной привлекательностью и активностью в связи с чем, должна быть улучшена градостроительная ситуация, усовершенствована система расселения.

Сложившаяся планировочная организация территории сельского поселения сохраняется на перспективу в своей основе, но при этом она получает дальнейшее развитие и упорядочение в связи с развитием всех опорных элементов современной организации территории, прежде всего с развитием сельских населенных пунктов, модернизацией транспортных коридоров и узлов, развитием промышленности, туристско-рекреационной деятельности при максимальном использовании её природных условий и географического положения.

Планировочная структура территории Большеисаковского сельского поселения при дальнейшем развитии должна совершенствоваться с учетом следующих факторов:

*1. На основе проведенной комплексной оценки выявлены потенциальные резервы дальнейшего развития Большеисаковского сельского поселения за счет имеющихся внутренних территориальных резервов путем освоения и развития прилегающих к сельским населенным пунктам территорий.*

*2. Сельскохозяйственные земли требуют бережного и максимально рационального использования.*

*3. Рекреационная освоенность территории сельского поселения не соответствует имеющемуся рекреационному потенциалу, поэтому настоящим проектом предусматривается создание рекреационной зоны.*

*4. Объекты культурного наследия подлежат охране и использованию в целях привлечения туристических потоков.*

*5. Функциональные зоны транспортных коридоров в проектом плане развиваются за счет реконструкции, модернизации и организации сервисного обслуживания.*

Таким образом, данное пространственно-территориальное развитие Большеисаковского сельского поселения направлено на обеспечение его целостности и гармоничности, соблюдение баланса государственных, общественных и частных интересов, а также на создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения.

#### 4.6. Развитие инженерно-транспортной инфраструктуры

Таблица 4.6.1.

№ пп	Мероприятие	Содержание	Сроки реализации
<b>Электроснабжение</b>			
1.	Обеспечение надежности электроснабжения	Строительство на территории Большеисаковского сельского поселения: отпайки ВЛ 110 кВ «КТЭЦ-2 - Северная-330» на ПС 110/10 кВ «Восточная-1» (запроектирована на территории г. Калининград), захода ВЛ-110 кВ на проектную ПС «Восточная-2» и ПС 110/10 кВ «Восточная-2» с двумя трансформаторами по 40 МВА	2012-2031 гг.
2.		Реконструкция существующих электросетей, реконструкция и замена трансформаторов, включая использование системы резервирования электро мощностей (секционирование, создание резервных перемычек) без отключения нагрузок  В перспективе освоения новых территорий для жилой застройки и производственного строительства требуется сооружение новых линий и ТП	2012-2031 гг.
3.	Проведение энергосберегающих мероприятий	Проведение энергетического аудита на объектах промышленности, сельского хозяйства и жилищно-коммунального комплекса сельского поселения для определения объёмов энергосбережения и возможности внедрения энергосберегающих технологий	2012-2015 гг.
<b>Газоснабжение</b>			
4.	ис обеспечения надёжности газоснабжения	Выполнение реконструкции и модернизации участков газотранспортной сети с целью повышения надежности и экономической эффективности транспортировки газа	2012-2031 гг.

5.		Осуществление строительства нового межпоселкового газопровода в сельском поселении с газификацией п. Васильково	
мероприятие		месторасположение	Сроки реализации
<b>Водоснабжение</b>			
Разработка и реализация программы развития систем водоснабжения населенных пунктов			2012 – 2020 гг.
Проведение поисково-разведочных работ, подтверждение запасов пресных подземных вод для обеспечения заявленной водопотребности		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Утверждение запасов на действующих водозаборах		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Разработка проектов зон санитарной охраны, обустройство зон санитарной охраны водозаборов и соблюдение в их границах всех нормативных регламентов		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Оформление лицензий на водопользование, упорядочение и контроль при лицензировании водопользователей		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Техническая реконструкция водозаборных скважин (100%)		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Организация сети наблюдательных скважин, обеспечивающих мониторинговые наблюдения за уровнем режимом и качеством подземных вод		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Общее оздоровление обстановки в зоне основного питания подземных вод, на водосборах малых рек с целью устранения загрязнения		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Организация централизованной системы водоснабжения			2012 – 2020 гг.
Внедрение современных станций водоподготовки		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Реконструкция существующих сетей на участках, требующих замены		повсеместно	2012 – 2031 гг.
Введение повсеместного приборного учета расхода подаваемой воды		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Внедрение водосберегающих технологий		повсеместно	2012 – 2020 гг.
Применение современных инженерно-технических решений в работе систем водоснабжения		повсеместно	2012 – 2020 гг.

Повышение качества эксплуатации систем водоснабжения	повсеместно	2012 – 2020 гг.
Разработка и внедрение экономического стимулирования рационального использования питьевой воды потребителями и производителями	повсеместно	2012 – 2020 гг.
Повсеместное внедрение автоматических систем регулирования работы сооружений водоснабжения	повсеместно	2012 – 2020 гг.
<b>Водоотведение</b>		
Разработка и реализация программы развития систем водоотведения в населенных пунктах		2012 – 2020 гг.
Повсеместная реконструкция и модернизация существующих канализационных очистных сооружений включая: - строительство очистных сооружений в п. Б. Исаково производительностью 2500 м <sup>3</sup> /сут.; - реконструкция очистных сооружений в п. Васильково производительностью 3000 м <sup>3</sup> /сут.; - строительство очистных сооружений в п. М. Исаково производительностью 400 м <sup>3</sup> /сут.		2012 г.  2013 г.  2015 г.
Строительство очистных сооружений для очистки сточных вод производственных предприятий различного направления	повсеместно	2012 – 2020 гг.
Повсеместная реконструкция и модернизация существующих сетей и сооружений	повсеместно	2012 – 2031 гг.

## Связь

Таблица 4.6.2.

№ п/п	Содержание	Сроки реализации
	<b>Почтовая связь</b>	2012-2020 гг.
1.	Отделения почтовой связи сохраняются (модернизируются)	2012-2031 гг.
2.	Открытие отделения почтовой связи в п. Васильково	2012-2020 гг.
	<b>Развитие Телефонной связи</b>	
3.	Расширение существующих АТС Квант-Е в населенных пунктах Большое Исаково и Малое Исаково, а так же создание АТС в п. Васильково на 400 номеров	2012-2020 гг.
4.	Развитие транспортной сети передачи данных,	2012-2031 гг.

	модернизация оконечных устройств систем ВОЛС	
5.	Развитие сетей сотовой связи третьего поколения (3G)	2020-2031 гг.
	<b>Информационное вещание</b>	
6.	Развитие широкополосного доступа к сети Интернет xDSL	2012-2020 гг.
7.	Развитие Интернета с использованием сетей технологии PON	2012-2020 гг.
8.	Переход на цифровое телевидение стандарта DVB	2012-2020 гг.

### **Теплоснабжение**

Основными мероприятиями по развитию систем теплоснабжения Большеисаковского сельского поселения являются:

- снижение потерь теплоэнергии в тепловых сетях за счёт замены изношенных тепловых сетей на современные энергоэффективные теплопроводы;
  - проведение технико-экономического обоснования преобразования газовых котельных в мини-ТЭЦ и переключения тепловой нагрузки между котельными и КТЭЦ-2;
  - контроль за соблюдением оптимальных технических параметров производства и отпуска теплоэнергии, отладка гидравлических режимов теплотрасс;
  - проведение дополнительных мероприятий при реконструкции существующего жилого и общественного фондов по утеплению «теплого контура» зданий и внедрению современных теплоэффективных технологий и материалов;
  - использование теплосберегающих конструкций и материалов при строительстве нового жилья;
  - проведение энергоаудита объектов сельского хозяйства, промышленности и жилищно-коммунального сектора для оценки эффективности использования топливно-энергетических ресурсов и определения экономически эффективных мероприятий по повышению энергоэффективности;
  - внедрение энергоэффективного оборудования и технологий для повышения КПД действующих теплоэнергетических установок и снижения удельных расходов топливно-энергетических ресурсов;
  - сокращение вредных выбросов в окружающую среду;
  - внедрение механизмов стимулирования экономного потребления тепловой энергии (установка современных приборов учета теплопотребления с переходом к оплате по количественным и качественным параметрам теплоносителя);
  - внедрение максимальной автоматизации процесса производства и распределения теплоэнергии, развитие автоматизированной информационной системы диспетчеризации;
- для перспективной индивидуальной усадебной жилой застройки должны преимущественно использоваться индивидуальные системы теплоснабжения.

### **Транспортная инфраструктура**

В соответствии с Концепцией развития транспортного комплекса Калининградской области, Правительством Калининградской области подготовлены и представлены в Федеральное агентство железнодорожного транспорта материалы для включения в ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2015 годы)» проекта «Строительство железнодорожных подходов к портам в Калининградской области и обхода города Калининграда». Согласно планируемым мероприятиям для увеличения пропускной

---

способности автомобильных дорог, улучшения транспортно-эксплуатационного состояния, сокращения времени и издержек доставки грузов и пассажиров, сокращения дорожно-транспортных происшествий в период до 2014 года в составе проекта развития Приморской рекреационной зоны и реконструкции Северного и Южного обходов города Калининграда планируется развитие автомобильной дороги Северный обход г. Калининграда – реконструкция под Iб категорию с четырьмя полосами движения и перспективой развития до шести полос движения за счет разделительной полосы.

Проектные мероприятия учитывают основные положения "Концепции развития транспортного комплекса Калининградской области на период до 2020 года".

На автодорожной сети, на пересечениях автодорог I-III технической категории с существующими и проектируемыми железными дорогами предусматривается строительство путепроводов.

Строительство и реконструкция автодорог местного значения включают в себя следующие мероприятия на I-ю очередь:

- строительство автодороги к зонам отдыха к пруду Чистому;
- реконструкция и благоустройство автодорог по нормативам IV технической категории с асфальтобетонным покрытием проезжих частей;
- строительство кемпинга в рекреационной зоне у пруда Чистого.

Мероприятия по совершенствованию автомобильных дорог сельского поселения также включают в себя:

- развитие (с новым строительством и реконструкцией) сетевой структуры автомобильных дорог и повышением качества их содержания;
- развитие пригородного и междугороднего пассажирского транспорта;
- строительство объектов дорожного сервиса.

В условиях практически сложившейся автодорожной сети Большеисаковского сельского поселения, с одной стороны, и низкого качества содержания существующих дорог, с другой стороны, в качестве основной концепции формирования перспективной схемы автодорог поселения, выдвигается совершенствование существующей сети дорог путем:

- увеличения объемов финансирования дорожной отрасли;
- ликвидации участков, лишенных покрытия, повышения прочностных характеристик существующих автомобильных дорог, замены водопропускных труб и мостов с недостаточными техническими параметрами (габарит, грузоподъемность и т.д.).

Обеспечение долговечности, надежности автомобильных дорог и сооружений на них, повышение безопасности движения и экологической безопасности объектов, эффективность обслуживания пользователей, оптимизация расходования средств, выделяемых на нужды дорожного хозяйства, в значительной степени определяются выполнением комплекса работ по ремонту и содержанию автомобильных дорог.

Межремонтные сроки определены согласно нормативным документам и составляют для капитального ремонта 15-18 лет, ремонта — 6-10 лет.

Особое значение следует уделять капитальному ремонту автомобильных дорог, которые по размерам обслуживаемого движения не требуют реконструкции с переводом в более высокую категорию, но ввиду увеличения интенсивности движения транспорта и значительного увеличения в составе транспортного потока доли тяжелых автомобилей требуют проведения работ по усилению дорожной одежды и ремонту мостов для обеспечения пропуска большегрузных автомобилей, совершенствованию системы водоотвода, перестройки отдельных участков, для обеспечения нормативных требований, устройству дорожной разметки, ограждений, другого инженерного обустройства дороги.

Система общественного пассажирского транспорта должна обеспечивать функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития сельского поселения.



---

При разработке проекта организации транспортного обслуживания населения следует обеспечивать быстроту, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей.

В районах индивидуальной застройки дальность подходов к ближайшей остановке общественного транспорта может быть установлена до 800 м.

Отстойно-разворотные площадки общественного пассажирского транспорта, а в зависимости от их емкости, должны размещаться в удалении от жилой застройки не менее чем на 50 м.

Урбанизированные зоны развиваются вдоль основных транспортных магистралей. Одними из главных задач развития этих зон являются их реконструкция, в том числе и основных магистральных улиц (Шатурской, Газетной, Кооперативной, Октябрьской), их расширение, а также комплексная модернизация жилой застройки и благоустройство прилегающих территорий.

В проекте предлагается создание природно-рекреационной зоны с учетом формирования целостной системы природного комплекса, как сельского поселения, так и всего муниципального района, объединяющей отдельные природные и озелененные массивы непрерывной сетью озелененных речных долин и полос.

#### **4.7. Зоны с особыми условиями использования территорий**

Комплексный анализ территории поселения выполнен с учетом наличия зон с особыми условиями использования территорий.

Система планировочных ограничений разработана на основании требований действующих нормативных документов и является составной частью комплексного анализа территории

Градостроительная и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования территорий осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов правил землепользования и застройки муниципальных образований, которые должны содержать указание на виды деятельности, осуществление которых не запрещено или не ограничено применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, социальных, природно-климатических, экономических и иных условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Применительно к зонам с особыми условиями использования территории, согласно части пятой статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

На следующих стадиях проектирования – проекты планировки территории и проекты межевания территории – зоны с особыми условиями использования территории должны быть учтены и уточнены в соответствии с масштабом проектирования.

В отношении некоторых зон границы определяются указанием на определенное расстояние (как правило, в метрах) от охраняемого объекта либо объекта, от которого требуется охрана. В отношении же, например, санитарно-защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) границы устанавливаются в результате разработки проекта границ таких зон.

Таким образом, границы зон с особыми условиями использования территорий либо прямо определяются в нормативных правовых актах Российской Федерации посредством указания на величину их отступа от конкретного объекта, либо устанавливаются при разработке специальных проектов границ таких зон

---

#### 4.8. Охрана окружающей среды

Формирование природно-экологического каркаса территории Большеисаковского сельского поселения возможно с учетом следующих факторов:

- Наличие на территории водного фонда (пруд Чистый) с созданием соответствующих водоохранных зон;
- Преобладающее развитие индивидуальной жилой застройки, что обеспечит высокий процент озеленения территорий населенных пунктов;
- Создание, озеленение и благоустройство соответствующих санитарно-защитных зон от существующих сельскохозяйственных производственных предприятий, а также от перспективных производств, с целью уменьшения вредного воздействия на окружающую среду;
- Увеличение на расчетный срок до 90% автодорог с твердым покрытием;
- Устройство на территориях существующих и перспективных АЗС, ливневой канализации, локальных очистных сооружений и осуществление дополнительного озеленения.

Система планировочных ограничений разработана на основании действующих нормативных документов и является составной частью градостроительной оценки территории.

К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограничениям относятся следующие:

1. *СЗЗ от инженерно-технических сооружений.*
2. *СЗЗ и придорожные полосы автомобильных дорог.*
3. *Охранные коридоры коммуникаций (трубопроводов, ЛЭП).*
4. *Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.*
5. *Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.*
6. *Зоны ограничений, связанные с чрезвычайными ситуациями.*

##### ***Общепланировочные и организационные мероприятия***

В целях решения задач охраны окружающей среды в настоящем проекте использованы общепланировочные мероприятия:

а) мероприятия, призванные планировочными средствами обеспечить благоприятные санитарно-гигиенические условия для проживания населения, к которым относятся:

- обеспечение необходимых разрывов между застройкой и источниками вредности путем организации санитарно-защитных зон;
- оптимизация функционального зонирования и планировочной структуры территории поселения для обеспечения рационального природопользования: изменение границ категорий земель, выделение территорий для организации производственных и рекреационных зон;
- рекультивация несанкционированных свалок.

б) мероприятия, способствующие снижению антропогенных нагрузок на природную среду или сокращающие негативные воздействия этих нагрузок. К ним относятся, прежде всего, технические мероприятия: внедрение современного оборудования, использование природоохранных технологий и экологически чистого вида топлива, контроль состояния природной среды (воздуха, воды, почвы).

##### ***Мероприятия по охране атмосферного воздуха***

---

1. *Сокращение выбросов вредных веществ в атмосферу стационарными источниками:*

- перевод источников теплоснабжения в населенных пунктах на газовое топливо;
- для снижения до санитарных норм удельных выбросов загрязняющих вредных веществ в атмосферу всем предприятиям необходимо установить высокоэффективное пыле-, газоочистное оборудование;
- для промышленных предприятий необходимо разработать проекты ПДВ, согласовать и утвердить их в органах санитарно-эпидемиологического и экологического контроля;

2. *Снижение вредного воздействия автотранспорта на атмосферный воздух:*

- оптимизация организации движения автотранспорта, устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- контроль технического состояния автотранспорта и качества используемых нефтепродуктов;
- установка на автотранспорт фильтров для очистки выхлопных газов;
- техническое перевооружение транспортных средств с обеспечением выхода на уровень стандартов ЕВРО-4 по выбросам загрязняющих веществ от двигателей;
- частичный перевод автотранспорта на газовое топливо;
- озеленение примагистральных территорий внутри населенных пунктов, участков защитного коридора вдоль железнодорожных путей шумо - и газопоглощающими породами.

***Санитарно-защитные зоны***

Предприятиям района необходимо соблюдать нормативные СЗЗ, при необходимости их сокращения - обосновать размеры СЗЗ в соответствии с разработанными проектами ПДВ.

*Проектом предусматривается:*

- для территорий промышленных зон необходимо разработать и утвердить единые санитарно-защитные зоны с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников (п.2.16 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- функциональное зонирование новых производственных зон необходимо осуществлять по отраслевому принципу: с размещением основного производства в центральной части зоны, вспомогательных и коммунально-складских объектов – по периметру;
- новые (проектируемые) производственные зоны предлагается организовать таким образом, чтобы их общая СЗЗ совпадала с границами земельного отвода;
- запрещение увеличения мощностей предприятий, расположенных вблизи жилой застройки (в локальных производственных зонах на селитебных территориях);
- предприятиям для сокращения размеров нормативных СЗЗ необходимо разработать проект организации СЗЗ, в котором должны быть приведены обоснования сокращения их размеров и разработаны мероприятия по снижению негативного воздействия;
- территорию жилой застройки, попадающую в СЗЗ предприятий, объявить зоной запрещения нового жилищного строительства;
- озеленение санитарно-защитных зон существующих и проектируемых объектов.

***Охрана водных ресурсов***

Основными источниками загрязнения поверхностных вод на территории сельского поселения, являются стоки промпредприятий, сельхозпредприятий и предприятий ЖКХ.

Первоочередными задачами по предохранению поверхностных вод от загрязнения являются:

- 
- разработка предельно допустимых сбросов (ПДС) предприятиями и организациями;
  - организация и очистка поверхностного стока;
  - ограничение сельскохозяйственной и иной хозяйственной деятельности в водоохраных зонах и прибрежных полосах реки;
  - введение полной биологической очистки сточных вод;

Минимальная ширина прибрежных защитных полос вдоль рек в зависимости от угодий, прилегающих к водотоку, и в зависимости от крутизны склонов устанавливается от 30 до 50 м.

Водоохраные зоны водных объектов согласно ст.65 Водного кодекса Российской Федерации:

- пруд Чистый – 50 м.

В водоохраных зонах запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- в пределах прибрежных защитных полос, кроме того, не допускается распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

#### Подземные воды

*Основные мероприятия:*

- получение лицензии на водопользование при организации водозаборов;
- при обустройстве водозаборов необходимо:
  - обязательная герметизация оголовков каждой скважины;
  - герметичность помещений павильонов насосных станций 1 подъема для предотвращения попадания грунтовых и поверхностных вод;
  - наличие вокруг скважин огороженной зоны строго режима (I пояса ЗСО);
  - обеспечение отсутствия в пределах II пояса ЗСО всех потенциальных источников бактериологического загрязнения;
  - обеспечение отсутствия в пределах III пояса ЗСО всех потенциальных источников химического загрязнения;
- выполнение ежемесячно бактериологических анализов воды источника, подаваемой потребителю, и ежеквартально – химических;
- организация сети наблюдательных скважин, обеспечивающих мониторинговые наблюдения за уровнем режимом и качеством подземных вод.

#### ***Обращение с отходами производства и потребления***

Для усовершенствования системы сбора и вывоза ТБО проектом предлагаются следующие мероприятия:

- разработка схемы санитарной очистки территории сельского поселения;
- ТБО поселения планируется вывозить на мусороперерабатывающий комплекс в районе п. Степное в границах произведенного земельного отвода (комплекс регионального значения планируется построить согласно предложениям «Схемы территориального планирования Гурьевского района»). До возведения этого объекта вывоз отходов будет производиться на существующую свалку;
- ликвидация несанкционированных свалок мусора;

- 
- организация отдельного сбора отходов на местах сбора путем установки специализированных контейнеров для стекла, макулатуры, пластмассы и прочих отходов;
  - обеспечение отдельного сбора токсичных отходов с их последующим вывозом на переработку или захоронение;
  - для сбора и вывоза мусора необходимо обновить парк мусоровозов и мусороуборочной техники, а также приобрести сменные контейнеры различной емкости для установки их в различных функциональных зонах поселения;
  - хранение отходов предприятий должно осуществляться в специально отведенных местах в герметичных контейнерах;
  - предприятиям выполнить проекты нормативов образования и лимитов размещения отходов;
  - биологические отходы в перспективе предусматривается утилизировать на ветутильзаводе в Гвардейском районе.

#### ***Охрана почв и ландшафтов***

С целью стабилизации и улучшения состояния природных и агроландшафтов проектом предлагаются следующие мероприятия:

- Ремонт и поддержание в исправном состоянии мелиоративных систем.
- Прекращение сбросов сточных вод на рельеф и в водоемы.
- Организация и очистка поверхностного стока в населенных пунктах.
- Выделение и благоустройство рекреационных зон.

#### **4.9. Охрана объектов культурного наследия**

На территории Большеисаковского сельского поселения находятся 2 объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения, 1 объект культурного наследия местного значения.

**Объекты культурного наследия регионального значения,  
находящиеся на территории Большеисаковского сельского поселения:**

Таблица 4.9.1.

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Датировка объекта культурного наследия	Адрес объекта культурного наследия
1.	Форт №1 «Штайн» (литеры А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, И)	1872-1892 гг.	п. Большое Исаково
2.	Межфортное сооружение № 1А «Гребен»	XIX в.	Большая окружная дорога, п. Малое Исаково

**Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения,  
находящиеся на территории Большеисаковского сельского поселения:**

Таблица 4.9.2.

№ п/п	Наименование объекта культурного наследия	Датировка объекта культурного наследия	Адрес объекта культурного наследия
1.	Братская могила советских воинов, погибших в феврале 1945 года	1952 г.	п. Большое Исаково

Государственная охрана объектов культурного наследия на территории Калининградской области регулируется Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и законом Калининградской области от 17.12.2003 г. № 344 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области».

На сопряженной с объектами культурного наследия территории может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливается охранный зона, в границах которой запрещается любое строительство и хозяйственная деятельность, за исключением специальных мер, направленных на сохранение (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается с учетом требований, в том числе ограничения строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, хозяйственной деятельности, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливается с учетом требований, в том числе: запрещения или ограничения строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей; сохранения и восстановления

---

сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Перечень объектов культурного наследия регионального и местного значения установлен постановлением Правительства Калининградской области от 23 марта 2007 года № 132 «Об объектах культурного наследия регионального и местного значения» с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Правительства Калининградской области от 15 мая 2008 года № 303 и постановлением Правительства Калининградской области от 24 декабря 2009 года № 799.

На объекты культурного наследия регионального значения в настоящее время разработаны проекты зон охраны.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения.

## **5. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ**

Таблица 5.1.

31

№ № пп	Наименование объекта	перечень мероприятий	Примечание, период реализации
<p>1. Защита от затопления  2. Реконструкция и новое строительство сетей и сооружений дождевой канализации, строительство очистных сооружений дождевого стока  3. Дренаж территории новой застройки  4. Благоустройство водотоков и водоемов, реконструкция гидротехнических сооружений  5. Вертикальная планировка  6. Обустройство зон отдыха  7. Обустройство пляжей</p>			
1.	п. Большое Исаково	Дождевая канализация: Коллекторы дождевой канализации Очистные сооружения Дренаж Вертикальная планировка Организация рельефа Благоустройство пр. Чистого (ремонтно-восстановительные мероприятия, расчистка) Организация зон отдыха (планировочные мероприятия, обустройство водных объектов) Организация пляжа Принятие на баланс пр. Чистого Реконструкция/ремонт мелиоративных систем	2012 – 2031 гг.
2.	п. Малое Исаково	Дождевая канализация: Коллекторы дождевой канализации Очистные сооружения Дренаж Вертикальная планировка Организация рельефа Реконструкция/ремонт мелиоративных систем	
3.	п. Васильково	Дождевая канализация: Коллекторы дождевой канализации Очистные сооружения Дренаж Вертикальная планировка Организация рельефа Принятие на баланс прудов №№ 1, 2, 3 Реконструкция/ремонт мелиоративных систем	

## 6. ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ



---

**В составе Генплана выделены временные сроки его реализации: расчетный срок – 2031 год и 1-я очередь – 2020 год.**

Проектные решения на 1-ю очередь и расчетный срок являются основаниями для разработки Правил землепользования и застройки сельского поселения, документации по планировке территории: проектов планировки, проектов межевания и градостроительных планов земельных участков.

Органы местного самоуправления имеют право также разрабатывать и утверждать местные нормативы градостроительного проектирования поселения.

**Первоочередными мероприятиями по территориальному планированию на 1-ю очередь являются:**

- 1. Разработка правил землепользования и застройки сельского поселения;*
- 2. Разработка документации по планировке территории в сельских населенных пунктах Большое Исаково, Васильково, Малое Исаково;*
- 3. Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия местного значения.*

## **7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Таблица 7.1.

33

Генеральный план Большеисаковского сельского поселения					
№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	I очередь	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	<b>Территория</b>				
1.1	Всего	га	<b>1078,0</b>	<b>1078,0</b>	<b>1078,0</b>
	в том числе:				
	Земли сельскохозяйственного назначения	га	303,3	182,5	182,5
	Земли населенных пунктов	га	655,7	704,2	704,2
	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики, обороны, безопасности и иного специального назначения	га	103,4	103,4	103,4
	Земли особо охраняемых территорий	га	0,0	72,3	72,3
	Земли водного фонда	га	15,6	15,6	15,6
2	<b>Население</b>				
2.1	Численность постоянного населения	чел.	10831	13400	14500
	в т.ч. в п. Большое Исаково	чел.	3176	3706	4236
2.2	Возрастная структура населения:				
	- моложе трудоспособного возраста	%	16,7%	18,0%	19,0%
	- трудоспособного возраста	%	66,4%	63,0%	61,0%
	- старше трудоспособного возраста	%	16,9%	19,0%	20,0%
2.3	Трудовые ресурсы:				
	Занятое население	тыс. чел	11,5	36,1	38,5
	В % ко всему населению	%	21,1%	30%	30%
	Безработные (оценка), в % ко всему населению	%	5%	5%	5%
3	<b>Жилищный фонд</b>				
3.1	Жилой фонд	тыс. м <sup>2</sup>	122,1	268,0	435,0
3.2	Средняя жилищная обеспеченность населения	м <sup>2</sup> /чел.	12,0	20,0	30,0
3.3	Новое строительство, всего общей площади	тыс. м <sup>2</sup>	-	145,9	312,9
4	<b>Объекты социального и культурно- бытового обслуживания</b>				
4.1	Детские дошкольные учреждения проектной емкостью.	мест	115	643	754
4.2	Общеобразовательные школы проектной емкостью	"-	1430	1675	1850
4.3	Больницы	коек	-	180	195
4.4	Фельдшерско-акушерские пункты, поликлиника	посещений в смену	40	240	260
4.5	Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> пл. пола	320	4700	5000
4.6	Бассейны	м <sup>2</sup> зеркала воды	-	870	940
5	<b>Транспортная инфраструктура</b>				
5.1	Протяженность				

		км	43,5	50	50
5.2	Плотность автодорог общего пользования	км/1 тыс. км <sup>2</sup>	280	285	370
5.3	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями (на 1000 жителей)	ед.	328	350	400
<b>6</b>	<b>Инженерная инфраструктура</b>				
<b>6.1</b>	<b>Водоснабжение</b>				
6.1.1	Водопотребление	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	2,9	3,72	4,01
<b>6.2</b>	<b>Водоотведение</b>				
6.2.1	Расход сточных вод	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	2,8	3,85	4,08
<b>6.3</b>	<b>Электроснабжение</b>				
6.3.1	Изменение электропотребления	млн. кВт ч./год	-	+10,82	+21,6
	в том числе				
	на производственные нужды		-	+4,65	+10,84
	на коммунально-бытовые нужды		-	+6,17	+8,76
6.4	<b>Газоснабжение</b>				
6.4.1	Изменение газопотребления природного газа на бытовые нужды населения	млн. куб. м/год	-	+0,62	+0,82
<b>6.5</b>	<b>Связь</b>				
6.5.1	Охват населения телевизионным вещанием - всего	% от всего населения	98,5%	100	100
6.5.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования - всего	номеров на 100 человек	11,5	34,6	43,2
<b>7</b>	<b>Санитарная очистка территории</b>				
7.1	Количество ТБО	т/год	н/д	4020	4350