**ООО «ИнжСити»**

**гирейское городское поселение**

**муниципального образования гулькевичский район краснодарского края**

**проект о внесении изменений в генеральный план**

**Гирейского городского поселения**

**муниципального образования**

**Гулькевичский район**

Положение о территориальном планировании

Омск 2015

# общие положения

Настоящее Положение о территориальном планировании Гирейского городского поселения Гулькевичского района (далее – Положение) подготовлено в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве текстовой части материалов генерального плана Гирейского городского поселения (далее также – поселение, городское поселение, муниципальное образование) содержащей:

1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Территориальное планирование поселения осуществляется в соответствии с действующим федеральным и областным законодательством, муниципальными правовыми актами и направлено на комплексное решение задач развития муниципального образования и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

# Цели и задачи территориального планирования

## Задачи территориального планирования

### Пространственное развитие

Первой и основной задачей пространственного развития является создание благоприятной среды жизни и деятельности человека и условий для устойчивого развития поселения на перспективу, путем достижения баланса экономических и экологических интересов.

Эта задача включает в себя ряд направлений, к основным из которых относятся следующие:

* обеспечение экологически устойчивого развития территории путем создания условий для сохранения уникального природно-ресурсного потенциала территории, выполнение территорией средоохранных, экологовоспроизводящих функций;
* увеличение инвестиционной привлекательности поселения, что повлечет за собой создание новых рабочих мест, повышение уровня жизни населения;
* создание доступной и высокоэффективной социальной сферы обслуживания населения, в том числе возможность получения квалифицированных услуг в сфере образования и здравоохранения;
* усовершенствование внешних и внутренних транспортных связей как основы укрепления экономической сферы, а также развития улично-дорожной сети;
* создание условий для разнообразных видов отдыха, занятий спортом.

Пространственная структура городского поселения представляет собой три населенных пункта: поселок городского типа Гирей, село Приозерное, хутор Черединовский, расположенных в разных частях поселения и соединенных автомобильными дорогами. В состав территории поселения входят земли следующих категорий:

* земли сельскохозяйственного назначения;
* земли промышленности и иного специального назначения;
* земли водного фонда;
* земли населенных пунктов.

Исходя из комплексного градостроительного анализа потенциала поселения, генеральным планом определены основные пути решения задач пространственного развития поселения и населенных пунктов, входящих в его состав:

* совершенствование пространственной структуры территории населенных пунктов, входящих в состав поселения;
* регенерация и развитие жилых территорий;
* развитие зоны общественного центра и объектов социальной инфраструктуры;
* реорганизация и развитие производственных территорий.

Генеральным планом определены способы решения обозначенных задач пространственного развития поселения и населенного пунктов, входящих в его состав.

#### Совершенствование пространственной структуры территории населенных пунктов, входящих в состав поселения

К задачам пространственного развития городского поселения относятся:

* переход развития поселения к структурной, функциональной и средовой реорганизации и обустройству территории;
* сохранение, развитие, визуальное раскрытие и акцентирование природно-ландшафтного карка­са территории поселения;
* структуризация жилых, производственных и природных территорий, трансформация в соответствии с общей моделью планировочной структуры поселения.

### Регенерация и развитие жилых территорий

Основными задачами по реорганизации и развитию жилых территорий являются:

* развитие жилых территорий за счёт повышения эффективности использования и качества среды ранее освоенных территорий, комплексной реконструкции территорий с повышением плотности их застройки в пределах нормативных требований, обеспечения их дополнительными ресурсами инженерных систем и объектами транспортной и социальной инфраструктуры;
* развитие жилых территорий за счёт освоения внутрипоселковых территориальных резервов путём формирования жилых комплексов на свободных от застройки территориях, отвечающих социальным требованиям доступности объектов обслуживания, общественных центров, объектов досуга, требованиям безопасности и комплексного благоустройства;
* увеличение объемов комплексной реконструкции и благоустройства жилых территорий, капитального ремонта жилых домов, ликвидация аварийного и ветхого жилищного фонда;
* вынос территории жилых кварталов из санитарно-защитных зон, вынос объектов с негативным воздействием на окружающую среду, не соответствующих нормативным требованиям по отношению к застройке этих территорий;
* формирование многообразия жилой застройки, удовлетворяющее запросам различ­ных групп населения.

### Развитие общественных центров и объектов социальной инфраструктуры

Основными задачами по развитию общественного центра и объектов социальной инфраструктуры являются:

* упорядочение сложившихся общественных центров и наполнение их объектами общественно-деловой и социальной инфраструктур;
* организация деловых зон, включающих объекты обслуживания, торговли и досуга;
* формирование в общественных центрах благоустроенных и озелененных пешеходных пространств.

### Регенерация и развитие производственных территорий

Основными задачами по реорганизации и развитию производственных территорий являются:

* упорядочение и благоустройство территорий существующих производственных и коммунально-складских объектов;
* определение перспективных территорий под развитие производственных и коммунально-складских объектов.

### Развитие транспортной инфраструктуры

Обеспечение качественного транспортного обслуживания населения путем совершенствования внутренних и внешних транспортных связей, реализуемых по следующим направлениям:

* создание новых и модернизация существующих базовых объектов транспортной инфраструктуры;
* повышение качества внутренних транспортных связей за счет совершенствования всего транспортного каркаса и отдельных его элементов.

### Развитие инженерной инфраструктуры

Основными задачами развития инженерной инфраструктуры является предоставление качественных коммунальных услуг, за счет:

* создания новых и модернизации существующих базовых объектов инженерной инфраструктуры;
* развития систем инженерных коммуникаций в сложившейся застройке с учетом перспектив развития.

### Улучшение экологической обстановки и охране окружающей среды

Обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности настоящего и будущих поколений жителей поселения, сохранение и воспроизводство природных ресурсов, переход к устойчивому развитию.

Охрана от неблагоприятного антропогенного воздействия основных компонентов природной среды:

* атмосферного воздуха;
* поверхностных и подземных вод;
* почв, растительности и животного мира.

### Сохранение исторического и культурного наследия

Основными задачами по сохранению объектов историко-культурного наследия являются:

* обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия;
* обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
* установление режима использования территории объекта культурного наследия.

### Предотвращение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Основными задачами по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера являются:

* предупреждение возникновения и развития чрезвычайных ситуаций;
* снижение риска возможных негативных последствий чрезвычайных ситуаций на объекты производственного, жилого и социального назначения, а также окружающую среду, посредством разработки мероприятий.

### Нормативно правовое обеспечение реализации генерального плана

Основными задачами по нормативному правовому обеспечению реализации генерального плана поселения являются:

* обеспечение контроля за реализацией генерального плана поселения;
* разработка муниципальных правовых актов в области градостроительных и земельно-имущественных отношений;
* внедрение в практику предоставления земельных участков из состава земель муниципальной собственности на территории поселения для целей строительства и целей, не связанных со строительством, процедуры торгов (конкурсов, аукционов).

# Перечень основных мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения

## Мероприятия по развитию функционально-планировочной структуры

Генеральным планом проведено зонирование территории городского поселения.

В границах поселения за пределами населённых пунктов установлены следующие функциональные зоны:

* жилая зона;
* общественно-деловая зона;
* зона производственного и коммунально-складского назначения;
* зона объектов инженерной инфраструктуры;
* зона транспортной инфраструктуры;
* рекреационная зона;
* зона сельскохозяйственного использования;
* зона специального назначения;
* зона акватории;
* зона природных территорий.

В границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, установлены следующие функциональные зоны:

* жилая зона;
* общественно-деловая зона;
* зона производственного и коммунально-складского назначения;
* зона инженерной инфраструктуры;
* зона транспортной инфраструктуры;
* рекреационная зона;
* зона сельскохозяйственного использования;
* зона специального назначения;
* зона акватории;
* зона природных территорий.

## Мероприятия по развитию основных функциональных зон для обеспечения размещения объектов капитального строительства

### Жилые зоны

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по развитию зон жилой индивидуальной застройки во всех населённых пунктах поселения с целью создания комфортной среды жизнедеятельности.

Поселок городского типа Гирей

Основная часть жилых территорий поселка городского типа Гирей на данный момент представлена индивидуальными жилыми домами. Развитие жилых зон планируется в районе сложившихся участков жилой застройки, а также на прилегающих к ним территориях за счет регенерации существующего жилого фонда – реконструкции, либо сноса ветхого жилья и строительства новых благоустроенных жилых домов.

Село Приозерное

На территории села Приозерного развитие жилых зон не планируется.

Хутор Черединовский

На территории хутора Черединовский развитие жилых зон планируется за счет регенерации существующего жилищного фонда - реконструкция, либо снос ветхого жилья и строительство новых благоустроенных жилых домов.

### Зоны общественного центра

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по формированию общественно-деловых зон с целью повышения уровня социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения.

Поселок городского типа Гирей

В поселке городского типа Гирей территория общественной застройки получит развитие в центральной части поселка. Проектом сохраняются: Администрация Гирейского поселкового совета, баня, комбинат бытового обслуживания, школа, объекты торговли, дом культуры, спортивные площадки, поликлиника и аптека. Так же генеральным планом предложено произвести реконструкцию: конторы Агрокомплекса Прикубанский, пожарной части, детских яслей, детского сада-яслей, центра культуры и досуга, церкви.

Предполагается строительство: офисных зданий, прачечной с пунктом приема химчистки, гостиницы объектов общественного питания, комбинатов бытового обслуживания, объектов торговли, детского сада, учреждений дополнительного образования, спортивного комплекса с бассейном, стадиона, станции скорой медицинской помощи и стационаров.

Село Приозерное

Общественной застройки в селе Приозерное не предусмотрено.

Хутор Черединовский

Территория общественной застройки сложилась в центральной части по ул. Северная. Проектом предусмотрено сохранение дома культуры, фельдшерско-акушерского пункта и объектов торговли, а так же предложено разместить спортивную площадку.

### Производственные зоны

Генеральным планом запланирована структурная и технологическая реорганизация существующих производственных и коммунально-складских территорий, обеспечивающая соблюдение нормативных размеров санитарно-защитных зон от расположенных на них объектов.

Городское поселение Гирейское

На территории поселения планируется сохранение действующего рыбопитомника между поселком городского типа Гирей и хутором Черединовский, а так же запланировано размещение двух рыборазводных предприятий.

Поселок городского типа Гирей

Генеральным планом на территории поселка городского типа Гирей запланирована структурная и технологическая реорганизация существующих производственных и коммунально-складских территорий, обеспечивающая соблюдение нормативных размеров санитарно-защитных зон от расположенных на них объектов. Проектом предлагается сохранение всех действующих существующих объектов коммунально-складского назначения и промышленности, за исключением карьера по добычи гравия в восточной стороне и птицефабрики в северо-западной стороне поселка. Проектными решениями предлагаются к размещению: рыборазводное предприятие, зернохранилище, свиноводческий комплекс и птицефабрика.

Село Приозерное

На территории села Приозерное зона промышленных и коммунально-складских территорий не предусмотрена.

Хутор Черединовский

На территории хутора Черединовский формируется зона коммунально-складского назначения северо-западнее существующих границ поселка, на месте ликвидируемого животноводческого комплекса.

### Зона транспортной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по формированию зон транспортной инфраструктуры Гирейского городского поселения с целью улучшения качества обслуживания внешнего транспорта и повышения уровня транспортной инфраструктуры населенных пунктов.

Гирейское городское поселение

Формирование зон транспортной инфраструктуры под размещение автомобильных дорог общей сети:

* автомобильных дорог V категории.

пгт. Гирей

Формирование зон транспортной инфраструктуры под размещение объектов транспортной инфраструктуры:

* станций технического обслуживания;
* автомойки;
* гаражей индивидуального транспорта.

Формирование зон под размещение улично-дорожной сети:

* магистральные улицы общегородского значения;
* магистральные улицы районного значения;
* улицы и дороги местного значения;
* проезды.

х. Черединовский

Формирование зон транспортной инфраструктуры под размещение объектов транспортной инфраструктуры:

Формирование зон под размещение улично-дорожной сети:

* улиц в жилой застройке основных;
* улиц в жилой застройке второстепенных;

с. Первомайское

Формирование зон транспортной инфраструктуры под размещение объектов транспортной инфраструктуры:

Формирование зон под размещение улично-дорожной сети:

* улиц в жилой застройке основных.

### Зона инженерной инфраструктуры

Генеральным планом предусмотрены мероприятия, направленные на повышение благоприятных условий жизнедеятельности человека, на ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду на территории населенных пунктов по всем направлениям инженерного обеспечения. Мероприятия предусмотрены с учетом существующего состояния объектов инженерной инфраструктуры и с учетом прогноза изменения численности населения.

На территории населенных пунктов, входящих в состав поселения, запланирована реконструкция существующих и строительство новых сетей и объектов: водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и связи.

пгт. Гирей

На территории пгт. Гирей запланировано формирование зон под объекты инженерной инфраструктуры:

* куст скважин для забора воды;
* водопроводные очистные сооружения;
* канализационные очистные сооружения;
* понизительные подстанции 35 кВ.

х. Черединовский

На территории х. Черединовский запланировано формирование зон под объекты инженерной инфраструктуры:

* куст скважин для забора воды;
* водопроводные очистные сооружения.

с. Приозерное

На территории с. Приозёрное формирование зон под объекты инженерной инфраструктуры не запланировано.

### Рекреационные зоны

Генеральным планом предусмотрены мероприятия по развитию и обустройству рекреационных зон, запланировано благоустройство территории общественных центров в поселке городского типа Гирей и хуторе Черединовский.

На территории поселка городского типа Гирей запланировано благоустройство территории вблизи перекрестка улиц Парковая и Почтовая, так же запланировано обустройство рекреационной зоны в восточной части с размещением базы отдыха с выходом к озеру.

## Мероприятия по развитию и размещению объектов капитального строительства

### Размещение объектов жилищной сферы

п.г.т. Гирей

Основными решениями генерального плана населенного пункта в жилищной сфере являются:

* снос ветхого и аварийного жилищного фонда;
* упорядочение существующей территории жилой застройки с сокращением площади территорий индивидуальной жилой застройки до 196,0 га и увеличением территорий малоэтажной жилой застройки до 26,5 га;
* определение проектной жилищной обеспеченности на уровне 25 кв.м на человека;
* установление плотности населения в границах жилых зон для индивидуальной жилой застройки не менее 21 чел./га, для малоэтажной – не менее 110 чел./га;
* выделение территорий малоэтажной жилой застройки площадью 16,4 га на первоочередное освоение.

х. Черединовский

Основными решениями генерального плана населенного пункта в жилищной сфере являются:

* снос ветхого и аварийного жилищного фонда;
* упорядочение существующий территории жилой застройки с сохранением площади территорий индивидуальной жилой застройки на уровне 45,2 га;
* определение проектной жилищной обеспеченности на уровне 25 кв.м на человека;
* установление плотности населения в границах жилых зон не менее 15 чел./га.

с. Приозерное

Основными решениями генерального плана населенного пункта в жилищной сфере являются:

* снос ветхого и аварийного жилищного фонда;
* упорядочение существующий территории жилой застройки с сохранением площади территорий индивидуальной жилой застройки на уровне 3,8 га;
* определение проектной жилищной обеспеченности на уровне 25 кв.м на человека;
* установление плотности населения в границах жилых зон не менее 15 чел./га.

### Развитие и размещение объектов социальной сферы

п.г.т. Гирей

Решения генерального плана населенного пункта в социальной сфере предполагают следующие мероприятия:

Реконструкция:

Первоочередное освоение:

* 133-я пожарная часть на 6 автомобилей.
* Расчетный срок:
* детский сад - ясли на 150 мест;
* детский сад – ясли с кухней на 50 мест;
* церковь;
* комплекс «МУК Центр культуры и досуга «Фламинго» на 460 мест – библиотека на 19,8 тыс. ед. хранения - парикмахерская «Престиж» на 2 рабочих места - сберегательный банк на 2 операционных места – почта»;
* МДОУ №18 на 200 мест;
* контора Агрокомплекса.

Строительство:

Первоочередное освоение:

* учреждение дополнительного образования на 85 мест;
* детский сад на 90 мест;
* станция скорой медицинской помощи на 2 автомобиля;
* спортивный комплекс на 540 кв. м площади пола и с бассейном;
* комбинат бытового обслуживания на 20 рабочих мест;
* магазин торговой площадью 200 кв.м;
* рынок торговой площадью 280 кв.м;
* кафе на 60 мест.

Расчетный срок:

* учебно-производственный комбинат на 65 мест;
* стационар на 75 коек;
* наркологический стационар на 60 коек;
* стадион;
* 5 магазинов торговой площадью 50, 150, 150, 200, 250 и 300 кв.м;
* 3 кафе на 40, 70 и 70 мест;
* 2 комбината бытового обслуживания на 15 и 20 рабочих мест;
* прачечная на 860 кг белья в смену с пунктом приема химчистки;
* гостиница на 45 мест;
* база отдыха с гостиницей на 45 мест;
* 2 офисных здания.

х. Черединовский

Решения генерального плана населенного пункта в социальной сфере предполагают следующие мероприятия:

Строительство:

Первоочередное освоение:

* спортивная площадка.

### Развитие и размещение объектов производственной сферы

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию производственной сферы:

Территория городского поселения вне границ населенных пунктов:

* упорядочение существующих производственных территорий;
* размещение рыборазводного предприятия.

Площадь зоны производственного и коммунально-складского назначения на территории городского поселения (вне границ населенных пунктов) к концу расчетного срока должна составить 8,8 га, сельскохозяйственного использования – 495,4 га, в том числе сельскохозяйственных угодий – 493,4 га, сельскохозяйственного производства – 2,0 га.

п.г.т. Гирей

* упорядочение существующих производственных территорий;
* размещение зернохранилища, птицефабрики на 200 голов, свиноводческого комплекса на 4000 голов, предприятия по добыче полезных ископаемых и рыборазводного предприятия;
* реконструкция территории недействующего предприятия ОАО Биохимзавод «Кавказский» с перепрофилированием в коммунально-складскую территорию (складские помещения);
* реконструкцию территории недействующего завода по изготовлению металлоизделий;
* реконструкцию территории недействующего ремонтно-строительного цеха со складом.

Площадь территорий производственного и коммунально-складского назначения в границах населенного пункта к концу расчетного срока должна составить 162,9 га, сельскохозяйственного использования – 144,7 га, в том числе сельскохозяйственных угодий – 125,6 га, животноводства – 7,6 га, сельскохозяйственного производства – 11,5 га.

х. Черединовский

Размещение объектов не запланировано.

Площадь территорий производственного и коммунально-складского назначения в границах населенного пункта к концу расчетного срока должна составить 8,7 га, сельскохозяйственного использования – 31,5 га (территория сельскохозяйственных угодий).

с. Приозерное

Выделение территорий производственного и коммунально-складского назначения в границах населенного пункта и размещение объектов не предусмотрено.

### Развитие и размещение объектов транспортной инфраструктуры

#### Внешний транспорт

Для развития транспортной инфраструктуры Гирейского городского поселения генеральным планом предлагаются следующие мероприятия:

* строительство автомобильных дорог местного значения, предназначенных для обеспечения связи населенных пунктов поселения с такими объектами, как рыборазводные предприятия, водоочистные и канализационные очистные сооружения, склады и т.п. Эти дороги отнесены к V категории, имеют капитальный тип дорожной одежды и асфальтобетонное покрытие; их общая протяженность составляет порядка 13, 0 км.

#### Улично-дорожная сеть и поселковый транспорт

пгт. Гирей

Генеральным планом предложено:

* строительство и реконструкция магистральных улиц общегородского значения общей протяженностью 8,6 км;
* строительство и реконструкция магистральных улиц районного значения общей протяженностью 3,5 км;
* строительство и реконструкция улиц и дорог местного значения общей протяженностью 25,5 км;
* строительство и реконструкция проездов общей протяженностью 1,5 км.
* строительство 2-ух станций технического обслуживания;
* строительство автомойки;
* строительство гаражей индивидуального автотранспорта общей мощностью 580 машино-мест;
* строительство остановочных павильонов общественного транспорта 12 объектов.

х. Черединовский

Генеральным планом предложено:

* строительство и реконструкция улиц в жилой застройке основных, общей протяженностью 0,7 км;
* строительство и реконструкция улиц в жилой застройке второстепенных, общей протяженностью 2,2 км.

с. Первомайское

Генеральным планом предложено:

* строительство улиц в жилой застройке основных, общей протяженностью 0,2 км;

### Развитие и размещение объектов инженерной инфраструктуры

Учитывая прогнозы изменения численности населения и существующее состояние объектов инженерной инфраструктуры, генеральным планом предусматривается ряд мероприятий, направленных на повышение уровня инженерного обеспечения территории поселения по всем направлениям инженерного обеспечения.

#### Связь и информатизация

Гирейское городское поселение

Для развития системы связи Гирейского городского поселения на расчетный срок предусмотрена прокладка по территории поселения межстанционных, волоконно-оптических линий связи общей протяженностью 13,7 км;

пгт. Гирей

Для развития системы связи пгт. Гирей генеральным планом предусмотрено:

1. на первую очередь:

* реконструкция АТС марки оборудования АТСК 50/200 с заменой оборудования на цифровое оборудование типа Si 3000 номерной ёмкостью 128 номеров.

1. на расчетный срок:

* увеличение номерной ёмкости АТС "Квант" до 2672 номеров.

х. Черединовский

Для развития системы связи на расчетный срок предусмотрено строительство новой АТС с необходимой номерной ёмкостью 56 номеров.

с. Приозерное

Мероприятия по строительству объектов и сетей связи на территории с. Приозерное не предусмотрены.

#### Водоснабжение

Территория Гирейского городского поселения

Для развития системы водоснабжения на территории Гирейского городского поселения на первую очередь и расчетный срок предусмотрены следующие мероприятия:

* строительство водозаборного узла, расположенного севернее поселка, с размещением на его территории ряда артезианских скважин (куста скважин), общей производительностью 950 м3/сут;
* устройство на территории водозаборного узла водопроводных очистных сооружений блочного типа, а также насосной станции второго подъема, производительностью 950 м3/сут;

пгт. Гирей

Для развития системы водоснабжения пгт. Гирей генеральным планом предусмотрен ряд мероприятий.

На первую очередь:

* строительство водозаборного узла, с размещением на его территории ряда артезианских скважин (куста скважин), общей производительностью 1500 м3/сут;
* устройство на территории водозаборного узла станции водоподготовки блочного типа и насосной станции второго подъема, производительностью 1500 м3/сут;
* строительство магистральной водопроводной сети из полиэтиленовых труб диаметром 110-250 мм, общей протяженностью 13,8 км;

на расчетный срок:

* строительство магистральной водопроводной сети из полиэтиленовых труб диаметром 90-160 мм, общей протяженностью 2,8 км.

х. Черединовский

Для развития системы водоснабжения х. Черединовский генеральным планом предусмотрены следующие первоочередные мероприятия:

* строительство водозаборного узла, с размещением на его территории ряда артезианских скважин (куста скважин), общей производительностью 45 м3/сут;
* устройство на территории водозаборного узла станции водоподготовки блочного типа и насосной станции второго подъема, производительностью 45 м3/сут;
* строительство магистральной водопроводной сети из полиэтиленовых труб диаметром 90 мм, общей протяженностью 3,7 км.

#### Водоотведение

Территория Гирейского городского поселения

Для развития системы водоотведения на территории Гирейского городского поселения на первую очередь предусмотрены следующие мероприятия:

* строительство канализационных очистных сооружений, расположенных северо-западнее поселка, производительностью 2050 м3/сут.

пгт. Гирей

Для развития системы водоотведения пгт. Гирей генеральным планом предусмотрен следующий перечень первоочередных мероприятий:

* строительство канализационной насосной станции (далее КНС) производительностью 1000 м3/сут;
* реконструкция двух КНС с целью увеличения производительности до 600 м3/сут (КНС в восточной части поселка) и 1100 м3/сут (КНС, расположенная западнее спиртового завода);
* строительство магистральной самотечной канализационной сети из полиэтиленовых труб диаметром 160-280 мм, общей протяженностью 4 км;
* строительство магистральных напорных трубопроводов из полиэтиленовых труб диаметром 90-110 мм, общей протяженностью 2,2 км.

#### Теплоснабжение

пгт. Гирей

Для развития системы теплоснабжения пгт. Гирей проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия:

1. на первую очередь:

* строительство двух проектных котельных блочно-модульного типа, расчётной мощностью 3,3 Гкал/ч и 0,8 Гкал/ч;
* строительство тепловых сетей в четырёхтрубном исполнении, общей протяженностью 3,6 км, диаметром 219-57 мм;

1. на расчётный срок проектом предусмотрено:

* реконструкция (перекладка) тепловых сетей в четырёхтрубном исполнении, общей протяженностью 0,5 км, диаметром 159 мм;

х. Черединовский

Мероприятия по строительству объектов и сетей теплоснабжения на территории х.Черединовский не предусмотрены.

с. Приозерное

Мероприятия по строительству объектов и сетей теплоснабжения на территории с. Приозерное не предусмотрены.

#### Электроснабжение

пгт. Гирей

Для развития системы электроснабжения пгт. Гирей генеральным планом предусмотрено:

1. на первую очередь:

* строительство проектных воздушных линий электропередачи напряжением 10 кВ общей протяженностью 2,3 км;
* строительство 2-х проектных трансформаторных подстанций для снабжения потребителей новых планировочных кварталов;
* реконструкция существующей ТП-10/0,4 кВ с увеличением выдаваемой мощности.

1. на расчетный срок:

* строительство проектных воздушных линий электропередачи напряжением 10 кВ общей протяженностью 8,8 км;
* строительство 11-ти проектных трансформаторных подстанций ТП-10/0,4кВ расчетной мощностью от 100 кВА до 400 кВА;
* реконструкция одной существующих ТП-10/0,4 кВ с доведением мощности до 100 кВА.

х. Черединовский

Для развития системы электроснабжения х. Черединовский генеральным планом на расчетный срок предусмотрено:

* строительство проектных воздушных линий электропередачи напряжением 10 кВ общей протяженностью 0,4 км;
* строительство проектной трансформаторной подстанции ТП-10/0,4кВ расчетной мощностью 100 кВА.

с. Приозерное

Для развития системы электроснабжения с. Приозерное генеральным планом на расчетный срок предусмотрено строительство ТП-10/0,4 кВ и линии электропередачи напряжением 10 кВ протяженностью 0,1 км.

#### Газоснабжение

Гирейское городское поселение

Для развития системы газораспределения городского поселения предусмотрено:

* строительство закольцовывающего газопровода диаметром 160 мм, протяженностью 0,5 км от пгт. Гирей до пгт. Красносельский городского поселения Красносельское, который объединит в единую сеть газопроводы ГРС «Гулькевичская» и ГРС «Новоукраинская»;
* замена газопровода высокого давления с истекшим сроком службы от ГРС «Гулькевичская» до завода ОАО "Силикат" диаметром 426 мм, протяженностью 2,6 км;
* замена газопровода высокого давления с истекшим сроком службы от завода ОАО "Силикат" в направлении Гулькевичского городского поселения, диаметром 426 мм, протяженностью 5,4 км;
* строительство закольцовывающего газопровода диаметром 220 мм протяженностью 3,8 км по территории пгт. Гирей;
* строительство газопровода высокого давления диаметром 110 мм, протяженностью 1,5 км для газификации х. Черединовский.

пгт. Гирей

Для развития системы газораспределения пгт. Гирей предусмотрено:

1. на первую очередь:

* замена газопровода высокого давления с истекшим сроком службы до спиртзавода диаметром 110 мм, протяженностью 0,5 км;
* строительство газопроводов высокого давления диаметром 110 мм-протяженностью 0,1 км к котельной №2;
* строительство газопровода высокого давления диаметром 110 мм протяженностью 0,2 км к котельной №1;

1. на расчетный срок:

* строительство газопроводов высокого давления диаметром 63-110 мм, протяженностью 0,8 км.

х. Черединовский

Для развития системы газораспределения х. Черединовский на расчетный срок предусмотрено строительство газорегуляторного пункта (1 шт.) расчетной мощностью 55 куб. м/час.

с. Приозерное

Мероприятия по строительству объектов и сетей газораспределения на территории с. Приозерное не предусмотрены.

## Мероприятия по охране окружающей среды, благоустройству и озеленению территории населенного пункта, использованию и охране лесов

### Мероприятия по улучшению качества атмосферного воздуха

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по улучшению качества атмосферного воздуха:

* разработка проектов установления санитарно-защитных зон для источников загрязнения атмосферного воздуха, организация санитарно-защитных зон, их благоустройство и озеленение;
* в целях сокращения суммарных выбросов в атмосферу стационарными источниками загрязнения предлагается: внедрение и реконструкция пылегазоочистного оборудования, механических и биологических фильтров на всех производственных и инженерных объектах на территории городского поселения Гирейское (Сахарный завод ОАО "Гиркубс", завод по производству спирта и ликероводочных изделий, ООО "ДиПОС-Кубань" Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий в пгт. Гирей ), использование высококачественных видов топлива, соблюдение технологических режимов работы, исключающих аварийные выбросы промышленных токсичных веществ;
* оборудование автозаправочной станции, расположенной в пгт. Гирей системой закольцовки паров бензина;
* благоустройство, озеленение улиц и населенных пунктов в целом;
* обеспечение требуемых разрывов с соответствующим озеленением между транспортными магистралями и застройкой.

На территории пгт. Гирей установлены санитарно-защитные зоны от следующих объектов и территорий:

* сахарный завод ОАО "Гиркубс"– 500 м;
* поля фильтрации сахарного завода – 500 м;
* свиноводческий комплекс, свиноферма – 300 м;
* птицефабрика – 300 м;
* элеватор ООО "Экспресс-Агро" – 100 м;
* цех механизации сахарного завода – 100 м;
* карьеры по добыче песка и гравия –100 м;
* ООО "ДиПОС-Кубань" Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий – 100 м;
* завод по производству спирта и ликероводочных изделий – 100 м;
* автозаправочная станция – 100;
* автомойка – 50;
* склады – 50;
* зернохранилище – 50;
* кладбище –50;
* цех розлива винно-водочной продукции биохимзавода –50;
* понизительная станция 35 кВ – 50;
* станция технического обслуживания – 50;
* канализационная насосная станция –20;
* гаражи индивидуального транспорта – 10, 15, 25, 50 м;

На территории городского поселения Гирейское установлены санитарно-защитные зоны от следующих объектов и территорий:

* иловые площадки – 200 м;
* канализационные очистные сооружения – 150 м;
* биологические пруды спиртзавода – 100м;
* склад тары биохимзавода – 50 м.

На территории х. Черединовсий санитарно-защитные зона размером 50 м установлена от кладбища.

### Мероприятия по охране недр, минерально-сырьевых ресурсов, поземных вод

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по охране подземных вод и минерально-сырьевых ресурсов:

* организация мониторинга подземных вод, в пределах максимально техногенно- нагруженной территории поселения, включающей зоны промышленных, и животноводческих предприятий, складов ГСМ и др;
* организация контроля уровня загрязнения поверхностных и грунтовых вод;
* разработка проекта установления границ поясов ЗСО подземных источников водоснабжения;
* оборудование территории населенных пунктов системами сбора и отвода поверхностных стоков;
* строительство очистных сооружений ливневой канализации;
* мониторинг степени очистки сточных вод на канализационных очистных сооружениях;
* соблюдение санитарно-эпидемиологических требований и норм при размещении очистных сооружений поверхностного стока закрытого типа;
* организация охраны месторождений полезных ископаемых от затопления, обводнения и других факторов, снижающих качество полезных ископаемых и промышленную ценность месторождений или осложняющих их разработку.

### Мероприятия по охране водных объектов

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по охране водной среды:

* благоустройство водоохранных зон и прибрежных защитных полос, обеспечение соблюдения требований режима их использования, установка водоохранных знаков расчистка прибрежных территорий;
* прекращения сброса неочищенных сточных вод на рельеф и в водные объекты;
* организация сбора и очистки поверхностного стока на территории населенного пункта;
* строительство очистных сооружений поверхностного стока;
* организация, ограждение и озеленение первого пояса зоны санитарной охраны водопроводных очистных сооружений и артезианских скважин;
* организация контроля уровня загрязнения грунтовых вод;
* ликвидация существующих КОС, находящихся в ветхом аварийном состоянии и установку новых очистных сооружений блочной заводской готовности.

### Мероприятия по охране и восстановлению почв

Для восстановления, а также для предотвращения загрязнения и разрушения почвенного покрова на территории городского поселения Гирейское и на территории населенных пунктов генеральным планом предполагается ряд мероприятий:

* выявление и ликвидация несанкционированных свалок, захламленных участков с последующей рекультивацией территории (проведение земляных и планировочных работ, а при необходимости, специальных мероприятий по рекультивации рельефа);
* проведение технической рекультивации земель нарушенных при строительстве и прокладке инженерных сетей;
* рекультивации территории освобождающейся после переноса иловых площадок, расположенных в западной части городского поселения;
* рекультивация территории птицефабрики, перенос которой запланирован в восточную часть пгт. Гирей;
* контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель.

### Мероприятия по озеленению территорий

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по озеленению территории:

* создание системы зеленых насаждений;
* сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности;
* восстановление растительного покрова в местах сильной деградации зеленых насаждений;
* проектирование примагистральных полос из пылезадерживающих пород деревьев вдоль автомобильных дорог;
* целенаправленное формирование крупных насаждений, устойчивых к влиянию антропогенных и техногенных факторов;
* посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
* организация дополнительных озелененных площадей за счет озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

### Мероприятия по санитарной очистке территории

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по санитарной очистке территории населенных пунктов городского поселения Гирейское:

* организация санитарной очистки населенных пунктов: сбора и транспортировки всех видов отходов на согласованные места обезвреживания и утилизации;
* организация сбора и удаление вторичного сырья;
* сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов;
* уборка территорий от мусора, смета, снега;
* оборудование животноводческих предприятий хранилищами навоза и помета с соблюдением природоохранных и санитарных требований и норм;
* организация вывоза ТБО, образующихся на территории населенных пунктов, на проектируемый полигон с мусоросортировочной станцией мощностью 40 000 т. в год, строительство которого намечается в Соколовском сельском поселении, вблизи хутора Машевский.

### Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций:

* обеспечение санитарно-защитной зоны и противопожарных разрывов от автозаправочной станции расположенной в пгт. Гирей;
* оснащение территории автозаправочной станции современным оборудованием, предотвращающим возникновение чрезвычайных ситуаций;
* контроль за состоянием емкостей на автозаправочной станции, замена поврежденного коррозией оборудования;
* применение изоляционных покрытий на территории АЗС исключающих попадание нефтепродуктов в почву;
* строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований;
* формирование аварийных подразделений, обеспеченных соответствующими машинами и механизмами, мощными средствами пожаротушения.

На объектах повышенной опасности (помещениях котельных) необходим автоматический контроль концентрации опасных веществ и система автоматической сигнализации о превышении допустимых норм. Автоматические системы регулирования, блокировок, аварийной остановки котельного оборудования работают в соответствии с установленными параметрами при аварийном превышении которых происходит автоматическая аварийная остановка котлов.

Предотвращение образования взрыво- и пожароопасной среды на объектах теплоснабжения обеспечивается:

* применением герметичного производственного оборудования;
* соблюдением норм технологического режима;
* контролем состава воздушной среды и применением аварийной вентиляции;
* установкой в помещениях теплоэлектроцентрали и котельных сигнализаторов взрывоопасных концентраций, срабатывание которых, происходит при достижении 20% величины нижнего предела воспламеняемости с автоматическим включением звукового сигнала в операторской.

С целью предотвращения ЧС на канализационных сооружениях необходимо проведение следующих мероприятий:

* планово-предупредительные ремонты оборудования и сетей;
* замена и модернизация морально устаревшего технологического оборудования;
* установка дополнительной запорной арматуры.

Надежность водоснабжения населенных пунктов обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

* защита водоисточников и резервуаров чистой воды от радиационного, химического и бактериологического заражения;
* усиление охраны водоочистных сооружений, теплоэлектроцентрали и др.  
  жизнеобеспечивающих объектов;
* наличие резервного электроснабжения;
* заменой устаревшего оборудования на новое, применение новых технологий производства;
* обучения и повышения квалификации работников предприятий;
* созданием аварийного запаса материалов.

Для обеспечения безопасности газопроводов предусматриваются следующие меро­приятия:

* трасса газопровода отмечается на территории опознавательными знаками, на ограждении отключающей задвижки размещается надпись «Огнеопасно - газ» с табличками-указателями охранной зоны, телефонами городской газовой службы, районного отдела по делам ГО и ЧС;
* материалы и технические изделия для системы газоснабжения должны соответ­ствовать требованиям государственных стандартов и технических условий, утверждённых в установленном порядке и прошедших государственную регистрацию в соответствии с ГОСТ 2.114-95.

Для заблаговременной подготовки к ликвидации производственных аварий необходимо выявить потенциально опасные объекты и для каждого разработать варианты возможных аварий, установить масштабы последствий, планы их ликвидации, локализации поражения, эвакуации населения.

### Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера

Из природных стихийных бедствий наиболее вероятными являются: затопление паводковыми водами, туман, сильный ветер, град, снегопад, гололедные явления, заморозки, сильная жара, чрезвычайная пожароопасность, заторы в русле реки Кубань.

Необходимо проведение противопаводковых мероприятий на всем участке левобережья реки Кубань в границах городского поселения.

Генеральным планом предусмотрен вынос иловых площадок в западной части поселения за границы затопления паводком 1% обеспеченности

В основе работы по предупреждению пожаров лежит регулярный анализ их причин, и определение на его основе конкретных мер по усилению противопожарной охраны таких как:

* усиление противопожарных мероприятий в местах массового сосредоточения людей;
* контроль за соблюдением правил пожарной безопасности;
* устройство противопожарных резервуаров;
* разъяснительную и воспитательную работу.

Для предотвращения негативных воздействий гололеда на территории необходимо предусмотреть установку емкостей для песка. Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют районные дорожно-эксплуатационные участки.

## Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации генерального плана

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по достижению поставленных задач нормативно-правового обеспечения реализации генерального плана и устойчивого развития поселения:

* подготовка и утверждение проекта правил землепользования и застройки поселения;
* подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
* подготовка и утверждение проекта планировки и межевания территории поселения.

# СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ городского ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

## Объекты образования

* Детский сад – 1 объект
* Учебно-производственный комбинат – 1 объект
* Учреждение дополнительного образования – 1 объект

## Объекты торговли и общественного питания

* Магазин – 7 объектов
* Рынок – 1 объект
* Торговый центр – 1объек
* Кафе – 4 объекта

## Объекты коммунально-бытового назначения

* Предприятие бытового обслуживания – 3 объекта
* Гостиница – 2 объекта
* Прачечная – 1 объект
* Пункт приема химчистки – 1 объект

## Объекты физической культуры и спорта

* Спортивный комплекс – 1 объект
* Спортивная площадка – 2 объект
* Бассейн – 1 объект
* Спортивные площадки – 2 объекта

## Объекты производственного назначения

* Рыборазводное предприятие – 3 объекта
* Предприятие по добыче полезных ископаемых – 1 объект
* Карьер по добыче гравия – 1 объект

## Объекты сельскохозяйственного производства

* Свиноводческий комплекс – 1 объект.
* Птицефабрика – 1 объект
* Зернохранилище – 1 объект

## Объекты инженерной инфраструктуры

* Водозаборный узел, с размещением куста скважин – 3 объекта
* Водоподготовка блочного типа – 3 объекта
* Канализационные очистные сооружения – 1 объект
* Канализационная насосная станция – 1 объект
* Блочно-модульная котельная – 2 объекта
* Трансформаторная подстанция – 14 объектов (санитарно-защитная зона 10 м);
* Газорегуляторный пункт – 1 объект (санитарно-защитная зона 10 м).

## Объекты ритуального назначения

* Кладбище – 1объект.

## Объекты отдыха и туризма

* База отдыха – 2 объекта.

# ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОФЗ), ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОРЗ), ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ОМЗ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование функциональных зон | Площадь, га | Максимальная этажность (высота, м) застройки зоны | Максимально допустимая плотность застройки, кв.м/га |
| 1. Зона жилой застройки |  |  |  |
| * 1. Малоэтажной жилой застройки | 24,48 | 12 | 1500 |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Магазин смешанных товаров – 1 объект | | | |
| * 1. Индивидуальной жилой застройки | 257,02 | 14 | 1000 |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Трансформаторная подстанция – 6 объектов | | | |
| 1. Зона общественно-делового назначения | 45,57 | - | - |
| **Объекты регионального значения** | | | |
| Наркологический диспансер на 60 мест – 1 объект | | | |
| Стационар на 75 мест – 1 объект | | | |
| Станция скорой медицинской помощи на 2 автомобиля – 1 объект | | | |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Детский сад на 90 мест – 1 объект | | | |
| Магазин смешанных товаров – 5 объектов | | | |
| Кафе на 40 мест – 1 объект | | | |
| Комбинат бытового обслуживания на 15 мест – 1 объект | | | |
| Спортивная площадка – 2 объекта | | | |
| Учреждение дополнительного образования на 85 мест – 1 объект | | | |
| Торговый центр -1 объект | | | |
| Комбинат бытового обслуживания на 20 мест – 2 объекта | | | |
| Пункт приема химчистки на 860 кг – 1 объект | | | |
| Прачечная на 860 кг белья в смену – 1 объект | | | |
| Кафе на 70 мест – 2 объект | | | |
| Гостиница на 45 мест – 1 объект | | | |
| Стадион – 1 объект | | | |
| Учебно-производственный комбинат на 65 мест - 1 объект | | | |
| Бассейн 540 м2 – 1 объект | | | |
| Спортивный комплекс 540 м2 – 1 объект | | | |
| Кафе на 60 мест – 1 объект | | | |
| Трансформаторная подстанция – 8 объектов | | | |
| Блочно-модульная котельная – 2 объекта | | | |
| 1. Производственная и коммунально-складская зона | 242,8 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Рыборазводное предприятие – 2 объекта | | | |
| 1. Зона инженерной инфраструктуры | 4,9 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Водопроводные очистные сооружения – 3 объекта | | | |
| Куст скважин для забора воды – 3 объекта | | | |
| Канализационные очистные сооружения – 1 объект | | | |
| Канализационная насосная станция – 1 объект | | | |
| 1. Зона транспортной инфраструктуры | 57,45 | - | - |
| 1. Рекреационная зона |  |  |  |
| * 1. Объектов отдыха, туризма и санитарно-курортного лечения | 2,7 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| База отдыха – 2 объекта | | | |
| Гостиница на 45 мест – 1 объект | | | |
| * 1. Озелененных территорий общего пользования | 6,8 | - | - |
| 1. Зона сельскохозяйственного использования |  |  |  |
| * 1. Сельскохозяйственных угодий | 1199,56 | - | - |
| * 1. Объектов сельскохозяйственного назначения | 49,53 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Птицефабрика на 200 голов – 1 объект | | | |
| Свиноводческий комплекс на 300 голов – 1 объект | | | |
| * 1. Садоводства, дачного хозяйства | 78,1 | - | - |
| 1. Зона специального назначения |  |  |  |
| * 1. Ритуального назначения | 6,72 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Кладбище – 1 объект | | | |
| Магазин смешанных товаров – 1 объект | | | |
| 1. Акваторий | 588,9 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Рыборазводное предприятие – 1 объект | | | |
| 1. Природного ландшафта | 1370,5 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Газорегуляторный пункт – 1 объект | | | |
| 1. Добычи полезных ископаемых | 217,9 | - | - |
| **Объекты местного значения** | | | |
| Предприятие по добыче полезных ископаемых – 1 объект | | | |
| Карьер для добычи гравия – 3 объекта | | | |