



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

350049, г.Краснодар, ул.Северная, 255
тел: 8 (861) 255-71-30, факс: 8(861) 255-54-15
pitp @ list.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ВЫШЕСТЕБЛИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

**Том I
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА**

**Часть 1
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**



Краснодар, 2012

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»**

Муниципальный контракт МК № 1318/75 от 21.06.2011 г.

Заказчик: Администрация муниципального образования Темрюкский район

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Вышестеблиевского сельского поселения
Темрюкского района
Краснодарского края**

**ТОМ I
Утверждаемая часть проекта
Часть 1
Положение о территориальном планировании**

Директор

С.Г. Кашин

Руководитель мастерской,
главный архитектор проекта

В.М. Кипчатова

Краснодар, 2012

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ	
Главный архитектор проекта	ООО «ПИТП» В.М. Кипчатова
Архитектурно-планировочная часть и компьютерное обеспечение	ООО «ПИТП»
Руководитель группы	А.В. Лесничая
Архитектор	А.В. Русякина
Ведущий экономист	Н.В. Монастырев
Инженерное оборудование территории	А.Н. Гресь

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Утверждаемая часть проекта	
Часть 1	Положения о территориальном планировании
Раздел 1	Цели и задачи территориального планирования
Раздел 2	Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения
Часть 2	Графические материалы (схемы) генерального плана
Раздел 3	Схема генерального плана
Раздел 4	Схемы границ территорий, земель различных категорий и ограничений
Раздел 5	Схемы границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения
Том II. Материалы по обоснованию проекта	
Часть 1	Пояснительная записка
Раздел 1	Анализ состояния, проблем и направлений комплексного развития территории, включая перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
Раздел 2	Обоснование вариантов решения задач территориального планирования и предложений по территориальному планированию
Раздел 3	Этапы реализации предложений по территориальному планированию, перечень мероприятий по территориальному планированию
Часть 2	Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта генерального плана
Раздел 4	Схемы с отображением информации о состоянии территории, о возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования
Раздел 5	Схемы с отображением предложений по территориальному планированию
Том III. Исходные данные (1 экземпляр в архиве института)	

**МАТЕРИАЛЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ
СУБПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛА	СУБПОДРЯДНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Топографическая съемка М 1:25000	ФГУП "Госземкадастрсъемка"- ВИСХАГИ, г. Краснодар, 2011г.
Раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»	ООО «Промтехноэксперт», г. Краснодар, 2012 г.
Раздел «Охрана историко-культурного наследия»	ОАО «Наследие Кубани», г. Краснодар, 2012 г.
Технический отчет по составлению схематической карты инженерно-геологического районирования	ГУП КК «Кубаньгеология» Филиал – Азовское отделение, г. Темрюк, 2012г.
Технический отчет о наличии полезных ископаемых	ООО «Кубаньгеозэктор», г.Краснодар, 2011 г.
Карты (планы) границ ст. Вышестеблиевской, п.Виноградный Вышестеблиевского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края	ИП Куринный А.Е., г.Ростов-на-Дону, 2012 г

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Марка чертежа
Том I. Утверждаемая часть проекта				
Часть 2. Графические материалы				
1.	Карта планируемого размещения объектов местного значения	ДСП	1:25 000	ГП - 1
2.	Карта границ населенных пунктов	ДСП	1:25 000	ГП - 2
3.	Карта функциональных зон	ДСП	1:25 000	ГП - 3
Том II. Материалы по обоснованию проекта				
Часть 2. Графические материалы				
4.	Карта современного использования территории и местоположения объектов местного значения	ДСП	1:25 000	МО - 4
5.	Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия	ДСП	1:25 000	МО - 5
6.	Карта транспортной и социальной инфраструктуры	ДСП	1:25 000	МО - 6
7.	Карта инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий	ДСП	1:25 000	МО - 7
8.	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	ДСП	1:25 000	МО - 8
9.	Фрагмент генерального плана поселения в границах станицы Вышестеблиевской	ДСП	1:10 000	МО - 9
10.	Фрагмент генерального плана поселения в границах поселка Виноградный	ДСП	1:5 000	МО - 10

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	11
1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....	11
1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....	12
РАЗДЕЛ 2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ.....	14
2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....	14
2.2. ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	16
2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	19
2.3.1. Жилые зоны.....	20
2.3.2. Общественно-деловые зоны	20
2.3.3. Производственные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур	22
2.3.4. Зоны рекреационного назначения	23
2.3.5. Зоны специального назначения	24
2.3.6. Зоны сельскохозяйственного использования	25
2.4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ	26
2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	27
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	31

ВВЕДЕНИЕ.

Генеральный план поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения. Генеральный план является **основным градостроительным документом**, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития населенных пунктов поселения, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Генеральный план является правовым актом территориального планирования муниципального уровня.

Проект генерального плана Вышестеблиевского сельского поселения выполнен ООО «Проектный институт территориального планирования», г.Краснодар, по заказу администрации муниципального образования Темрюкский район, на основании муниципального контракта 1318/75 от 21.06.2011 г. и в соответствии с заданием на проектирование.

Проект разработан на территорию в административных границах, установленных Законом Краснодарского края от 1 апреля 2004 года № 685-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Темрюкский район, наделении его статусом муниципального района, образованием в его составе муниципальных образований – сельских поселений – и установлении их границ».

Разработка проекта велась в соответствии с положениями и требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
- Градостроительного кодекса Краснодарского края;
- СНиПа 2.07.01. – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- противопожарных и других норм проектирования;
- технического задания на проектирование, утвержденного заказчиком.

Территориальное планирование Вышестеблиевского сельского поселения осуществляется посредством разработки и утверждения его генерального плана, на основании которого юридически обоснованно осуществляются последующие этапы градостроительной деятельности:

- разработка и утверждение плана реализации генерального плана поселения;
- подготовка проекта и принятие нормативного правового акта градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки с установлением градостроительных регламентов;
- разработка и утверждение планов и программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- разработка проектов по инженерному обеспечению территории;
- разработка и утверждение градостроительной документации по застройке территорий первоочередного освоения (проекты планировки, проекты межевания);
- подготовка градостроительных планов земельных участков.

Согласно действующему законодательству генеральным планом **устанавливаются и утверждаются:**

- территориальная организация и планировочная структура территории поселения;
- функциональное зонирование территории поселения;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства муниципального уровня.

В состав материалов проекта генерального плана входят:

Часть 1. Положение о территориальном планировании

Часть 2. Графические материалы (схемы) генерального плана

В целях согласования и обеспечения процесса утверждения в данной работе выполнены материалы по обоснованию проекта генерального плана, включающие:

Часть 1. Пояснительная записка (описание обоснований проекта генерального плана)

Часть 2. Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта генерального плана

Согласно заданию на проектирование в составе данного проекта субподрядными организациями были выполнены такие специализированные разделы, как:

- топографическая съемка масштаба 1:25000;
- раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- технический отчет по составлению схематической карты инженерно-геологического районирования;
- раздел «Охрана историко-культурного наследия»;
- технический отчет о наличии полезных ископаемых;
- карты (планы) границ ст. Вышестеблиевской, п.Виноградный Вышестеблиевского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (разработаны для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости).

При принятии проектных решений, кроме выше перечисленных специализированных разделов, была использована информация проекта «Округ горно-санитарной охраны курортов Темрюкского района Краснодарского края» выполненный Фирмой по разведке, охране и технологии использования природных лечебных ресурсов «Геоминвод» (ООО «Геоминвод») в 2009 году по заказу администрации Темрюкского района и в настоящее время прошедший согласование и утверждение.

Согласно заданию на проектирование в качестве фрагмента генерального плана поселения в данном проекте представлены утвержденные генеральные планы ст. Вышестеблиевской и п. Виноградный.

Графические материалы проекта выполнены с привязкой к установленной системе координат МСК-23.

В соответствии с Градостроительным Кодексом Краснодарского края разработка проекта генерального плана Вышестеблиевского сельского поселения осуществлена на основании положений о территориальном планировании, содержащихся в «Схеме территориального планирования муниципального образования Темрюкский район Краснодарского края».

В соответствии с Градостроительным Кодексом не требуется определение срока реализации Генерального плана, так как это невозможно в условиях современной рыночной экономики, не регулируемой плановым хозяйством. Исходя из этого, данный проект определяет развитие сельского поселения на бессрочный период, условно выделяя периоды первоочередного развития (ориентировочно 5÷10 лет с момента утверждения генплана); расчетный срок (основной показатель – ориентировочно 25÷30 лет); резервное освоение на дальнейшую перспективу (свыше 25÷30 лет).

РАЗДЕЛ 1.**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Целью разработки генерального плана поселения является создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации.

Проектные решения являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры, территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселений; для разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон, а также для определения зон инвестиционного развития.

Основными целями территориального планирования при разработке генерального плана Вышестеблиевского сельского поселения являются:

- **создание действенного инструмента управления развитием территории** в соответствии с федеральным и краевым законодательством;
- **обеспечение целостности сельского поселения как муниципального образования** путем его территориального планирования;
- **выработка рациональных решений по планировочной организации и функциональному зонированию территории**, соответствующих максимальному раскрытию рекреационного и социально-экономического потенциала поселения с учетом опережающего развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- **определение необходимых исходных условий развития** за счет совершенствования территориальной организации поселения.

Принятые в данном генеральном плане решения основываются на следующих основных принципах:

- развития курортно-рекреационной сферы;
- развитие винодельческой промышленности;
- обеспечения сохранности и восстановления природного комплекса территории;

- устойчивого развития территории за счет рационального природопользования и охраны природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;
- соблюдения последовательности действий по территориальному планированию с учетом опережающего развития систем коммунальной инфраструктуры;
- рационального размещения объектов капитального строительства местного значения, автомобильных дорог общего пользования, иных транспортных и инженерных сооружений.

1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения задач территориального планирования. Основными задачами генерального плана являются:

- **выявление проблем градостроительного развития территории и внесение изменений** в действующий генеральный план, обеспечивающих решение выявленных проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, а также существующих ресурсов жизнеобеспечения;
- **создание электронного генерального плана** на основе новейших компьютерных технологий и программного обеспечения, а также с учетом требований к формированию ресурсов информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД);
- **определение направления перспективного территориального развития;**
- **определение зон, в которых осуществляется жизнедеятельность населения посредством функционального зонирования территории;**
- **разработка оптимальной функционально-планировочной структуры сельского поселения, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории;**
- **определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства** местного значения;
- **определение системы параметров развития** сельского поселения, обеспечивающей взаимосогласованную и сбалансированную динамику

градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных и лечебно-оздоровительных компонентов развития.

Для решения поставленных задач проведен подробный анализ существующего использования территории поселения, выявлены ограничения по ее использованию, в том числе с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства.

РАЗДЕЛ 2.

ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Численность постоянного населения Вышестеблиевского сельского поселения в 2011 году составила — 5891 человека, что составляет 7,3% от общей численности Темрюкского района, площадь поселения — 142,23 км², плотность населения — 41,4 чел/км².

Демографическая ситуация в Вышестеблиевском сельском поселении на протяжении нескольких лет остается стабильной. Численность занятых в экономике 2597 человек (43,4%), в том числе в сфере материального производства — 1696 чел, в непроеизводственной сфере — 901 чел. Общая численность безработных 66 человек, уровень регистрируемой безработицы 0,02% к экономически активному населению.

В состав Вышестеблиевского сельского поселения входит 2 населенных пункта: административный центр станица Вышестеблиевская и поселок Виноградный.

*Численность населенных пунктов
Вышестеблиевского сельского поселения*

№ п/п	Наименование населенного пункта	Численность населения, чел.
1	станция Вышестеблиевская	4220
2	поселок Виноградный	1671
	ВСЕГО	5891

Демографический прогноз — важнейшая составляющая градостроительного проектирования, на основе которой определяются проектные параметры отраслевого хозяйственного комплекса, комплекса общественных услуг, жилищного строительства, регионального рынка труда.

Проект принимает за основу определения перспективной численности населения неизбежность правительственных и прочих мероприятий, направленных на повышение рождаемости и общее улучшение демографической обстановки.

Настоящим проектом при определении прогнозной численности населения Вышестеблиевского сельского поселения учитываются положения «Концепции демографического развития Российской Федерации на период до 2015 года» и «Концепции демографического развития Российской Федерации

на период до 2025 года», где в качестве основных приоритетов региональной демографической политики выделены: повышение рождаемости и укрепление семьи, снижение смертности, рост продолжительности жизни, оптимизация миграционных процессов.

Исходя из этих соображений генеральным планом, учитывая достаточно высокий потенциал территории, выбрано направление на устойчивое увеличение численности населения поселения.

Прогноз численности населения Вышестеблиевского сельского поселения разработан в разрезе входящих в него населенных пунктов по следующим проектным этапам:

- I очередь – ориентировочно до 2020 года;
- расчетный срок – ориентировочно до 2030 года;

В качестве базового года для прогнозных расчетов принят 2011 г.

Расчет основных показателей демографической ситуации Вышестеблиевского сельского поселения проводился на основе анализа сложившегося в последнее время состояния процессов воспроизводства населения, сдвигов в его половой и возрастной структуре, развития внешних миграционных процессов. Большое внимание уделялось также анализу ряда социальных и экономических показателей, а в частности, занятости населения, уровня его жизни, миграционной привлекательности территории, устойчивости существующей экономической структуры на перспективу, экономико-географическому положению проектируемой территории, ее природно-ресурсному потенциалу, комфортности природной среды и т. д.

Основываясь на заложенных тенденциях демографической и миграционной активности была определена проектная численность постоянного населения Вышестеблиевского сельского поселения, которая к расчетному сроку составит **7,5 тыс. человек**. До 2030 года численность населения поселения вырастет на 27%, поскольку будет наблюдаться рост рождаемости и сокращение смертности.

Существующая и проектная численность Вышестеблиевского сельского поселения.

№	Наименование населенного пункта	Современное состояние, чел.	Прогноз на расчетный срок, чел.	Прирост, чел.
1	станция Вышестеблиевская	4220	5500	1280
2	поселок Виноградный	1671	2000	329
	ВСЕГО	5891	7500	1609

2.2. ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Вышестеблиевское сельское поселение Темрюкского района находится на юго-западе Таманского полуострова и ограничено с юга и юго-востока лиманами Цокур и Кизилташским, на востоке и северо-востоке землями Старотитаровского и Сенного поселений, на западе землями Новотаманского поселения.

Площадь территории Вышестеблиевского сельского поселения в административных границах, установленных Законом Краснодарского края от 1 апреля 2004 года № 685-КЗ, составляет 14223,5 га.

В настоящее время в границах муниципального образования земли распределены следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения – 7517,5 га;
- земли населенных пунктов – 910 га;
- земли промышленности, энергетики, транспорта и др. – 187,0 га;
- земли запаса – 252 га;
- земли водного фонда – 5357,0 га.

Земли лесного фонда и особо охраняемых природных территорий в границах поселения отсутствуют.

Вышестеблиевское сельское поселение обладает рядом преимуществ, способствующих развитию отраслей хозяйства и росту инвестиционной привлекательности:

- *Благоприятные природные ресурсы.* Благоприятные почвенно-климатические условия, обеспеченность солнечным светом в течение всей весны и лета при высокой температуре способствует накоплению в растениях сахарных и ароматических веществ, а все это обеспечивает выращивание высококачественных сортов винограда для производства шампанских, марочных, столовых, десертных сладких и крепких вин, реализации винограда в свежем виде. Природно-климатический потенциал местности также позволяет развивать рекреационную деятельность.

- *Наличие земельных ресурсов.* Из общей площади земель Вышестеблиевского сельского поселения, площадь сельскохозяйственных угодий составляет порядка 90%. Почвенные условия позволяют выращивать многие сельскохозяйственные культуры: зерновые, бахчевые, пропашные,

виноград. При соблюдении правильной агротехники почвы поселения обеспечивают получение высоких урожаев сельскохозяйственных культур овощезернового и виноградарского направления.

- *Развитая сельскохозяйственная отрасль экономики.* Основной отраслью является виноградарство. Также в поселении культивируются зерновые, бахчевые, пропашные, фруктовые сады. Наличие сырьевой базы указывает на необходимость развития и строительства производств сельхозпереработки.

- *Развитая инженерно-транспортная инфраструктура.* По поселению проходит магистральный распределительный газопровод «Темрюк-Тамань», от которого газифицированы населенные пункты Вышестеблиевского поселения. По территории поселения проходят линии электропередачи высокого и среднего напряжения, имеется электроподстанция. Все населенные пункты газифицированы и электрифицированы. Водоснабжение населенных пунктов обеспечивается от Таманского группового водопровода. По территории поселения проходят грузовая железная дорога двух направлений (на порт Кавказ и порт Тамань) и автодороги регионального значения «п.Стрелка - ст-ца Старотитаровская - п.Прогресс», «п.Сенной - ст-ца Вышестеблиевская». В настоящее время ведутся проектно-изыскательские работы по прохождению новой грузовой автодороги и железнодорожной ветки на порт Тамань, что позволит существенно улучшить экологическую обстановку в населенных пунктах поселения и разгрузить жилые улицы от магистрального большегрузного автотранспорта.

- *Наличие трудовых ресурсов.* Численность населения Вышестеблиевского сельского поселения составляет 5891 человек. Численность трудовых ресурсов, задействованных в экономике поселения, составляет 2597 человек, что составляет 75 % от численности всего трудоспособного населения поселения.

- *Наличие биоресурсов и богатство плавневой фауны* дает возможность развивать услуги для охоты и рыбалки.

- *Наличие базы для развития агротуризма.* Развитие столового виноградарства, виноделия, бахчеводства с организацией фестивалей позволит привлечь туристов.

В соответствии с представленными сильными сторонами проектом принят прогрессивный путь развития территории поселения, отвечающий оптимистическому прогнозу экономического развития.

Основной задачей данного генерального плана является создание градостроительной документации, отвечающей потребностям развития населенных пунктов и поселения в целом, создание планировочного каркаса, учитывающего существующую транспортно-пешеходную сеть и обеспечивающего связи существующих жилых, общественно-деловых, рекреационных, производственных и коммунально-складских зон с проектируемыми районами.

Станица Вышестеблиевская является административным центром поселения и аккумулирует функции общественно-делового и административного характера. Исходя из статистических данных и перспектив экономического развития данного населенного пункта, прирост численности населения на расчетный срок ожидается 30%, что составит 1280 человек. Расселение прогнозируемого прироста определено данным генеральным планом на свободных территориях общей площадью 37 га. Размещение проектируемых жилых кварталов предусмотрено в восточном, северо-восточном и северо-западном направлениях, а также в южной части станицы. На первую очередь реализации генерального плана предусмотрено полное освоение существующих жилых зон внутри населенного пункта. Новые территории для размещения производственных и коммунально-складских предприятий предусмотрены севернее станицы. Западнее станицы Вышестеблиевской вдоль лимана Цокур зарезервированы территории для размещения объектов рекреационного назначения.

Поселок Виноградный располагается в 5,5 км западнее станицы Вышестеблиевской. Прирост населения на расчетный срок генерального плана прогнозируется на 329 человек. Развитие селитебных территорий предусматривается в южном и северо-восточном направлениях. Данным проектом предусмотрены территории для размещения инвестиционных проектов перерабатывающего комплекса в северо-западной части поселка.

Таким образом, для развития населенных пунктов на расчетный срок генеральным планом планируется перевести в земли населенных пунктов 191,7 га земель сельскохозяйственного назначения (в границы ст. Вышестеблиевской- 87,2 га, п. Виноградный - 104,5 га). Таким образом, площадь земель населенных пунктов составит 981,8 га.

2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Основными целями функционального зонирования, утверждаемого в данном генеральном плане, **являются**:

- **установление назначений и видов использования территорий поселения;**
- **подготовка основы для разработки нормативного правового акта – правил землепользования и застройки, включающих градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов для территориальных зон;**
- **выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании территории.**

Основаниями для проведения функционального зонирования **являются**:

- **комплексный градостроительный анализ территории и оценка системы планировочных условий, в том числе ограничений по развитию территории;**
- **экономические предпосылки развития поселения;**
- **проектная планировочная организация территории поселения.**

Функциональное зонирование территории Вышестеблиевского сельского поселения:

- **выполнено** в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- **поддерживает** планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития каждого населенного пункта в отдельности и поселения в целом, а также охраны окружающей среды;
- **предусматривает** территориальное развитие всех видов функциональных зон;
- **направлено** на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить растущие потребности в данных сферах;
- **устанавливает** назначение территорий и определяет их границы;
- **содержит** характеристику планируемого развития территорий с определением функционального использования земельных участков и

объектов капитального строительства на территории указанных зон, рекомендации для установления видов разрешенного использования.

Данным генеральным планом **определены** следующие функциональные зоны:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения;
- зоны сельскохозяйственного использования.

2.3.1. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, не связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В настоящее время жилые зоны населенных пунктов поселения включают:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

Планируемое развитие жилых зон предусмотрено путем размещения зон индивидуальных жилых домов с приусадебными участками площадью 600-1200 кв.м.

Средняя плотность населения на проектируемых территориях составит 25 чел/га.

Размеры участков и виды разрешенного для строительства объектов подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки.

2.3.2. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и

коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, административных и культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности постоянного и временного населения.

В состав объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, прочие объекты при отсутствии ограничений на их размещение.

В общественно-деловых зонах формируется система взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, набережные, пешеходные зоны), составляющая центральное ядро населенного пункта.

Совершенствование системы социального и культурно-бытового обслуживания населения является важнейшей составной частью развития поселения. Для определения потребности проектного населения необходимыми объектами обслуживания в данном проекте был выполнен расчет, на основе которого на расчетный период предложено проведение ряда мероприятий в сфере социальной инфраструктуры:

1) в образовании:

- реконструкция со строителей корпусов общеобразовательной школы в п. Виноградный, ремонт и оборудование современными классами;
- строительство двух детских садов вместимостью по 70 мест в ст. Вышестеблиевской
- реконструкция существующего детского сада в п. Виноградный на 40 мест;
- строительство детского сада вместимостью 80 мест в п. Виноградный;
- строительство детской школы искусств в ст. Вышестеблиевской;
- строительство центра детского творчества в ст. Вышестеблиевской;
- строительство спортивного комплекса и спортивной площадки в ст. Вышестеблиевской;

2) в медицинском обеспечении:

- строительство дома-интерната для ветеранов войны и труда в ст. Вышестеблиевской;

- строительство участковой больницы вместимостью 40 коек с поликлиникой и станцией скорой медицинской помощи в ст.Вышестеблиевской;
- перепрофилирование амбулатории в поликлинику на 140 посещений/смену в п. Виноградный;

3) в потребительской сфере:

- строительство предприятий общественного питания;
- строительство магазинов и предприятий повседневного обслуживания населения;

4) в коммунально-бытовом обслуживании:

- строительство гостиниц и гостиничных комплексов;
- строительство прачечных, химчисток, предприятий бытового обслуживания;
- строительство объектов придорожного сервиса.

2.3.3. Производственные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Основной задачей данной функциональной зоны является обеспечение жизнедеятельности поселения и курорта и размещение производственных, складских, коммунальных, транспортных объектов, сооружений инженерного обеспечения, в соответствии с требованиями технических регламентов.

Проектом предусматривается компактное размещение объектов и составных частей данной функциональной зоны и расположение их вблизи основных транспортных осей на достаточном удалении от жилых и рекреационных зон в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Кроме этого в данной зоне предусмотрено размещение транспортно-логистических комплексов и центров придорожного сервиса, а также рекомендуется размещать предприятия бытового обслуживания населения.

В отдельные подзоны отнесены зоны размещения объектов водоснабжения и канализации.

Основная направленность производственных объектов, возможных к размещению в данной функциональной зоне – перерабатывающая отрасль. Планируемая категория вредности – III - V класс с размерами санитарно-защитных зон 300-50 м.

2.3.4. Зоны рекреационного назначения

Зоны рекреационного назначения представляют собой участки территории в пределах и вне границ населённого пункта, предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки территории.

В данном генеральном плане зоны рекреационного назначения дифференцированы на подзоны:

- зона размещения курортных учреждений;
- зона озеленения общего пользования;
- зона спортивного назначения.

В настоящее время зона размещения курортных учреждений представляет собой территорию существующей базы отдыха в юго-западной части ст.Вышестеблиевской. Проектом предусматриваются резервные территории вдоль лимана Цокур западнее станицы для возможного размещения объектов курортно-рекреационного комплекса.

Помимо прочего, данным проектом предлагается позиционировать территорию поселения для развития историко-познавательного, оздоровительного и агротуризма.

Развитие туристического и санаторно-курортного комплекса даст возможность не только повышения инвестиционной привлекательности территории, но поможет организовать новые рабочие места для местного населения.

Озеленение общего пользования занимает свободные от транспорта территории общего пользования, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов

массового посещения общественно-делового назначения. Немаловажным для курортной местности является наличие таких рекреационных зон. Генеральным планом предусмотрено сохранение всех существующих зеленых зон населенных пунктов. Первоочередными мероприятиями по реализации генерального плана в области обеспечения населения качественной средой проживания, оздоровления, отдыха являются мероприятия по благоустройству существующих зеленых зон, проведение санитарных рубок и посадка молодого зеленого материала. Вовлечение в зеленый каркас новых территорий планируется путем организации пешеходных набережных, бульваров и скверов.

Зона спортивного назначения предполагает размещение сохраняемых существующих спортивных объектов, в том числе плоскостных, а также проектируемых спортивных площадок, стадионов и других сооружений.

2.3.5. Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, зелёными насаждениями специального назначения и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В настоящем генеральном плане выделены следующие подзоны данной функциональной зоны:

- зона кладбища;
- зона размещения отходов потребления;
- санитарно-защитная зона.

В границах Вышестеблиевского сельского поселения расположены 2 действующих кладбища традиционного захоронения.

Генеральным планом предусматривается сохранение и расширение существующего кладбища в п. Виноградный.

Существующее кладбище в ст. Вышестеблиевской располагается в квартале существующей застройки и территориально ограничено для развития.

Данным проектом предусмотрена территория в северо-восточной части станции для организации нового кладбища.

Зона размещения отходов потребления в настоящее время представлена территорией свалки мусора восточнее п. Виноградный. Данным проектом предусмотрено проведение первоочередных мероприятий по ее рекультивации. В северо-восточной части поселения предлагается разместить площадку для временного хранения мусора со станцией первичной сортировки ТБО.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учётом санитарной классификации, результатов расчётов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий - натурных исследований.

Санитарно-защитные зоны, выделенные в данном проекте, предназначены для:

- обеспечения **снижения уровня воздействия** до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам вредности и опасности за их пределами;
- **создания санитарно-защитного барьера** между территориями производственных объектов и территориями длительного пребывания людей;
- **организации дополнительных озелененных площадей**, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

2.3.6. Зоны сельскохозяйственного использования

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2.4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ

Санитарная очистка территорий населенных пунктов Вышестеблиевского сельского поселения направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

На территории Вышестеблиевского сельского поселения восточнее п. Виноградный расположена свалка бытовых отходов. Вывоз мусора осуществляется силами администрации поселения и местных жителей.

Данным генеральным планом для **решения вопроса санитарной очистки** территории населенного пункта предусмотрены следующие мероприятия:

- рекультивация существующей свалки мусора;
- размещение площадки для временного хранения мусора со станцией первичной сортировки ТБО с участком компостирования;
- организация контейнерных площадок для сбора мусора;
- внедрение системы раздельного сбора отходов.

Развитие инфраструктуры первичной сортировки и переработки отходов направлено на улучшение санитарной очистки территории, развитие индустрии переработки, использования и обезвреживания отходов, увеличения объемов переработки и использования вторичного сырья и дальнейшее развитие регионального рынка вторичных ресурсов.

Утилизация твердых бытовых отходов после сортировки на проектируемой площадке на расчетный срок генерального плана предусматривается на проектируемом предприятии по переработки ТБО с усовершенствованным полигоном не утилизируемой части ТБО в Курчанском сельском поселении.

На территории поселения нет скотомогильников и трупосжигательных печей, размещение новых не планируется.

Утилизация медицинских и биологических отходов должна производиться на специализированных предприятиях (ветсанутильзаводах) соседних муниципальных районов или лечебно-профилактических учреждениях района.

Утилизация производственных отходов, запрещенных к захоронению на полигоне ТБО (III-IV класса токсичности), должна производиться специализированными лицензированными предприятиями на договорной основе.

2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

С целью организации качественного инженерного обеспечения жизнедеятельности Вышестеблиевского сельского поселения в данном проекте проведен анализ современного состояния каждого в отдельности инженерного сектора, выявлены мощности и потребности в инженерном обеспечении, необходимые для осуществления инвестиционных проектов и развития территорий на расчетный срок.

Электроснабжение.

В схему развития инфраструктуры поселения включены вопросы электроснабжения проектируемых жилых, рекреационных и производственных зон.

В связи с увеличением нагрузок на расчетный срок генерального плана и для улучшения схемы электроснабжения населенных пунктов поселения, обеспечивающей бесперебойным питанием её потребителей, необходима реконструкция существующих электрических сетей с учетом перспективного развития территорий.

Для подключения проектируемых электрических нагрузок данным проектом предусматривается:

- Реконструкция ПС 220/110/35/10 кВт и линий электропередачи;
- строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ;
- строительство линий электропередач 10 кВ и замена на существующих ТП 10/0,4 кВ силовых трансформаторов на трансформаторы с большей мощностью.

Газоснабжение.

Источником газоснабжения населенных пунктов поселения является газораспределительная станция Вышестеблиевская.

Использования природного газа на расчетный срок генпланом планируется для:

- технологических нужд производственной и коммунально-складской зоны;
- хозяйственно-бытовых нужд населения;
- существующих и проектируемых теплоисточников.

При учете развития территорий Вышестеблиевского сельского поселения и увеличения газопотребления на расчетный срок необходимо произвести реконструкцию головных сооружений для увеличения мощности.

Все проектируемые территории предусматриваются к газификации путем строительства распределительных газопроводов и газораспределительных пунктов.

Теплоснабжение.

На расчетный срок теплоснабжение жилых территорий планируется сохранить от автономных источников питания систем поквартирного теплоснабжения – от автоматических газовых отопительных котлов для индивидуальной одно- и двухэтажной застройки.

Также на проектируемых территориях возможна установка мини ТЭЦ, использующих принцип когенерации, что позволяет существенно увеличить КПД использования топлива и создавать основу для энергобезопасности территории.

Для обеспечения теплоснабжения проектируемых комплексных общественных зданий и сооружений возможно строительство газовых котельных при условии соблюдения требуемых санитарных разрывов.

Водоснабжение.

Поэтому для бесперебойного снабжения водой населения и производственных предприятий требуется:

- произвести замену водоводов;
- произвести капитальный ремонт головных водопроводных сооружений;
- произвести замену насосного оборудования и разводящих водопроводных сетей;
- произвести прокладку новых сетей водопровода с целью обеспечения центральным водоснабжением проектируемых районов и закольцовки системы.

В перспективе необходимо добиваться снижения водопотребления на нужды садово-паркового хозяйства воды питьевого качества и использования на эти цели технической воды.

За счет введения пластиковых и металлопластиковых труб инженерных коммуникаций планируется снижение в них водопотерь, которые в настоящее время составляют существенный процент расходов.

Водоотведение.

В настоящее время в населенных пунктах отсутствуют централизованные системы канализации.

Учитывая необходимость улучшения экологических показателей территории, данным проектом планируется строительство централизованных систем канализации для каждого населенного пункта, обеспечивающих отвод и очистку сточных вод от курортных и оздоровительных учреждений, жилого сектора, общественно-деловых зданий и производственных объектов.

Также проектом предусмотрена организация систем ливневой канализации населенных пунктов путем прокладки закрытых и открытых коллекторов с очисткой стоков на локальных очистных сооружениях ливневой канализации.

Применение современных и эффективных методов обеззараживания очищенных сточных и ливневых вод в проектируемых системах водоотведения позволит улучшить санитарно-экологическое состояние территории поселения.

Слаботочные сети.

Основной задачей данного раздела является определение центров телефонной нагрузки с учетом проектных планировочных решений по развитию квартирного и хозяйственного сектора, проектное размещение новых АТС и реконструкция существующих, расчет их номерной емкости.

Для реализации проектных решений по развитию средств связи рекомендуется использовать экономические основы президентской программы «Российский народный телефон», предусматривающей добровольное участие населения частного сектора в развитии и модернизации местных сетей связи, являющихся наиболее инвестиционноёмкими частями телефонной сети общего пользования.

Проектом предусматривается также и увеличение сферы услуг, предоставляемых средствами связи (мобильная связь, интернет, IP-телефония и.т.д.).

Для покрытия расчетной мощности и обеспечения номинальной нагрузки усилителей необходимо к 2030 году выполнить реконструкцию существующих радиоузлов с установкой усилителя. Реконструкцию оборудования радиоузла предусматривается произвести на существующих площадях.

Проводная радиофикация будет проводиться в соответствии с планами гражданской обороны.

Для развития сети телевизионного вещания предусматривается на базе существующего телевизионного узла обеспечивать передачу новых телевизионных каналов, что позволит иметь доступ к любым, в том числе и к независимым каналам информации.

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Всего, в том числе:	га	5248,2	5248,2
	земли сельскохозяйственного назначения	га / %	3044,5/ 59,9	2706,0/ 51,6
	земли населенных пунктов	га / %	842,4/ 16,1	1003,5/ 19,1
	земли промышленности, транспорта, энергетики, связи и иного спецназначения	га / %	0,9/ 0,02	178,3/ 3,4
	земли водного фонда	га / %	1360,4/ 25,9	1360,4/ 25,9
	Функциональные зоны:			
1.2	Жилая зона	га	246,8	367,5
	Общественно-деловая зона	га	11,8	111,2
	Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур	га	100,4	351,3
	Зона рекреационного назначения	га	252,1	564,1
	Зона сельскохозяйственных угодий	га	3399,4	1398,0
	Зона специального назначения	га	1,4	1201,4
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1.	Численность населения, всего в том числе:	тыс. чел.	13,3	26,4
2.2	Постоянное	тыс. чел.	5,2	8,2
2.3	Временное организованное	тыс. чел.	5,1	14,1
2.4	Временное неорганизованное	тыс. чел.	3,0	4,1
3	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ			
3.1	Детские дошкольные учреждения	мест	197	457
	Общеобразовательные школы	мест	1260	1260
3.2	Больницы	коек	0	80
	Амбулатории	пос/смену	99	140
	Аптеки	м ²	31,5	105
	Станции скорой помощи	машин	1	2
3.3	Клубы или учреждения клубного типа	зрительские места	1390	1390
3.4	Территория физкультурно-спортивных сооружений	га	1,2	4,3
	Плоскостные спортивные сооружения	м ²	6012	14621
	Спортивные залы общего пользования	м ²	120	600
3.5	Предприятия розничной торговли	м ² торг.пл.	906	2250
	Предприятия общественного питания	пос. мест	50	300
	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9	53
	Банно-оздоровительный комплекс	мест	-	53
	Пожарное депо	машин	4	4

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
3.6	Кладбище традиционного захоронения	га	5,0	1,8
	Гостиницы коммунальные	место	-	45
4	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
4.1	Водоснабжение			
	Водопотребление - всего	тыс. м ³ /сут	нет данных	2632
4.2	Канализация			
	Объемы сброса сточных вод на очистные сооружения	тыс. м ³ /сут	-	2587
4.3	Энергоснабжение			
	потребная мощность	кВт	нет данных	6286
	годовой расход	тыс.кВт·ч/год	нет данных	11475
	Протяженность сетей			
	- линии электропередачи среднего напряжения 35 кВ	км	18	19,3
	Источники электроснабжения			
	- ПС 35/10 кВ	шт	1	1
4.4	Газоснабжение			
	Потребление газа - всего	млн. м ³ /год	нет данных	42,0
	Протяженность межпоселковых газопроводов	км	13,2	13,2
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность автотранспортной сети (за исключением второстепенных улиц и дорог) всего	км	18,5	52,1
	в том числе:			
	- основные дороги общего пользования	км	7,6	19,2
	- основные улицы в жилой застройке	км	10,9	32,9
5.2	Плотность автотранспортной сети	км/кв.км	0,35	0,99