

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Сфера проектов»**

Заказчик: Администрация муниципального  
образования Гулькевичский район

Муниципальный контракт  
№ 0118300000621000125  
от 30апреля 2021 г.

**ОТРАДО-КУБАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**Гулькевичского района Краснодарского края**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**ТОМ 1**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**2021 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Сфера проектов»**

Заказчик: Администрация муниципального  
образования Гулькевичский район

Муниципальный контракт  
№ 0118300000621000125  
от 30апреля 2021 г

**ОТРАДО-КУБАНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
Гулькевичского района Краснодарского края**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

ТОМ 1

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Генеральный директор  
ООО «Сфера проектов»

М.Н. Подставочкина

---

2021 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>1. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> .....   | <b>7</b>  |
| 1.1 Предпосылки развития территории муниципального образования .....  | 7         |
| 1.2 Демографическая ситуация. Прогноз численности населения .....   | 7         |
| 1.3 Прогноз развития экономики муниципального образования .....   | 9         |
| <b>2. ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ<br/>(ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА)</b> ..... | <b>12</b> |
| 3.1 Развитие планировочной структуры муниципального образования .....                                       | 12        |
| 3.1.1 Установление границ населённых пунктов .....  | 12        |
| 3.1.2 Приоритеты в развитии территорий поселения .....  | 12        |
| 3.1.3 Концепция территориального развития поселения .....   | 12        |
| 3.1.4 Развитие и совершенствование функционального зонирования и<br>планировочной структуры поселения ..... | 13        |
| 3.2 Жилищное строительство .....  | 20        |
| 3.2.1 Основные направления жилищного строительства .....  | 20        |
| 3.2.2 Площадки жилищного строительства .....  | 22        |
| 3.3 Совершенствование сети обслуживания территории объектами социальной<br>инфраструктуры .....             | 22        |
| 3.4 Развитие транспортного комплекса .....  | 23        |
| 3.4.1 Приоритеты развития транспортного комплекса .....   | 23        |
| 3.4.2 Развитие внешнего транспорта .....  | 24        |
| 3.4.3 Оптимизация улично-дорожной сети .....  | 24        |
| 3.4.4 Развитие поселкового транспорта .....   | 24        |
| 3.5 Развитие рекреационных функций территории .....   | 25        |
| 3.6 Мероприятия по охране окружающей среды .....  | 26        |
| 3.6.1 Комплекс планировочных природоохранных мер .....  | 26        |
| 3.6.2 Комплекс мероприятий по охране окружающей среды .....   | 27        |
| 3.7 Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия .....                              | 28        |
| 3.8 Зоны с особыми условиями использования территорий .....   | 31        |
| 3.9 Объекты специального назначения .....   | 36        |
| 3.10 Развитие инженерной инфраструктуры .....   | 36        |
| 3.10.1 Водоснабжение и водоотведение .....  | 36        |
| 3.10.2 Газоснабжение .....  | 39        |
| 3.10.3 Теплоснабжение .....   | 39        |
| 3.10.4 Электроснабжение .....   | 40        |
| 3.10.5 Связь .....  | 40        |
| 3.11 Благоустройство территории .....   | 40        |
| <b>4. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b> .....  | <b>42</b> |
| <b>5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b> .....   | <b>43</b> |

## ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с градостроительным законодательством Генеральный план Отрадо-Кубанского СП Гулькевичского района Краснодарского края является документом территориального планирования муниципального образования. Генеральным планом определено, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов, назначение территорий Отрадо-Кубанского СП в целях обеспечения их устойчивого развития, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, Краснодарского края, муниципальных образований.

Генеральный план разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, уставом Отрадо-Кубанского СП.

Генеральный план разработан ООО «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ» по заказу Администрации муниципального образования Гулькевичского района в соответствии с муниципальным контрактом № 0118300000618000040-0078587-01 от 25 апреля 2018 года.

Внесение изменений в Генеральный план Отрадо-Кубанского СП Гулькевичского района Краснодарского края выполнено ООО «Сфера проектов» по заказу Администрации муниципального образования Гулькевичский район в соответствии с муниципальным контрактом № 0118300000621000125 от 30 апреля 2021 года.

Состав, порядок подготовки документа территориального планирования определен Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ и иными нормативными правовыми актами.

### Этапы реализации проекта:

- исходный срок – 2021 г.;
- 1 очередь – до 2031 г.;
- расчетный срок – 2043 г.

### Нормативная база:

В результате системного анализа требований действующего законодательства и нормативных документов установлено, что проект генерального плана должен осуществляться с соблюдением требований следующих документов:

#### 1. Законы Российской Федерации и Краснодарского края:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (№ 190-ФЗ от 29.12.2004, с посл. изм. и доп.);
- Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001, с посл. изм. и доп.);
- Лесной кодекс Российской Федерации (№ 200-ФЗ от 04.12.2006, с посл. изм. и доп.);
- Водный кодекс Российской Федерации (№ 74-ФЗ от 03.06.2006, с посл. изм. и доп.);
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 73-ФЗ от 25.06.2002, с посл. изм. и доп.);
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 06.10.2003, с посл. изм. и доп.);

- Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (№ 257-ФЗ от 18.10.2007, с посл. изм. и доп.);
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «О градостроительной деятельности Краснодарского края»; (от 07.11.2017 N 3681-КЗ, с посл. изм. и доп.);
- Закон Краснодарского края «Об административно-территориальном устройстве Краснодарского края» N 1765-КЗ от 2 июля 2009 года (ред. от 11.02.2013 N 2654-КЗ)
- Постановление Правительства Краснодарского края «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» от 16 апреля 2015 года № 78 (ред. от 13.03.2017 N 73)

2. Строительные нормы и правила:

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр);
- СП 22.13330.2016. Свод правил. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 823) (ред. от 01.11.2016);
- СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/11);
- СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\* (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14);
- СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* (утв. Приказом Госстроя России от 25.12.2012 № 108/ГС);
- СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\* (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 266);
- СП 8.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности (утв. Приказом МЧС РФ от 25.03.2009 № 178) (с посл. изм. и доп.);
- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» и др.;
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 19.01.2017 № 793 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26 мая 2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»

3. Санитарные правила и нормы (СанПиН):

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СанПиН 2.1.7.2790-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к обращению с медицинскими отходами»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.4.2.1178-02 «Гигиенические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях»;
- СанПиН 2.1.7.1287-03 «Почва, очистка населенных мест, бытовые и промышленные отходы, санитарная охрана почвы» и др.

**Авторский коллектив проекта:**

- Подставочкина М.Н. генеральный директор;
- Подставочкина М.Н. главный архитектор проекта;
- Прасковьяна А.Ю. главный инженер проекта;
- Чупрова Ю.В. архитектор;
- Корнилова А.Н. экономист.

Графические материалы разработаны с использованием ГИС «MapInfo», графических редакторов «CorelDraw», «Photoshop».

Создание и обработка текстовых и табличных материалов проводились с использованием пакетов программ «Microsoft Office Small Business-2010», «OpenOffice.org. Professional. 2.0.1».

**Список принятых сокращений:**

|      |   |
|------|---|
| СТП  | схема территориального планирования                 |
| ФАП  | фельдшерско-акушерский пункт                        |
| СДК  | сельский дом культуры                               |
| МДОУ | муниципальное дошкольное образовательное учреждение |
| СОШ  | средняя образовательная школа                       |
| СП   | сельское поселение                                  |
| пос. | поселок   |
| х    | хутор   |

## 1. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1 Предпосылки развития территории муниципального образования

Главными факторами дальнейшего развития территории Отрадо-Кубанского СП являются:

- выгодное экономико-географическое положение;
- производственный и кадровый потенциал;
- потенциал инфраструктуры внешнего транспорта, инженерных коммуникаций и сооружений;
- наличие достаточных земельных ресурсов при условии их разумного использования;

Анализ показателей развития хозяйственного комплекса Отрадо-Кубанского СП за последнее время, при учёте социально-экономической ситуации в стране, позволяет высказать следующие предположения по перспективам развития территории поселения:

1. Отраслевая специализация производственного комплекса поселения относительно устойчива и нет оснований ожидать её принципиальных изменений;

2. Наличие земель относительно высокого качества в поселении и его окружении и потребности Отрадо-Кубанского СП – устойчивая основа сельского хозяйства.

### 1.2 Демографическая ситуация. Прогноз численности населения

Современное состояние и основные тенденции демографической ситуации, сложившейся в поселении, прослеживаются в таблицах, представленных 2-м томе «Материалы по обоснованию».

Расчеты основных показателей демографических процессов на перспективу до 2043 года произвести на основе сложившихся в последние десятилетия сдвигов в динамике численности населения Отрадо-Кубанского СП невозможно, так как не проводились соответствующие исследования.

Ориентировочный демографический расчет выполнен с учетом анализа динамики населения поселения за различные периоды при возможном изменении удельного веса, как естественного прироста, так и механического притока в ту или иную сторону.

Изменение численности населения будет зависеть от социально-экономического развития поселения, успешной политики занятости населения, в частности, создания новых рабочих мест, обусловленного развитием различных функций поселения.

Дальнейшее развитие функции производителя промышленной продукции, функции транспортного узла, рекреационной функции могут привести к механическому притоку числа жителей поселения и значительному изменению структуры занятости населения в сторону увеличения производительной и обслуживающей групп, и, в конечном итоге, к укреплению его жизнеспособности и самодостаточности.

Успешная реализация ряда программ, принятых на федеральном уровне, уровне субъекта федерации и муниципальном уровне, позволяет стабилизировать социально-экономическое положение Отрадо-Кубанского СП, повысить уровень и качество жизни населения, что, в свою очередь, приведёт к вероятной стабилизации демографической ситуации с прогнозом численности населения.

Таблица 1

*Динамика изменения численности населения Отрадо-Кубанского СП  
(2016-2020 гг.), чел*

| Населенные пункты   | 2016 год | 2017 год | 2018 год | 2019 год | 2020 год |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| с. Отрадо-Кубанское | 3961     | 3957     | 3968     | 4031     | 3991     |

|                                      |             |             |             |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>п. Ботаника</b>                   | 772         | 769         | 773         | 845         | 777         |
| <b>х. Прогресс</b>                   | 81          | 85          | 82          | 92          | 80          |
| <b>х. Мирный Пахарь</b>              | 33          | 31          | 29          | 35          | 29          |
| <b>Всего по Отрадо-Кубанскому СП</b> | <b>4847</b> | <b>4842</b> | <b>4852</b> | <b>5003</b> | <b>4877</b> |

Рассматривая демографические проблемы Отрадо-Кубанского СП, надо признать, что поселение развивается без разработанной программы социально-экономического развития сельского поселения, демографический прогноз практически «вытекает» из схемы функционального зонирования территории, естественно, с учётом планировочных ограничений.

Базовым периодом для прогнозирования численности населения является 2020 г. Расчет перспективной численности населения можно провести демографическим методом, который основывается на использовании данных об общем приросте населения (естественном и механическом), рассчитывается по формуле:

$$S_{h+t} = S_h \cdot (1 + K_{\text{общ.пр.}})^t, \quad (1)$$

где  $S_h$  – численность населения на начало планируемого периода, чел.;

$t$  – число лет, на которое производится расчет;

$K_{\text{общ.пр.}}$  – коэффициент общего прироста населения за период, предшествующий плановому, определяется как отношение среднегодового прироста населения к среднегодовой численности населения.

Отсутствие исходных данных и неясность тенденций с естественным приростом населения снижает точность прогнозов.

При расчете прогнозной численности Отрадо-Кубанского СП учитывались следующие моменты:

1. Демографические процессы, происходящие в Отрадо-Кубанского СП, аналогичны процессам, имеющим место в большинстве населённых пунктов России с преобладанием русского населения – происходит старение населения, сокращение доли молодых возрастов. Указанные особенности структуры населения следует учитывать в сфере социального обслуживания.

2. Целесообразно учитывать в генеральном плане Отрадо-Кубанского СП наличие населения «второго жилья» как специфическую «демографическую нагрузку» на инфраструктуру поселения.

3. В период до 2031 года сохранится тенденция прироста численности трудовых ресурсов за счёт вступления населения трудоспособного возраста в трудовую деятельность. На более поздний период указанный прирост может быть обеспечен, в основном, за счёт механического притока.

Для расчета перспективной численности населения использовались несколько вариантов:

1) *пессимистичный* вариант отражает снижение естественного прироста населения (низкая рождаемость в сочетании с высокой смертностью) и высокий миграционный отток. В качестве пессимистического прогноза уменьшается численность населения на 7 человек. ( $K_{\text{общ.пр.}} = -0,002$ ). При таком прогнозе численность населения рассчитаем по формуле (1), она составит:

$$S_{2031} = 4877 \cdot (1 - 0,002)^{10} = 4779 \text{ чел.}$$

$$S_{2043} = 4877 \cdot (1 - 0,002)^{22} = 4666 \text{ чел.}$$

2) *оптимистический*. В качестве оптимистического прогноза взят прирост в размере 7 чел. в год ( $K_{\text{общ.пр.}} = 0,002$ ). При таком прогнозе численность населения рассчитаем по формуле (1), она составит:



$$S_{2031}=4877*(1+0,003)^{10}=5023 \text{ чел.}$$

$$S_{2043}=4877*(1+0,003)^{22}=5209 \text{ чел.}$$

Для оценки потребности Отрадо-Кубанского СПв ресурсах территории, социального обеспечения и инженерного обустройства поселения к рассмотрению принимается оптимистический прогноз численности:

- к 2031 году – 5023чел. (прирост на 146чел. по сравнению с 2020 г.).
- к 2043 году – 5209 чел. (прирост на 332 чел. по сравнению с 2020 г.).

Принимая во внимание произведённые отводы под жильё, выполненные проекты и намерения администрации Отрадо-Кубанского СП, а также существующие плотности кварталов жилой застройки, можно определить население Отрадо-Кубанского СПв целом:

- население, проживающее в населённых пунктах поселения, существующее – 4877чел. (на2020г.);
- население проектное, в предусмотренной застройке 5209 чел.

Рост численности населения возможен при определенных условиях, к которым относятся и улучшение качества жизни, и социально-экономическая политика, направленная на поддержание семьи, укрепление здоровья населения, успешная политика занятости населения, а именно создание новых рабочих мест, обусловленного развитием различных функций сельского поселения.

### ***1.3 Прогноз развития экономики муниципального образования***

Главная цель градостроительной политики Отрадо-Кубанского СП– привлечение инвестиций в реальный сектор экономики для обеспечения устойчивых темпов экономического роста, эффективной занятости населения, укрепления налоговой базы для решения социальных проблем, развития территории, повышения эффективности развития промышленного сектора экономики, для развития социальной инфраструктуры, путем повышения комфортности проживания населения и его уровня жизни.

Основные задачи:

- Подготовка предложений по определению приоритетов и пропорций социально-экономического развития Гулькевичского района, по формированию стратегий, программ и прогнозов социально-экономического развитияГулькевичского района на среднесрочную и долгосрочную перспективу
- Формирование благоприятного инвестиционного климата на территории Гулькевичского района.
- Разработка, координация и проведение мероприятий по развитию и совершенствованию системы социального партнерства, контроль за исполнением трехстороннего соглашения на территории муниципального образования.
- Реализация государственной политики в сфере труда в Гулькевичском районе в целях создания необходимых условий для реализации конституционных прав граждан на труд.
- Организация системы муниципального заказа на территории Гулькевичского района, организация и проведение торгов (в том числе совместных торгов) на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд Гулькевичского района.
- Обеспечение открытости и гласности процедуры проведения торгов.
- Содействие развитию малого и среднего предпринимательства в Гулькевичском районе.
- Создание условий для обеспечения поселений, входящих в состав муниципального района услугами общественного питания, торговли и бытового обслуживания.

- Координация и регулирование развития сельского хозяйства и всего агропромышленного комплекса района в целях повышения эффективности производства, обеспечение производственной безопасности района за счет качественной и конкурентоспособной продукции.

Возможные направления и масштабы развития хозяйственного комплекса Отрадо-Кубанского СП определяются, по мнению авторского коллектива, следующими блоками факторов:

- сложившийся социально-экономический потенциал, природно-экологические ресурсы и ограничения развития территории;
- демографический потенциал, условия его «удержания» на территории муниципального образования, возможности пополнения трудовых ресурсов за счет внешней миграции;
- необходимость улучшения условий жизни и хозяйствования через развитие инженерно-транспортной инфраструктуры и сектора услуг на уровне требований XXI века.

Основой устойчивого и безопасного развития среды жизнедеятельности на территории поселения должно стать совершенствование и развитие инженерно-транспортной инфраструктуры, а также система мер по охране окружающей среды и предотвращению чрезвычайных ситуаций.

Земельно-ресурсный потенциал оценивается как один из важнейших факторов возможного развития жизненного пространства и среды обитания населения.

Первоочередными направлениями в развитии экономики Отрадо-Кубанского СП, особенно на первом этапе обозначенного расчетного периода, рассматривается расширение и модернизация производства, увеличение объемов выпускаемой продукции, налаживание связей по основным рынкам сбыта. Все мероприятия должны сопровождаться предварительной разработкой продуманной производственной программы, обоснованной маркетинговыми исследованиями и с обязательным учетом востребованности их продукции.

## 2. ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕЛЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

1. Главная цель территориального планирования Отрадо-Кубанского СП – пространственная организация территории в целях обеспечения устойчивого развития территории.

2. Цели территориального планирования:

- развитие Отрадо-Кубанского СП в рамках Гулькевичского района;
- повышение уровня жизни и условий проживания населения;
- повышение инвестиционной привлекательности территории.

3. Задачами территориального планирования являются:

- прогнозирование численности населения сельского поселения на расчетный срок;
- поиск территориальных ресурсов развития населенных пунктов сельского поселения, в том числе и за пределами их существующих границ;
- стимулирование средствами территориального планирования и градостроительного зонирования развития муниципального образования с полноценной социальной инфраструктурой и благоустройством;
- привлечение инвестиций на пустующие и новые производственные площадки;
- оптимизация и дальнейшее развитие сети образовательных учреждений;
- оптимизация и дальнейшее развитие сети учреждений здравоохранения;
- новое жилищное строительство и реконструкция жилого фонда;
- модернизация и развитие транспортной и инженерной инфраструктуры;
- формирование и реконструкция рекреационных территорий;
- экологическая безопасность, сохранение и рациональное развитие природных ресурсов;
- сохранение объектов историко-культурного наследия;
- снижение риска возможных негативных последствий чрезвычайных ситуаций на объекты производственного, жилого и социального назначения, окружающую среду в рамках полномочий местного самоуправления.

Цели и задачи территориального планирования реализуются посредством осуществления органами местного самоуправления своих полномочий в виде определения перечня мероприятий по территориальному планированию, принятию плана реализации генерального плана, принятию и реализации муниципальных целевых программ.

По проектным решениям генерального плана, осуществление которых выходит за пределы их полномочий, органы местного самоуправления выходят с соответствующей инициативой в органы государственной власти Краснодарского края.

### **3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ (ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА)**

#### ***3.1 Развитие планировочной структуры муниципального образования***

##### ***3.1.1 Установление границ населённых пунктов***

В соответствии с предложениями по территориальному планированию за основу берется данная территория Отрадо-Кубанского СП – 7591,4 га.

##### ***3.1.2 Приоритеты в развитии территорий поселения***

Определение приоритетов развития территорий поселения – одна из наиболее важных и сложных задач территориального планирования.

На основе комплексного анализа развития территорий поселения и учета существующих предпосылок пространственного развития в генеральном плане предложены следующие приоритеты в развитии отдельных территорий (на расчетный срок и перспективу).

1. Формирование вс. Отрадо-Кубанско-развитого центра Отрадо-Кубанского СП;
2. Освоение свободных площадок под размещение жилых территорий в населенных пунктах поселения:
  - упорядочение и дополнение кварталов жилой застройки;
  - увеличение зон жилой застройки.
3. Упорядочение и развитие производственных зон муниципального образования:
  - расширение производственных мощностей действующих предприятий;
  - формирование проектных производственных площадок;
  - проведение мероприятий по снижению негативного воздействия от предприятий.
4. Формирование рекреационных территорий:
  - отведение выделенных территорий под устройство рекреационных зон;
  - устройство рекреационной зоны в водоохранных зонах водных объектов
5. Охрана исторического наследия – разработка проектов охранных зон для объектов историко-культурного наследия.
7. Совершенствование дорожно-транспортного комплекса:
  - планомерное увеличение протяженности автодорог с твердым покрытием;
  - развитие системы общественного транспорта.
8. Развитие инженерной инфраструктуры и инженерной подготовки территории муниципального образования:
  - реконструкция и развитие существующих инженерных сетей с заменой изношенных участков;
  - обеспечение инженерной инфраструктурой новых объектов жилищного строительства;
  - проведение инженерных мероприятий по защите территорий от подтопления.
9. Упорядочение и развитие зон специального назначения:
  - содействие нормативному озеленению санитарно-защитных зон производственных объектов;

##### ***3.1.3 Концепция территориального развития поселения***

Территориальное развитие поселения рассматривается с позиций размещения капитального строительства, как на свободных, так и на застроенных землях муниципального образования (т.е. путем дополнений к существующей застройке).

На свободных территориях в Отрадо-Кубанском СП предусматривается одним видом нового жилищного строительства (застройка индивидуальными жилыми домами), а также комплексное развитие промышленных и коммунальных территорий, социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. При этом следует обеспечивать повышение качества среды обитания, в том числе – улучшение архитектурного облика застройки населённых пунктов поселения, более интенсивное использование территории и, как следствие, повышение ее инвестиционной привлекательности.

Базовыми принципами планирования территории поселения являются:

- реорганизация жилой среды, повышение её качества;
- усиление взаимосвязи мест проживания с местами приложения труда;
- максимальный учет природно-экологических и санитарно-гигиенических ограничений;
- размещение производственных объектов преимущественно в пределах сформировавшихся производственных и коммунальных зон за счет интенсификации и упорядочения использования земельных участков, а также использование для этих целей наиболее инвестиционно привлекательных площадок с развитой инженерной инфраструктурой.
- развитие коммунальных и коммунально-складских территорий на площадках, отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям транспортной доступности

### *3.1.4 Развитие и совершенствование функционального зонирования и планировочной структуры поселения*

Генеральный план предусматривает сохранение общего характера исторически сложившейся планировочной структуры поселения и приведение отдельных ее элементов (транспортные связи, параметры застройки, развитие системы общественных центров) в соответствие с современными требованиями к организации жизненной среды муниципального образования.

Территориальное планирование поселения в соответствии с Градостроительным кодексом РФ предполагает деление его территории на функциональные зоны в зависимости от вида использования. В настоящем генеральном плане выделены следующие функциональные зоны:

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

Изменение площадей функциональных зон Отрадо-Кубанского СП представлено в таблице 2.

**Таблица 2**

**Изменение площадей функциональных зон населенных пунктов Отрадо-Кубанского СП, га**

| <b>Населенные пункты</b> | <b>Жилая зона</b> | <b>Общественно-деловая зона</b> | <b>Зона сельскохозяйственного использования</b> | <b>Зона специального назначения</b> | <b>Зона рекреационного назначения</b> | <b>Производственные зона, зона инженерной и</b> | <b>Иные зоны</b> |
|--------------------------|-------------------|---------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------------|---|------------------|
|--------------------------|-------------------|---------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------------|---|------------------|

|                     |              |             |              |          |               |             |             |             |             |            | транспортной<br>инфраструктур |             |              |               |
|---------------------|--------------|-------------|--------------|----------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------------------------|-------------|--------------|---------------|
|                     | Сущ.         | Проект.     | Сущ.         | Проект.  | Сущ.          | Проект.     | Сущ.        | Проект.     | Сущ.        | Проект.    | Сущ.                          | Проект.     | Сущ.         | Проект.       |
| с. Отрадо-Кубанское | 269,93       | -           | 13,32        | -        | 195,08        | -           | 4,73        | -           | 0,56        | 0,2        | 81,03                         | -           | 2,94         | 2,83          |
| пос. Ботаника       | 43,31        | 8,96        | 5,8          | -        | 44,51         | 1,65        | -           | 0,89        | 3,08        | -          | 38,9                          | 1,83        | 22,86        | -17,12        |
| х. Прогресс         | 54,52        | 5,68        | 0,56         | -        | 1,51          | -           | -           | -           | -           | -          | 4,69                          | -           | 6,35         | 1,32          |
| х. Мирный Пахарь    | 8,6          | 1,66        | -            | -        | -             | -           | -           | -           | -           | -          | 5,23                          | 1,06        | 2,97         | -2,72         |
| х. Старомавринский  | 14,04        | -           | -            | -        | 30,89         | -           | 0,27        | -           | -           | -          | 3,44                          | -           | -            | -             |
| <b>Всего</b>        | <b>390,4</b> | <b>16,3</b> | <b>19,68</b> | <b>-</b> | <b>271,99</b> | <b>1,65</b> | <b>4,96</b> | <b>0,89</b> | <b>3,64</b> | <b>0,2</b> | <b>133,29</b>                 | <b>2,89</b> | <b>35,12</b> | <b>-12,91</b> |
| <b>Итого</b>        | <b>406,7</b> |             | <b>19,68</b> |          | <b>273,64</b> |             | <b>5,85</b> |             | <b>3,84</b> |            | <b>136,18</b>                 |             | <b>22,21</b> |               |

#### 3.1.4.1 Жилые зоны

В предложениях по генеральному плану в Отрадо-Кубанском СП выделены новые зоны жилой застройки.

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).

К жилым зонам относятся также территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

Для жителей многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов.

В основе проектных решений по формированию жилой среды использовались следующие принципы:

- изыскание наиболее пригодных площадок для нового жилищного строительства на возвышенных местах с глубоким стоянием грунтовых вод, хорошо инсолируемых, расположенных выше по рельефу и течению рек по отношению к производственным объектам;

- увеличение темпов жилищного строительства с учетом привлечения различных внебюджетных и негосударственных источников, в том числе привлечения средств граждан и за счёт участия в государственных и областных целевых программах;
- соответствие показателя обеспеченности не менее 37 м<sup>2</sup> общей площади на человека.

Такой подход позволит значительно улучшить жилую средусельского поселения, оптимизировать затраты на создание полноценной социальной и инженерной инфраструктуры.

Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:

- освоение новых площадок под жилищное строительство;
- наращивание темпов строительства жилья за счет развития жилой застройки;
- обустройство жилых домов инженерной инфраструктурой;
- ликвидация ветхого, аварийного фонда;
- поддержка стремления граждан сельского поселения строить и жить в собственных жилых домах, путем предоставления льготных жилищных кредитов, решения проблем инженерного обеспечения, частично компенсируемого из средств бюджета, создания облегченной и контролируемой системы предоставления участков и их застройки.

#### Основные параметры жилых зон:

Тип застройки – индивидуальная жилая застройка

Площадь участка – около 20 соток.

Этажность – до 3 этажей, включая мансардный этаж.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в СП 52.13330.2011 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*», а также в соответствии с требованиями глав 15-16 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ по последующими изменениями и дополнениями).

Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10, до 8 блоков – 25, свыше 8 до 30 блоков – 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно

быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Для обеспечения защиты жилой застройки, находящейся в санитарно-защитной зоне предприятий, рекомендуется создание защитных экранов.

Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.

При разработке следующих стадий градостроительной документации должна учитываться конкретная демографическая ситуация, которая позволит рассчитать потребность в учреждениях образования, дошкольного воспитания и культурно-бытового обслуживания.

Жилые зоны Отрадо-Кубанского СП увеличиваются на 16,3 га, и составляют около 406,7 га.

#### 3.1.4.2 Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов профессионального образования, административных учреждений, культовых зданий, стоянок автотранспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные гаражи.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

Общественно-деловые зоны в Отрадо-Кубанском СП принимаются в существующей площади 19,68 га.

#### 3.1.4.3 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

*Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур* - предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с соответствующими санитарно-защитными зонами.

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

При реконструкции объектов сложившейся производственной застройки, являющихся памятниками истории и культуры, необходимо предусматривать меры по сохранению их исторического облика.

В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием



производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований об охране подземных вод.

Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

- до 300 м – 60%;
- от 300 до 1000 м – 50%;
- от 1000 до 3000 м – 40%;
- свыше 3000 м – 20%.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

Для объектов по изготовлению и хранению взрывчатых материалов и изделий на их основе (организаций, арсеналов, баз, складов ВМ) следует предусматривать запретные (опасные) зоны и районы. Размеры этих зон и районов определяются специальными нормативными документами Ростехнадзора (едиными правилами безопасности при взрывных работах) и других федеральных органов исполнительной власти, в ведении которых находятся указанные объекты. Застройка запретных (опасных) зон жилыми, общественными и производственными зданиями и сооружениями не допускается. В случае особой необходимости строительство зданий, сооружений и других объектов на территории запретной (опасной) зоны может осуществляться по согласованию с организацией, в ведении которой находится склад, и органами местного самоуправления районов.

На территориях коммунально-складских зон (районов) следует размещать предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения города.

Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.

Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овоще- и фруктохранилищ следует принимать не менее 50 м.

Необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать санитарным нормам.

При формировании производственных зон поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ городского поселения.

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территорией, не занятых сельскохозяйственными угодьями.

Производственные зоны, как правило, не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.

При размещении сельскохозяйственных предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства других объектов внешнего транспорта допускается устанавливать охранные зоны.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов транспорта, связи, инженерных коммуникаций устанавливаются санитарно-защитные зоны от этих объектов до границ территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур в Отрадо-Кубанском СПувеличиваются на 2,89 га, и составят 136,18 га.

#### 3.1.4.4 Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования включают в себя зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зонах сельскохозяйственного использования ограничивается изъятие всех видов сельскохозяйственных земель в целях, не связанных с развитием профилирующих отраслей. В данных зонах максимально ограничиваются все виды производственной деятельности, отрицательно влияющие на условия развития основных отраслей сельского хозяйства.

Зоны сельскохозяйственного использования в Отрадо-Кубанском СПувеличиваются на 1,65 га, и составят 273,64 га.

#### 3.1.4.5. Зоны рекреационного назначения

Рекреационные зоны включают в себя парки, скверы, бульвары.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

Необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий общего пользования и других открытых пространств в увязке с природным каркасом.

При размещении скверов и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

За границами населенных пунктов к зонам рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан, в том числе: пригородные зеленые зоны, леса (при наличии памятников, природных и лечебных ресурсов, курортных зон), леса и парки, охраняемые природные ландшафты, этнографические и усадебные парки, памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, биологические станции, микрорезерваты и другие объекты.

В состав зон рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома

рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

На озелененных территориях сельского поселения запрещается хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение ими экологических, санитарно-гигиенических и рекреационных функций.

Рекреационные зоны в Отрадо-Кубанском СПувеличиваются на 0,2 га, и составят 3,84 га.

#### 3.1.4.6 Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зоны специального назначения в Отрадо-Кубанском СПувеличиваются на 0,89 га, и составят 5,85 га.

#### 3.1.4.7 Иные зоны

Иные зоны представляют собой не закрытые для общего доступа земельные участки, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами.

Иные зоны в Комсомольском СПуменьшаются на 15,69 га, и составят 22,21 га.

### **3.2 Жилищное строительство**

#### *3.2.1 Основные направления жилищного строительства*

Проектом предлагают следующие принципы осуществления нового жилищного строительства.

1. Комплексная реконструкция и благоустройство существующих кварталов – ремонт и модернизация жилищного фонда, реконструкция инженерных сетей, улично-дорожной сети, озеленение территорий, устройство спортивных и детских площадок.

2. Комплексность застройки новых жилых районов – строительство объектов социальной инфраструктуры параллельно с вводом жилья, организация торговых и обслуживающих зон.

3. Строительство разнообразных типов жилых домов с учетом потребностей всех социальных групп населения, осуществление строительства социального жилья.

4. Индивидуальный подход к реконструкции и застройке населенного пункта, переход к проектированию и строительству разнообразных типов жилых объектов, жилых комплексов, групп жилых домов, жилых кварталов.

5. Формирование комфортной архитектурно-пространственной среды жилых зон, переход к более мягкому масштабу застройки.

6. Улучшение экологического состояния жилых зон, вынос за пределы селитебных территорий ряда производственных, коммунальных и прочих объектов, снижение класса вредности предприятий, не подлежащих выносу, а также вывод транзитного и грузового автотранспорта.

По данным Федеральной службы государственной статистики на 2017 г. обеспеченность жилой площадью населения Отрадо-Кубанского СП составляла 8 м<sup>2</sup>/чел. Основные критерии развития жилищного комплекса, заложенные региональными нормативами, на местном уровне могут быть скорректированы в сторону увеличения, в соответствии с местными особенностями. Необходимо использовать сложившуюся благоприятную конъюнктуру на рынке жилья и стабильно высокий спрос для формирования более высокого по сравнению с заложенными областными показателями уровня жилищной обеспеченности населения.

Обеспеченность жилым фондом на 2021 год составляет 10,5 м<sup>2</sup>/чел.

В последующем стратегия развитие жилищного строительства в Отрадо-Кубанского СП должна строиться на использовании благоприятных конъюнктурных факторов – размещению районного центра в поселении и наличию стабильного спроса на жилье со стороны жителей поселения и внутри региональных мигрантов. Это позволит несколько увеличить прогнозный уровень жилищного строительства в поселении по сравнению со среднеобластным. Приведенные данные свидетельствуют о том, что достичь поставленной цели жилой обеспеченности – можно только в случае ввода в эксплуатацию новой жилой застройки (индивидуальной).

Проектом генерального плана предлагается новое строительство индивидуальной жилой застройки в х. Прогресс общей площадью 10,0 тыс. м<sup>2</sup> и в х. Мирный Пахарь общей площадью 19,0 тыс. м<sup>2</sup>. Обеспеченность в новых жилых зонах составляет 60,0 м<sup>2</sup> на чел.

При прогнозируемом количестве населения в поселении (5023 чел. на 1 очередь 2031 г. и 5209 чел. на расчетный срок 2043 г.) достижение поставленных целей предполагает увеличение жилого фонда до 80500 м<sup>2</sup> к 2043 году. Учитывая современное состояние жилого фонда (51500 м<sup>2</sup>) это потребует прироста за 22 года в среднем в год 1318 м<sup>2</sup>.

По отдельным этапам проекта этот показатель дифференцируется следующим образом (таблица 3).

**Таблица 3**  
**Планируемое увеличение жилого фонда Отрадо-Кубанского СП, м<sup>2</sup>**

| <i>Этапы проекта</i>                          | <i>Число лет</i> | <i>В среднем за год</i> | <i>Всего за период</i> |
|---|------------------|-------------------------|------------------------|
| <i>1-я очередь строительства – до 2031 г.</i> | 10               | 59,9                    | 599,1                  |
| <i>Расчетный срок – с 2031 г. -до 2043 г.</i> | 12               | 59,9                    | 718,9                  |
| <i>Итого за период до 2043 г.</i>             | 22               | 59,9                    | 1318,0                 |

Если развитие жилищного сектора будет развиваться по заданному содержанию, это возможно из проведенного анализа, то предлагаемые результаты могут быть получены при соблюдении определенных условий:

- наращивание имеющихся мощностей строительных организаций и создание новых;
- реорганизация и также наращивание мощностей промышленности строительных материалов;
- реализация инвестиционной программы и, как следствие, приток населения.

Скачок в объеме строительно-монтажных работ приведет к привлечению на рынок услуг больших мощностей подрядных организаций. В настоящее время отсутствуют современные методики, позволяющие определять зависимость между объемом жилищного и культурно-бытового строительства и мощностью строительной базы. При формировании столь высокого спроса на услуги подрядных организаций невозможно определить насколько быстро на рынке формируются соответствующие предложения и будет ли реализован данный проект в установленный срок.

Необходимо на основе планомерно разрабатываемой градостроительной документации (проектов планировки и межевания) выделять площадки под реконструкцию в структуре поселения.

### *3.2.2 Площадки жилищного строительства*

Решения генерального плана по реорганизации территорий жилой застройки и новому жилищному строительству опираются на комплексный градостроительный анализ территории: градостроительная, историческая ценность среды и фонда, его техническое состояние и строительные характеристики, распределение жилья по расчетным градостроительным районам, динамика и структура жилищного строительства.

Параметры жилищного и сопутствующего строительства на показанных выше территориях приведены в разделе 3.1.4.1 «Жилые зоны».

### **3.3 Совершенствование сети обслуживания территории объектами социальной инфраструктуры**

Совершенствование системы культурно-бытового обслуживания является важнейшей составной частью социального развития муниципального образования.

Статус Отрадо-Кубанского СП обуславливает особые требования к перечню размещаемых на его территории общественных учреждений и объектов, предполагает развитие социальной функции, решающей задачи совершенствования сервисного обслуживания с целью достижения качества жизни населения, соответствующего стандартам, принятым для сельских поселений.

Формирование и насыщение общественной застройки должно подчеркнуть имидж поселения, близость к районному центру, с целью создания благоприятного инвестиционного климата.

Процесс развития системы культурно-бытового обслуживания будет сопровождаться изменениями как качественного порядка – повышением уровня обслуживания, появлением новых видов услуг, снижением потребности в некоторых традиционных видах, как качественного, так и количественного – разукрупнением учреждений и предприятий при увеличении общего количества рабочих мест для кадров, вытесняемых в условиях рыночной экономики из других сфер хозяйственного комплекса.

Это требует перестройки всей системы культурно-бытовой сферы:

- пересмотра нормативной базы с последующим ее использованием только как контролирующей;
- определение потребности нового строительства тех или иных видов обслуживания в соответствии со спросом и платежеспособностью населения.

Решение этих задач лежит на пути наращивания мощности всей системы услуг (рост объемов, разнообразия, качества и доступности услуг) при изменении функциональной и территориальной организации.

Изменения в функциональной организации связаны с завершением процесса дифференциации сферы обслуживания на две системы: коммерческую и социальную.

Коммерческая – ориентируется на платежеспособное население, обеспечивая максимальный по объёму и разнообразию набор услуг в соответствии со спросом.

Коммерческая сфера не поддается нормированию, поскольку развивается на основе конкуренции и в соответствии с законами рынка.

Социальная – ориентируется на всё население, в первую очередь, на малообеспеченное, и должна обеспечивать гарантированный социальный минимум услуг.

Социальная сфера поддается нормированию, основанному на социальной статистике (учёт численности детей дошкольного и школьного возраста, частоты посещения медицинских учреждений и т.д.) и ориентируется на определённых этапах развития на социальные стандарты.

Следует отметить, что в новых экономических условиях сфера услуг является одной из приоритетных, поскольку достаточно привлекательна для вложения капитала и наиболее ёмка для занятости населения.

Таким образом, система культурно-бытового обслуживания будет функционировать и развиваться за счет смешанного финансирования – из личных средств населения, средств коммерческих структур и бюджетных средств.

Изменения в территориальной организации обусловлены необходимостью повышения комфортности среды проживания в части обеспечения достаточных по объёму и разнообразию услуг при минимальных затратах времени на их получение.

В перспективный период потребность в новом строительстве учреждений обслуживания сохраняется и должна определяться в рамках разрабатываемых социальных программ муниципального, областного и федерального уровня.

Планируемый период развития поселения характеризуется ростом преимущественно качественных показателей, что повлечёт за собой следующие основные структурные сдвиги в организации обслуживания:

- изменения в соотношении первичных (стандартных) и высших форм обслуживания в сторону увеличения удельного веса высших форм обслуживания;
- изменения в пространственной организации системы обслуживания: рост доли учреждений общего значения;
- дальнейшее приближение к потребителю повседневного обслуживания, сокращение в связи с этим повседневных маятниковых передвижений при росте объёмов избирательных.

Развитие социальной инфраструктуры предусматривает повышение качества жизни населения по основным сферам: образование, здравоохранение, культура, физкультура и спорт, социальная защита, жилищно-коммунальное хозяйство, торговля и бытовое обслуживание.

Территориальная организация системы культурно-бытового обслуживания населения сельского поселения предполагает обеспечение жителей каждого сельского поселения услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности или доступности на транспорте не более 30 минут.

Для полного обеспечения объектами культурно-бытового обслуживания Отрадо-Кубанского сельского поселения в соответствии с проектными предложениями, изложенными в «Программе комплексного развития социальной инфраструктуры Отрадо-Кубанского сельского поселения Гулькевичского района Краснодарского края на 2016-2028 года», в генеральном плане предлагается новое строительство спортивно-досугового комплекса со спортивным залом площадью 288,0 м<sup>2</sup> в с. Отрадо-Кубанское и строительство спортивного зала площадью 162,0 м<sup>2</sup> в п. Ботаника, строительство нового корпуса школы в с. Отрадо-Кубанском на 150 мест, строительство детского сада на 170 мест в с. Отрадо-Кубанском, строительство ФАП в п. Ботаника.

### ***3.4 Развитие транспортного комплекса***

#### ***3.4.1 Приоритеты развития транспортного комплекса***

Основными приоритетами развития транспортного комплекса сельского поселения должны стать:

- планомерное увеличение протяженности автодорог с твердым покрытием;

- разработка научно обоснованной детальной программы развития транспортного комплекса поселения;
- упорядочение улично-дорожной сети в сельском поселении, решаемое в комплексе с архитектурно-планировочными мероприятиями;
- создание инфраструктуры внутреннего автобусного транспорта.

#### *3.4.2 Развитие внешнего транспорта*

Проектом предусмотрено обеспечение качественного транспортного обслуживания населения путем совершенствования внешних транспортных связей, реализуемых по следующим направлениям:

- создание новых и модернизация существующих базовых объектов транспортной инфраструктуры;
- реализация внешних транспортных связей путем интеграции в региональные и федеральные транспортные сети.

#### *3.4.3 Оптимизация улично-дорожной сети*

Основная задача проектируемой системы улиц и дорог – обеспечение удобных транспортных связей с наименьшими затратами времени внутри населённого пункта, с устройствами внешнего транспорта, зонами отдыха и другими местами.

Проектом предлагается планомерное увеличение протяженности улично-дорожной сети с твердым покрытием. В первую очередь следует обеспечить установку асфальтобетонного покрытия на центральных улицах, улицах, на которых расположены общественно-деловые объекты, а также в местах новой жилищной застройки.

#### *3.4.4 Развитие поселкового транспорта*

Удельный вес перевозок на индивидуальном автотранспорте, несомненно, возрастет, чему должно соответствовать развитие улично-дорожной сети. Вместе с тем, до разработки комплексной транспортной схемы некорректно оценивать и прогнозировать объемы роста перевозок на индивидуальном автотранспорте.

Развитие систем общественного транспорта непосредственно связано с ростом населения и освоением новых территорий для жилищного строительства, а также с формированием новых трудовых потоков в районе расширяемого промышленного производства и проектируемого автодорожного сервиса.

Для повышения комфортабельности и безопасности предполагается создание парка автобусов для обслуживания основных пассажирских направлений. Для упорядочения движения общественного транспорта предлагается разработка маршрутной сети и проведение конкурса среди перевозчиков на выполнение перевозок по сельским маршрутам. При этом, с целью обеспечения безопасности дорожного движения, требуется создание специализированных организаций, занимающихся выпуском частного подвижного состава, перевозящего пассажиров на линию - а именно: проведением предрейсового медицинского и технического осмотров, а также технического обслуживания пассажирского общественного транспорта.

Потребность в подвижном составе автобусов затруднительно определить без проведения дополнительных исследований пассажиропотоков.

Система хранения автотранспорта граждан разработана исходя из требований СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».



Генеральным планом приняты несколько способов хранения автотранспорта: в межквартальных пространствах и на открытых стоянках в пределах новых кварталов и промышленной зоны.

Стоянки легковых автомобилей планируются в новых районах и в реконструируемых районах. При их размещении необходимо пользоваться региональными нормами.

Указанные способы размещения автомобилей должны стать основой для проведения реконструкций и нового строительства Отрадо-Кубанского СП кроме того, необходимо предусматривать устройство нормативных гостевых автостоянок в жилой и общественно-деловой застройке.

В соответствии с «Программой комплексного развития транспортной инфраструктуры Отрадо-Кубанского сельского поселения Гулькевичского района Краснодарская края на 2016-2020 годы и на период до 2028 года» проектом генерального плана предлагается развитие объектов местного значения:

автомобильные дороги:

- строительство автомобильных дорог местного значения, предназначенных для обеспечения связи населенных пунктов поселения с такими объектами, как водоочистные и канализационные очистные сооружения, склады и т.п. эти дороги относятся к V категории, имеют капитальный тип дорожной одежды и асфальтобетонное покрытие; их общая протяженность составляет порядка 30,4 км;

Улично-дорожная сеть с. Отрадо-Кубанское:

- строительство улиц и дорог местного значения протяженностью 46,4 км;
- строительство проездов протяженностью 5,7 км;

Улично-дорожная сеть п. Ботаника:

- строительство улицы в жилой застройке основные, общей протяженностью 2,6 км;
- строительство улицы в жилой застройке второстепенные, общей протяженностью 6,8 км;
- строительство проездов, протяженностью 4 км;

Объекты транспортного обслуживания с. Отрадо-Кубанское:

- строительство 1 гаражного кооператива, мощностью 100 машиномест, сохранение существующих;
- сохранение 12 остановочных павильонов общественного транспорта и строительство 4 остановочных павильонов;
- сохранение железнодорожного вокзала.

### **3.5 Развитие рекреационных функций территории**

В Отрадо-Кубанском СП не выделены организованные места отдыха населения. Озеленение сельского поселения не упорядочено. Вместе с тем залесённость поселения и наличие водных пространств предполагают создание организованных мест отдыха.

Проектом предлагается:

- упорядочение антропогенной нагрузки на природную среду;
- создание оборудованных мест отдыха (кемпингов, зелёных стоянок и т.д.) в зоне зелёных насаждений;
- создание мест отдыха у водных пространств (обустройство пляжей);
- создание экологических троп в рекреационной зоне;
- увеличение зон зелёных насаждений общего пользования.

В последующих стадиях проектирования более планомерно подходить к вопросам озеленения территорий, созданию озеленённых пространств в сельском поселении, к озеленению уличных пространств. Предлагается устройство рекреационных пространств – создание организованных мест отдыха и т.д.

### **3.6 Мероприятия по охране окружающей среды**

#### **3.6.1 Комплекс планировочных природоохранных мер**

Проектным решением генерального плана предусматривается необходимость реализации градостроительных приемов и мероприятий, направленных на «экологизацию» планировочной, транспортной и инженерной инфраструктуры Отрадо-Кубанского СП для улучшения условий проживания и отдыха населения, восполнение утраченных элементов природной среды и охрану качества и естественных свойств ее компонентов.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Санитарно-защитная зона промышленных производств и объектов разрабатывается последовательно: расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.); установленная (окончательная) – на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

Для автомагистралей, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов – санитарные разрывы. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

На расчетный срок (при норме на одного жителя 21 м<sup>2</sup> озеленённых территорий общего пользования с учётом рекреационных территорий) необходимо более 3,3га озеленённых территорий общего пользования.

Озеленение центральных улиц населенных пунктов необходимо в целях защиты от пыли, загрязнений атмосферного воздуха отходами транспорта и защиты от шума.

Предлагаемая генпланом планировочная организация территории, функциональное зонирование, направленное на совершенствование системы расселения, территориальной структуры производства, социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, учитывает и необходимость формирования природно-экологического каркаса сельского поселения.

Природно-экологический каркас призван ввести и закрепить более жесткие режимы использования включенных в него территорий, обеспечить непрерывность природного пространства с помощью формирования экологических коридоров.

Возможности формирования полноценного природно-экологического каркаса Отрадо-Кубанского СП определяются рядом нижеперечисленных факторов:

- положением Отрадо-Кубанского СП
- преобладанием частного сектора и с присущим высоким удельным весом зеленых насаждений во внутренних ареалах кварталов;
- наличием в новых кварталах свободных пространств – как внутри кварталов, на приусадебных участках, так и в ареалах детских и школьных учреждений.

Соотнесение природно-ландшафтного потенциала и основных экологических рисков сельского поселения определяют специфику задач формирования эколого-рекреационного каркаса, среди которых следует указать:

- сохранение уникальных ареалов лесов с одновременным развитием в буферных открытых и полуоткрытых лесных ландшафтах ареалов отдыха населения;
- озеленение вновь формируемых общественных зон;
- формирование новых мест отдыха между кварталами;
- развитие примагистральных насаждений для минимизации воздействия автотранспортного потока на жилые кварталы;
- реабилитация и озеленение территории промышленных и коммунально-складских зон;
- улучшение условий естественного дренажа территории за счет сохранения полосных насаждений вдоль естественных водотоков территории поселения;
- сохранение уникальных исторических ландшафтов в сельском поселении.

### *3.6.2 Комплекс мероприятий по охране окружающей среды*

Генеральным планом предусмотрены следующие основные градоэкологические мероприятия:

1. Перспективное развитие селитебной и рекреационной зон муниципального образования планируется на наиболее благоприятных в экологическом отношении территориях.

2. Улучшение качества атмосферного воздуха в жилой зоне достигается за счет:

- разработки проектов санитарно-защитных зон промышленных, коммунальных объектов, озеленения санитарно-защитных зон;
- создания зеленых защитных полос вдоль автомобильных дорог;
- озеленения и благоустройства поселения.

3. Разработка комплекса мероприятий по охране водных ресурсов, включающего следующие аспекты:

- организация и обустройство водоохраных зон и прибрежных защитных полос;
- запрещение строительства по берегам рек агропромышленных комплексов;
- развитие централизованной системы хозяйственно-бытовой канализации;
- озеленение и благоустройство водоохраных зон;
- развитие в системе регулярного мониторинга.

4. Обеспечение населения питьевой водой, соответствующей санитарно-гигиеническим нормативам за счет:

- расширения водозаборов;
- выявления и подготовки к эксплуатации новых и находящихся в резерве месторождений пресных подземных вод;
- реконструкции очистных сооружений.

5. Снижение загрязнения почв предусмотрено за счет:

- выявления всех несанкционированных свалок и их рекультивации;
- организации отдельного сбора отходов в жилом секторе в сменные контейнеры;
- обеспечения отдельного сбора и сдачи на переработку или захоронение токсичных отходов (1 и 2 классов опасности);
- заключения договора на сдачу вторичного сырья для дальнейшей переработки;
- восстановления почвенного плодородия, обеспечения прироста гумуса, проведения мелиоративных работ в поселении;

- озеленения оврагов в целях укрепления грунтов и предотвращения их дальнейшего развития.

6. Планируется новое «зеленое строительство», которое позволит сформировать «экологический каркас» поселения и обеспечить нормативную потребность в зеленых насаждениях общего пользования.

7. Организация комплексной системы экологического мониторинга наблюдений за состоянием атмосферы, водных ресурсов, почвенного покрова, зеленых насаждений.

### **3.7 Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия**

Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия

1. Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ (далее - строительных и иных работ) осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, либо при условии соблюдения техническим заказчиком (застройщиком) объекта капитального строительства, заказчиками других видов работ, лицом, проводящим указанные работы, требований по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

2. Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию строительных и иных работ, осуществляется региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Государственная историко-культурная экспертиза земель, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, проводится в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

3. Основные требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении строительных и иных работ.

3.1. На территории объекта культурного наследия запрещается: проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ; строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства.

3.2. На территории объекта культурного наследия разрешается: проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

3.3. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (памятник археологии), предусматривает возможность проведения археологических полевых работ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия.

3.4. Проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, осуществляется при условии наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия (разделов о проведении спасательных археологических полевых работ, проекта обеспечения сохранности объекта культурного наследия, плана проведения спасательных археологических полевых работ), согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. Документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия подлежат государственной историко-культурной экспертизе.

3.5. В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия. Изменение проекта проведения работ, представляющих собой угрозу нарушения целостности и сохранности выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, разработка проекта обеспечения их сохранности, проведение историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия, спасательные археологические полевые работы на объекте археологического наследия, обнаруженном в ходе проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ, а также работы по обеспечению сохранности указанных в настоящей статье объектов проводятся за счет средств заказчика указанных работ, технического заказчика (застройщика) объекта капитального строительства.

4. Сохранение объекта культурного наследия,- меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ, спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «об объектах культурного наследия (памятниках и истории культуры) народов РФ», с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов

4.1. Работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся: на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных региональным органом охраны объектов культурного наследия; на основании проектной документации на проведение указанных работ, согласованной региональным органом охраны объектов культурного наследия; при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением; при наличии

положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

4.2. В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые на основании разрешения (открытого листа), выдаваемого Министерством культуры Российской Федерации.

5. Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

6. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

7. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зон охраны объектов культурного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются нормативным правовым актом Краснодарского края на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

8. До утверждения зон охраны для объектов культурного наследия (за исключением объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места) устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия в следующих границах: для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника (в случае отсутствия утвержденных границ территории памятника на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника); для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника (в случае отсутствия утвержденных границ территории памятника на расстоянии 300 метров по линии внешней стены памятника); для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля (в случае отсутствия утвержденных границ территории ансамбля на расстоянии 200 метров от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию); для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля (в случае отсутствия утвержденных границ территории ансамбля на расстоянии 200 метров от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию). В границах защитных зон запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

### **3.8 Зоны с особыми условиями использования территорий**

*Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности*

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими правилам градостроительной деятельности.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территории, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 7) СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».

12) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.

13) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

*Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности*

- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
- Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций
- Придорожная полоса
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- Водоохранная зона
- Прибрежная защитная полоса
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
- Зона особо охраняемых природных территорий
- Пограничная зона
- Зона подтопления

*Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон*

#### **Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории



курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

#### **Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

#### **Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3.16.3.17 (Магистральные трубопроводы);
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

**В границах коридоров ЛЭП запрещается:**

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

**Придорожная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

**Охранные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3. 16. 3 .17 «Магистральные трубопроводы»;
- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г;
- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9.

**Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Территория **первого пояса ЗСО** должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории **первого пояса** зоны санитарной охраны запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

#### **Зона особо охраняемых природных территорий**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон №69-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 15 февраля 1995 года.

### 3.9 Объекты специального назначения

На территории населенных пунктов, входящих в состав Отрадо-Кубанского сельского поселения, сбор и вывоз ТКО осуществляет специализированное предприятие ООО «ЭкоЮгТранс» г. Гулькевичи, которое имеет лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению отходов I - IV класса опасности.

Вывозом жидких бытовых отходов (ЖБО) на территории Отрадо-Кубанского сельского поселения занимается специализированное предприятие МП «Водоканал м.о. Гулькевичский район».

#### Сбор и удаление ТКО

Организация сбора и транспортировки твердых коммунальных отходов на территории Отрадо-Кубанского СП входит в полномочия администрации (ст. 7 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 № 7-ФЗ (ред. от 29.12.2014)).

Ориентировочная удельная норма накопления твердых коммунальных отходов составляет 360 кг/год.

В Отрадо-Кубанском СП численности населения на 2020 год составляет 4877 чел., Исходя из этих данных годовой объем твердых коммунальных отходов Отрадо-Кубанского СП по региональным нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края от составляет:

$$4877 * 360 = 175572 \text{ кг} = 1755,72 \text{ тонн.}$$

Исходя из проектной численности населения в расчетный срок (2043 г.) - 5209 чел., годовой объем коммунальных отходов сельского поселения по региональным нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края составляет:

$$5209 * 360 = 1875240 \text{ кг} = 1875,24 \text{ тонн.}$$

### 3.10 Развитие инженерной инфраструктуры

#### 3.10.1 Водоснабжение и водоотведение

##### 3.10.1.1 Водоснабжение

#### Расчет потребности

В настоящем проекте рассматривается развитие систем водоснабжения и водоотведения Отрадо-Кубанского СП в зависимости от норм расхода воды, принимаемым в соответствии с нормами СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*». В нормы водопотребления включены все расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды в жилых и общественных зданиях.

Коэффициент суточной неравномерности водопотребления  $K_{сут}$ , учитывающий уклад жизни населения, режим работы предприятий, степень благоустройства зданий, изменения водопотребления по сезонам года и дням недели, принимается равным:  $K_{сут.min} = 0,8$ ;  $K_{сут.max} = 1,2$ .

Таблица 4

#### Суммарные расходы воды на расчетный срок

| Расход воды | Водоснабжение на расчетный срок   |  |   |
|-------------|-----------------------------------|--|---|
|             | Минимальный суточный расход воды, | Среднесуточный расход воды, $\text{м}^3/\text{сут.}$ | Максимальный суточный расход воды, $\text{м}^3/\text{сут.}$ |

|   | <i>м<sup>3</sup>/сут.</i> |                      |                    |
|---|---------------------------|----------------------|--------------------|
| <i>Хозяйственно-питьевые нужды (население на расчетный срок 6467 чел.)</i>                            | 827,7                     | 1034,7               | 1241,6             |
| <i>Расход воды на нужды промышленности (20%) и прочие расходы на хозяйственно-бытовые нужды (10%)</i> | 248,3                     | 310,4                | 372,4              |
| <i>Поливочные нужды</i>   | 258,6                     | 323,3                | 388                |
| <b><i>ИТОГО</i></b>   | <b><i>1334,6</i></b>      | <b><i>1668,4</i></b> | <b><i>2002</i></b> |

Среднесуточный расход питьевой воды на расчетный срок составит 1034,7 м<sup>3</sup>/сут.

Схема водоснабжения сохраняется существующая, с развитием, реконструкцией и строительством сетей и сооружений водопровода.

Водоснабжение площадок нового строительства осуществляется прокладкой водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям водопровода.

*Основные мероприятия по развитию водоснабжения* в Отрадо-Кубанского СП в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения Отрадо - Кубанского сельского поселения на период до 2030 года» следующие:

II этап строительства 2020-2025 года

1. Строительство ВЗУ в составе: артезианская скважина, узел водоподготовки, резервуар чистой воды, насосная станция 2-ого подъема.

2. Строительство ВЗУ в составе: артезианская скважина, узел водоподготовки и водонапорная башня.

3. Организовать I и II пояс зон санитарной охраны для всех действующих и планируемых ВЗУ в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения».

4. Подключить существующую и планируемую застройку к централизованным системам водоснабжения населенных пунктов, проложив водопроводные сети диаметром 100-200 мм общей протяженностью 12 км.

III этап строительства (расчетный срок 2026-2030 годы)

1. Организовать I и II пояс зон санитарной охраны для всех действующих и планируемых ВЗУ в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения».

2. Строительство ВЗУ в составе: артезианская скважина, узел водоподготовки и водонапорная башня.

3. Подключить существующую и планируемую застройку к централизованным системам водоснабжения населенных пунктов, проложив водопроводные сети диаметром 100-200 мм общей протяженностью 6,5 км.

3.10.1.2 Зоны санитарной охраны

Для обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности водопровода хозяйственно-питьевого назначения, в Отрадо-Кубанского СП предусматриваются зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, которые включают три пояса (СанПиН 2.1.4.1110-02):

I – пояс строгого режима включает территорию расположения водозаборов, в пределах которых запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к водозабору.

II, III – пояса (режимов ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. В пределах 2, 3 поясов ЗСО градостроительная деятельность допускается при условии обязательного канализования зданий и сооружений, благоустройства территории, организации поверхностного стока.

### 3.10.1.3 Водоотведение

#### Расчет потребности

Согласно СП 32.13330.2012 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85» при проектировании систем канализации населенных пунктов расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод от жилых зданий следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному водопотреблению согласно СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» без учета расхода воды на полив.

Неучтенные расходы стоков и прочие расходы приняты в размере 5% от расхода воды на нужды населения.

*Таблица 5*

#### *Суммарные расходы хозяйственно-бытовых стоков*

| <i>Расход воды</i>   | <i>Водоотведение на расчетный срок, м<sup>3</sup>/сут.</i> |
|--|--|
| <i>Расчетное удельное среднесуточное водопотребление на хозяйственно-бытовые нужды</i> | 1345,1   |
| <i>Прочие расходы 5%</i>   | 67,2   |
| <b><i>ИТОГО</i></b>  | <b><i>1412,3</i></b>                                       |

Среднесуточный объем водоотведения на расчетный срок принимается в размере 1412,3 м<sup>3</sup>/сут.

#### Система канализации

Для зон жилой застройки, общественно-деловой зоны предусмотрена централизованная система водоотведения.

Производственные сточные воды, не отвечающие требованиям по совместному отведению и очистке с бытовыми стоками, должны подвергаться предварительной очистке.

*Основные мероприятия по развитию водоотведения* в Отрадо-Кубанского СП в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения Отрадо - Кубанского сельского поселения на период до 2030 года» следующие:

#### II этап 2020-2025 года

1. Строительство КОС-1 полной биологической очистки с доочисткой сточных вод и механическим обезвоживанием осадка для бассейна канализования № 1.

2. Строительство канализационных насосных станций: КНС-1 – для бассейна канализования № 1.

3. Подключить существующую и планируемую застройку к центральной системе водоотведения, проложив самотечные и напорные канализационные сети

диаметром 150-300 мм, (общая протяженность рассчитывается в проектно-сметной документации\*).

#### III этап строительства (расчетный срок 2025-2030 годы)

1. Строительство канализационных насосных станций подкачки сточных вод полной биологической очистки с доочисткой сточных вод и механическим обезвоживанием осадка.

2. Строительство напорных коллекторов для подачи сточных вод на канализационные очистные сооружения.

3. Строительство самотечных и напорных канализационных сетей в кварталах планируемой застройки населенных пунктов для отвода бытовых стоков на планируемые очистные сооружения, (общая протяженность рассчитывается в проектно-сметной документации\*).

### *3.10.2 Газоснабжение*

#### Проектные решения

Перспективное развитие системы газоснабжения Отрадо-Кубанского СП следует предусматривать природным газом с использованием существующих газопроводов высокого и низкого давления с дополнительной установкой газораспределительных пунктов.

В соответствии с техническими характеристиками газовых приборов и аппаратов номинальные часовые расходы газа приняты:

ПГ4 – плита газовая 4-х конфорочная — 1,5 м<sup>3</sup>/час;

ВПГ – водонагреватель проточный газовый – 2,0 м<sup>3</sup>/час;

АОГВ – автоматический отопительный газовый водонагреватель – 2,7 м<sup>3</sup>/час.

Согласно СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб», норма потребления газа при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300 м<sup>3</sup>/год на 1 человека.

На расчетный срок при условии 100% газификации Отрадо-Кубанского СП потребление газа принимается в размере 1940 тыс. м<sup>3</sup>/год.

### *3.10.3 Теплоснабжение*

#### Проектные решения

Теплоснабжение существующей и проектируемой зоны малоэтажной жилой застройки предполагается децентрализованным. Теплоснабжение зоны малоэтажной жилой застройки предусматривается осуществлять от индивидуальных экологически чистых источников тепла – автономных тепловых генераторов, использующих в качестве топлива природный газ.

Выбор индивидуальных источников тепла объясняется тем, что объекты имеют незначительную тепловую нагрузку и находятся на значительном расстоянии друг от друга, что влечет за собой большие потери в тепловых сетях и значительные капитальные вложения по их прокладке, а новых общественных зданий от экологически чистых мини-котельных.

Здания в существующих и проектируемых зонах малоэтажной жилой застройки будут обеспечиваться от котельных, оборудованных котлами небольшой мощности.

Необходимо проводить регулярную перекладку тепловых сетей, их ремонт с целью снижения потерь тепла, а также осуществлять модернизацию существующих котельных с целью увеличения их эффективности и снижения вредного воздействия на окружающую среду.

Покрытие нагрузки на перспективу может быть обеспечено за счет существующих теплоисточников, с учетом их модернизации.

Основные мероприятия по развитию теплоснабжения в Отрадо-Кубанского СП следующие:

- оснащение систем теплоснабжения, особенно приемников теплоэнергии, средствами коммерческого учета и регулирования;
- замена изношенных участков тепловых сетей и повышение их теплоизоляции;
- строительство новых и перевод существующих котельных, работавших на угле, на топливный торф и древесные отходы;
- перевод существующих и новых котельных на природный газ.

Применение высокоэффективных теплоизоляционных материалов, энергосберегающих технологий и приборов учета в расчетный срок позволит сократить потребление тепла на 10-15% от существующего. В данном случае увеличения мощности котельных потребуются наполовину меньше.

#### *3.10.4 Электроснабжение*

##### Проектные решения

Дополнительная потребность в электроэнергии на расчетный период для новой жилой застройки, при норме электропотребления для поселков 950 кВт час/год на 1 человека, составит –6143,6кВт час/год. Данная потребность покрывается имеющейся установленной мощностью источников электроснабжения.

Для обеспечения электрической энергией новой жилой застройки, предприятий, объектов соцкультбыта и других необходимо предусмотреть строительство отпаечных ВЛ-10 кВ к трансформаторным подстанциям, а также строительство ВЛ-0,4кВ от ТП к жилому сектору и другим объектам.

В соответствии со схемой территориального планирования Гулькевичского района планируется реконструкция объекта регионального значения - понизительной станции 110 кВ «Отрадо-Кубанская».

#### *3.10.5 Связь*

##### Проектные решения

Для развития связи необходимы следующие мероприятия:

- перевод аналогового оборудования АТС на цифровое станционное с использованием оптико-волоконных линейных сооружений;
- расширение существующих АТС, емкостей которых недостаточно для обеспечения телефонной связью новых абонентов на прилегающих территориях;
- строительство телефонных сетей следует вести по шкафной системе с организацией межшкафных связей, что повышает гибкость и надежность эксплуатации сетей;
- развитие оптико-волоконной связи, сотовой связи, IP-телефонии, сети Internet;
- дальнейшее развитие ТВ вещания связано с переводом аналогового вещания на цифровое вещание;

#### *3.11 Благоустройство территории*

В расчётный срок работы по благоустройству предлагается выполнять в соответствии с проектными решениями генерального плана, проектами планировки и



разработанными, и утверждёнными на территории поселения среднесрочными концепцией и программой благоустройства и озеленения.

Особое внимание при проведении работ необходимо обратить на согласованность и последовательность действий органов власти, поселковых служб и застройщиков при строительстве и реконструкции зданий и сооружений, дорог, инженерной инфраструктуры и благоустройства для исключения возможности разрушения и демонтажа объектов благоустройства и озеленения при проведении строительных и ремонтных работ.

Генеральным планом предусматриваются мероприятия как по реконструкции существующих объектов благоустройства, так и по строительству новых объектов с применением качественно новых материалов и технологий.

Предлагается выполнять работы по следующим направлениям:

1. В расчётный срок основным направлением будут выступать работы по реконструкции и ремонту существующих искусственных покрытий с более широким применением современных материалов и технологий. Необходимо существенно расширить номенклатуру применяемых видов покрытий. Особое внимание следует обратить на рекомендуемые продольные и поперечные уклоны дорог, тротуаров и площадок, наличие водопропускных устройств, обеспечивающих отвод ливневых и паводковых вод.

2. Проектом генерального плана в части благоустройства водоёмов основные мероприятия предполагается направить на санитарную очистку и благоустройство пляжей. На расчётный срок предполагается устройство организованных мест отдыха у водоёмов поселения.

3. В расчётный срок необходимо увеличить площадь зелёных насаждений общего пользования и выполнить работы по реконструкции и благоустройству территории высадкой необходимого количества деревьев и кустарников. При реализации мероприятий по озеленению необходимо существенно расширить видовой состав применяемых растений, адаптированных к местным условиям произрастания.

4. Ежегодно необходимо увеличивать плотность малых архитектурных форм. Особое внимание необходимо обратить на установку малых архитектурных форм в общественно-административном центре поселения, в местах массового скопления людей. Необходимо восполнить недостаток монументально-декоративных произведений искусства на улицах и площадях в населённых пунктах поселения, обогатив эстетическое восприятие жилой среды.

5. Основные направления работы органов исполнительной власти поселения в части улучшения системы освещения должны быть направлены на энергосбережение и совершенствование системы освещения. Необходимо добиться нормируемого уровня освещения улиц и дорог и выстроить соподчинённую систему освещения главных и второстепенных улиц. В расчётный срок необходимо выполнить мероприятия по реконструкции автоматической системы освещения, работающей в различных режимах.

Вторым направлением работ по освещению будет освещение объектов социальной сферы и жилых кварталов, в первую очередь, должны быть надлежаще освещены территории с пребыванием детей и подростков.

#### 4. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

| №<br>п/п  | Категории земель   | Существующее<br>положение (2021<br>год) | Расчетный срок<br>(2043 год) |
|---|--|---|------------------------------|
|   |  | Общая площадь,<br>га                    | Общая площадь,<br>га         |
| 1   | Земли сельскохозяйственного назначения   | 6522,3                                  | 6510,25                      |
| 2   | Земли населённых пунктов, в том числе по населённым пунктам:   | 859,12                                  | 871,17                       |
| 2.1   | с. Отрадо-Кубанское  | 567,59                                  | 570,62                       |
| 2.2   | пос. Ботаника  | 158,46                                  | 159,35                       |
| 2.3   | х. Прогресс  | 67,63                                   | 75,76                        |
| 2.4   | х. Мирный Пахарь   | 16,8                                    | 16,8                         |
| 2.5   | х. Старомавринский   | 48,64                                   | 48,64                        |
| 3   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 209,98                                  | 209,98                       |
| 4   | Земли особо охраняемых территорий и объектов   | -                                       | -                            |
| 5   | Земли лесного фонда  | -                                       | -                            |
| 6   | Земли водного фонда  | -                                       | -                            |
| <b>Итого земель в административных границах</b> |  | <b>7591,4</b>                           | <b>7591,4</b>                |

## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| №<br>п/п  | Показатели  | Единица<br>измерения         | Современн<br>ое<br>состояние<br>(2021 год) | Расчетны<br>й срок<br>(2043 год) |
|---|---|------------------------------|--|----------------------------------|
| <b>I. Территория</b>  |   |                              |  |                                  |
| 1   | Общая площадь земель в границах муниципального образования          | га                           | 7591,4                                     | 7591,4                           |
| 2   | Общая площадь земель в границах населенных пунктов                  | га                           | 859,12                                     | 871,17                           |
| 3   | жилая зона  | га                           | 390,4                                      | 406,7                            |
|   | общественно-деловая зона  | га                           | 19,68                                      | 19,68                            |
|   | производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур | га                           | 133,29                                     | 136,18                           |
|   | зона сельскохозяйственного использования                            | га                           | 271,99                                     | 273,64                           |
|   | зона специального назначения  | га                           | 4,96                                       | 5,85                             |
|   | зона рекреационного назначения                                      | га                           | 3,64                                       | 3,84                             |
|   | иные зоны   | га                           | 37,9                                       | 22,21                            |
| <b>II. Население</b>  |   |                              |  |                                  |
| 1   | Численность населения   | чел.                         | 4993                                       | 5209                             |
| 2   | Плотность населения   | чел./км <sup>2</sup>         | 10,5                                       | 15,5                             |
| <b>III Жилищный фонд</b>  |   |                              |  |                                  |
| 1   | Площадь жилищного фонда   | тыс.м <sup>2</sup>           | 51,5                                       | 80,5                             |
| <b>IV. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания</b>  |   |                              |  |                                  |
| 1   | Объекты учебно-образовательного назначения                          |                              |  |                                  |
| 1.1   | детские дошкольные учреждения                                       | ед.                          | 2  | 3                                |
| 1.2   | общеобразовательные школы   | ед.                          | 2  | 3                                |
| 2   | Объекты здравоохранения   |                              |  |                                  |
| 2.1   | ФАП   | ед.                          | 2  | 3                                |
| 2.2   | Больница  | ед.                          | 1  | 1                                |
| 3   | Спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты                   |                              |  |                                  |
| 3.1   | спортивные сооружения   | ед.                          | 3  | 5                                |
| 4   | Объекты культурно-досугового назначения                             |                              |  |                                  |
| 4.1   | организации культурно-досугового типа                               | ед.                          | 2  | 3                                |
| 5   | Объекты торгового назначения  |                              |  |                                  |
| 5.1   | магазины  | ед.                          | 21   | 26                               |
| 6   | Объекты бытового обслуживания                                       |                              |  |                                  |
| 7.1   | Почта России  | ед.                          | 2  | 2                                |
| <b>VI. Инженерная инфраструктура и благоустройство территории</b> |   |                              |  |                                  |
| 1   | Водопотребление   | м <sup>3</sup> /сут.         | -  | 1034,7                           |
| 2   | Водоотведение   | м <sup>3</sup> /сут.         | -  | 1412,3                           |
| 3   | Энергопотребление   | тыс. кВт в<br>год            | -  | 6143,6                           |
| 4   | Потребление газа  | тыс. м <sup>3</sup> /<br>год | -  | 1940                             |