

3.1. Положение генерального плана в системе документов территориального планирования

В составе градостроительной деятельности генеральный план сельского поселения является правовым актом территориального планирования муниципального уровня, на основании которого юридически обоснованно осуществляются последующие этапы градостроительной деятельности на территории поселения:

Взам. инв. №	дпись и дата	поселения является правовым актом территориального планирования муниципального уровня, на основании которого юридически обоснованно осуществляются последующие этапы градостроительной деятельности на территории поселения:								
Инв. № подл.							Муниципальный контракт № 1-ГП-ПЗ			
	Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
	ГАП		Чернай				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Рук.групп		Жулев					ГП	83	277
	Архит.		Мальцев					ООО «ПИТП»		
	Экономист		Ганжа							

- разработка и утверждение плана реализации генерального плана;
- разработка и утверждение планов и программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- подготовка и принятие нормативного правового акта градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки с установлением градостроительных регламентов;
- подготовка градостроительных планов земельных участков;
- подготовка и утверждение документации по планировке территорий первоочередного и последующего освоения.

В составе генерального плана устанавливаются и утверждаются:

- территориальная организация и планировочная структура территории поселения;
- функциональное зонирование территории поселения;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства муниципального значения;
- содержатся или могут содержаться предложения, адресуемые субъекту РФ, Российской Федерации по:
 - изменению границ земель сельскохозяйственного назначения;
 - установлению статуса особо охраняемых природных территорий;
 - установлению, изменению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального и федерального значения, а также предложения к плану совместной реализации генерального плана сельского поселения.

Проект генерального плана подготовлен в соответствии с действующим законодательством. Состав и содержание проекта отвечают требованиям Градостроительного кодекса РФ, иных действующих законодательных актов и детализированы заданием на проектирование.

3.2. Особенности разработки генерального плана

Требования к составу материалов генерального плана, разработанного в соответствии с новым Градостроительным кодексом Российской Федерации № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года, существенно отличаются от состава материалов генеральных планов, разработанных в соответствии с требованиями предшествующего Градостроительного кодекса РФ. Тем более велики отличия от состава материалов генеральных планов советского времени, которые разработаны по методикам и нормам, действующим в то время.

В настоящее время развитие территорий определяется не государственными народнохозяйственными планами и директивами, обеспеченными бюджетными и натуральными ресурсами, а в результате оценки

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1
						Лист
						84

и анализа существенных для развития территории внешних и внутренних факторов, влияющих на социально-экономический и инвестиционный потенциал планируемой территории в условиях существующей экономики.

Документы территориального планирования как правовые акты, к которым относятся генеральные планы, оперируют важнейшими и весьма ценными в условиях рынка ресурсами – территорией, земельными участками, местоположением объектов недвижимости, градостроительными регламентами разрешенного использования и режимами ограничения использования земельных участков, и др.

Правовыми актами также утверждается функциональное зонирование территории, развитие, размещение и емкость транспортной и улично-дорожной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры, территориальное распределение плотности застройки, то есть базовые характеристики развития поселений и населенных пунктов.

Проект генерального плана оценивает основные конкурентные преимущества и природно-хозяйственные возможности территории, которые обосновывают целевые направления развития планируемой территории. Поддержка таких преимуществ и возможностей средствами градостроительной деятельности и территориального планирования осуществляется в рамках ряда ограничений и соблюдения обязательных условий развития – социальных, природно-экологических, техногенных, инженерно-геологических и других. В силу этого содержание генерального плана стремится к оптимизируемому компромиссу между существующими потребностями развития территории и социально-политическими условиями, влияющими на характер решения актуальных и прогнозируемых в поселении проблем.

Финансирование градостроительного развития в новых условиях осуществляется из средств местного и государственных бюджетов (муниципального, краевого, РФ), но в основной своей части – за счет внебюджетных инвестиций в развитие территории: строительство, реконструкцию и модернизацию объектов капитального строительства. Таким образом, при подготовке градостроительных решений наряду с общественными и государственными интересами важнейшими становятся направления и объекты градостроительного развития, которым отдают предпочтение платежеспособные инвесторы, что и определяет рыночный спрос на земельные участки с находящимися на них объектами недвижимости, либо предложения их строительства.

С целью сохранения баланса государственных, муниципальных и частных интересов, предложенные в составе генерального плана градостроительные решения подлежат до их принятия общественному обсуждению. Таким образом, генеральный план, определяющий стратегию и тактику развития территории, становится важным документом общественного согласия. При этом генеральный

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист 85
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

план не является документом прямого действия, обращенным непосредственно к потребителю, служит основанием и руководством к действию при разработке документов о застройке территории и правил землепользования и застройки.

Разрабатываемые на основе генерального плана «Правила землепользования и застройки», являются документом прямого действия, обязательны к соблюдению, как застройщиком, так и органами публичной власти, и предназначены защищать права населения поселения и каждого его гражданина как от противоречащих его интересам градостроительных намерений коммерческих структур, так и от произвольных решений администрации.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта генерального плана поселения должна осуществляться на основании комплексных программ развития муниципальных образований, положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемах территориального планирования муниципальных районов. Эти документы должны определять:

- основные принципы развития территории региона во взаимной увязке решений по градостроительному планированию с соседними территориями;
 - коридоры транспортных и инженерных коммуникаций, объектов федерального и регионального значения;
 - зоны местонахождения и планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.
- Кроме того, документы территориального планирования вышележащего уровня – Российской Федерации, Краснодарского края определяют согласованные решения некоторых общих для соседствующих муниципальных образований вопросов.

3.3. Цели и задачи территориального планирования в генеральном плане Новоберезанского сельского поселения

Генеральный план поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист
							86
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

3.3. Цели и задачи территориального планирования в генеральном плане Новоберезанского сельского поселения

Генеральный план поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов

историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

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

- создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации;
- обеспечение средствами территориального планирования целостности сельского поселения как муниципального образования;
- выработка рациональных решений по планировочной организации, функциональному зонированию территории и созданию условий для проведения градостроительного зонирования, соответствующего максимальному раскрытию социально-экономического потенциала поселения с учетом развития инженерной и транспортной инфраструктуры;

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

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения следующих задач территориального планирования:

- выявление проблем градостроительного развития территории поселка Новоберезанского обеспечивающих решение этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений;
- разработка разделов генерального плана (не разрабатываемых ранее): схема планировочной организации территории, схема генерального плана в границах муниципального образования;
- определение направления перспективного территориального развития и предложения по проектной границе поселка Новоберезанского;
- функциональное зонирование территории (отображение планируемых границ функциональных зон);
- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры населенных пунктов создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории для последующей разработки градостроительного зонирования, подготовки правил землепользования и застройки;
- определение системы параметров развития Новоберезанского сельского поселения, обеспечивающей взаимосогласованную и сбалансированную динамику градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных компонентов развития;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист
													87

- подготовка перечня первоочередных мероприятий и действий по обеспечению инвестиционной привлекательности сельского поселения при условии сохранения окружающей природной среды;

- планируемое размещение объектов капитального строительства, существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта и связи.

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

В результате анализа использования территории поселка Новоберезанского и населенных пунктов поселения проектом предложена градостроительная модель комплексного решения экономических, социальных, экологических проблем, направленных на обеспечение устойчивого развития населенных пунктов.

Генеральным планом определяются планируемые границы функциональных зон сельского поселения с отображением параметров их планируемого развития, устанавливается порядок и очередность реализации предложений по территориальному планированию.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1			88

4.1. Тенденции и приоритеты экономического развития

В перспективе особых изменений в отраслевой структуре Новоберезанского сельского поселения не предполагается. Как и в прежние годы, дальнейшее развитие сельского поселения будет направлено на рост доходов аграрного бизнеса и сельского населения, основанный на устойчивом развитии приоритетных отраслей и эффективного использования ресурсного потенциала.

Дальнейшее развитие агропромышленного комплекса должно базироваться на:

- обеспечении ускоренного развития приоритетных отраслей, основанное на инновационном позиционировании агропромышленного комплекса и расширении рынков сбыта;
- повышение финансовой устойчивости сельскохозяйственных предприятий поселения, включая меры по расширению доступа к кредитным ресурсам и увеличению удельного веса застрахованных площадей, поголовья крупного рогатого скота, птицы;
- развитие малых товарных форм хозяйствования в агропромышленном комплексе как фактора повышения уровня доходов населения;
- совершенствование системы информационно-консультативного сопровождения отрасли и поддержки кадрового потенциала в агропромышленном комплексе.

Основами устойчивого развития сельскохозяйственной отрасли являются функционирующие системы семеноводства, племенного животноводства и птицеводства, земледелия (с учетом защиты растений).

Повышение эффективности производства сельскохозяйственных культур необходимо обеспечить за счет сохранения и развития генетического потенциала отрасли растениеводства за счет проведения мероприятий по поддержке и развитию элитного семеноводства (обеспечение сельскохозяйственных товаропроизводителей высококачественными семенами).

В области растениеводства необходимо сохранить ведущую роль зернового хозяйства, а так же сделать упор на увеличение объемов производства кормовых культур.

Помимо развития растениеводства необходимо дальнейшее наращивание производственного потенциала животноводческой отрасли за счет совершенствования племенных и продуктивных качеств сельскохозяйственных животных за счет сохранения и развития племенного животноводства.

За счет роста объемов производства продукции сельского хозяйства, возможно формирование на территории сельского поселения производственных кооперативов по производству, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции.

Развитие малого предпринимательства на территории сельского поселения так же может способствовать решению не только социальных проблем, но и послужить основой для экономического развития поселения.

На современном этапе и в перспективе наиболее привлекательной для представителей малого бизнеса остается непроизводственная сфера деятельности. Приоритетным направлениям развития малого предпринимательства будет являться производство и переработка сельскохозяйственной продукции, предоставление бытовых услуг и услуг общественного питания, организация и развитие сферы строительства и ЖКХ.

4.2. Расчет перспективной численности населения

Прогноз перспективной численности населения Новоберезанского сельского поселения выполнен на основе анализа существующей демографической ситуации с учётом сложившихся и прогнозируемых тенденций в области рождаемости, смертности и миграционных потоков. При этом учитывались факторы социально-экономического развития поселения – жилищное строительство, размещение на территории сельского поселения объектов производственного комплекса, что предполагает создание новых рабочих мест, которые могут повлиять на динамику миграционного движения населения.

При расчете перспективной численности населения использованы следующие демографические характеристики:

- динамика численности населения за 2002-2008 гг.
- половозрастной состав населения на 01.01.2009 г.

В качестве базового года для прогнозных расчетов принят 2008 год (по оценке Крайстата на 01.01.2009 г.).

Исходя из основной цели прогноза, для расчета проектной численности населения населенных пунктов, входящих в состав Новоберезанского сельского поселения выбран метод «передвижки возрастов», основанный на применение вышеуказанных демографических характеристик. Данные о тенденциях основных демографических параметров, закладываемых в прогноз, представлены в таблице 22.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист 90
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Параметры прогноза перспективной численности населения
Новоберезанского сельского поселения

Таблица 22

Наименование	Ед. изм.	2009/2013	2014/2018	2019/2023	2024/2029
Коэффициент суммарной рождаемости, число рождений на 1 женщину репродуктивного возраста	ед	1,502	1,64	1,785	1,952
Общий коэффициент рождаемости	промилле	11,8	12,7	11,8	11,2
Средняя ожидаемая продолжительность предстоящей жизни при рождении	лет	70,1	71,1	72,1	73,0
Общий коэффициент смертности	промилле	14,1	13,7	12,7	11,9
Миграционный среднегодовой прирост	чел	51	60	100	88

* данные являются среднегодовыми за пятилетние периоды

Предполагается, что, в общем, по сельскому поселению к расчетному сроку генерального плана произойдет:

- снижение уровня смертности до 11,9 промилле;
- коэффициент суммарной рождаемости, в общем, по поселению, к расчетному сроку достигнет 1,952 рождений на 1 женщину репродуктивного возраста;
- миграционный среднегодовой прирост к 2029 году достигнет в среднем 88 человек в год.

Существующая и проектная численность населения Новоберезанского сельского поселения представлена в таблице 23.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Таблица 23

Наименование населенного пункта	Численность населения, человек				Прирост численности населения, чел.	
	Базовый период (2009 г.)	1-я очередь (2020 г.)	Расчетный срок (2030 г.)	Долгосрочная перспектива (2045 г.)	1-я очередь (2020 г.)	Расчетный срок (2030 г.), в т.ч. 1 очередь
пос.Новоберезанский	2641	2820	3180	3580	179	539
х. Анапский	635	675	750	830	40	115
пос.Братский	383	405	450	500	22	67
пос.Комсомольский	1988	2130	2400	2700	142	412
пос.Песчаный	164	164	164	164	0	0
пос. Привольный	370	390	435	485	20	65
пос. Пролетарский	297	320	360	410	23	63
пос. Раздольный	368	385	430	475	17	62
Итого	6846	7289	8169	9144	443	1323

При расчете численности населения на долгосрочную перспективу заложены прогнозные параметры 2030 г. численность населения к 2045 году составит 9144 человека.

Анализ современного состояния демографических процессов и проведенный прогноз численности населения позволяют провести оценку перспективной возрастной структуры численности населения (таблица 24).

Существующая и перспективная структура
возрастного состава населения Новоберезанского сельского поселения

Таблица 24

Возрастные категории	Базовый период (2008 г.)		Первая очередь (2020 год)		Расчетный срок (2030 год)	
	чел.	%	чел.	%	чел.	%
Население, всего	6846	100	7289	100	8169	100
в том числе						
моложе трудоспособного возраста	887	13,0	1226	16,8	1508	18,5
в трудоспособном возрасте	3908	57,1	3862	53,0	4471	54,7

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Возрастные категории	Базовый период (2008 г.)		Первая очередь (2020 год)		Расчетный срок (2030 год)	
	чел.	%	чел.	%	чел.	%
старше трудоспособного возраста	2051	29,9	2201	30,2	2190	26,8

На перспективу продолжается структурная перестройка населения – вследствие начавшегося в последнее время процесса увеличения рождаемости населения возрастает доля лиц в возрасте 0-15 лет. Доля лиц старше трудоспособного возраста несколько уменьшится. Дальнейшее «старение» населения будет в значительной степени сдерживаться мигрантами, в составе которых преобладают люди в трудоспособном возрасте с детьми, однако вследствие длительного периода снижения рождаемости, доля населения в трудоспособном возрасте несколько сократится.

4.3. Расчет проектной территории

Предварительное определение потребной селитебной территории для прирастающего населения, населения, проживающего в зонах строго строительного режима, произведены в соответствии с требованиями приложения к постановлению Законодательного Собрания Краснодарского края от 24.06.2009 г. № 1381-П «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

Генеральным планом предусматривается обеспечение новыми селитебными территориями 1539 человек (513 семей), из них:

- прирастающее население – 1323 человека (441 семья), в т.ч. 1 очередь строительства 443 человека (148 семей);
- население, проживающее в зонах негативного воздействия производственных предприятий – 216 человек (72 семьи).

Из общего числа расселяемого населения 54 человека предполагается расселить на территории проектируемой малоэтажной жилой застройки (поселок Новоберезанский), остальное население расселяется в усадебной застройке.

Все расселяемое население предусматривается разместить на территории проектируемой усадебной жилой застройки.

Размер потребной селитебной территории определен из расчета предоставления каждой семье отдельной квартиры или дома.

По данным администрации муниципального образования Новоберезанское сельское поселение размер земельного участка выделяемого под индивидуальное жилищное строительство на перспективу составляет 0,15 га.

Взам. инв. №		из общего числа расселяемого населения 34 человека предполагается расселить на территории проектируемой малоэтажной жилой застройки (поселок Новоберезанский), остальное население расселяется в усадебной застройке.							
		Все расселяемое население предусматривается разместить на территории проектируемой усадебной жилой застройки.							
Подпись и дата		Размер потребной селитебной территории определен из расчета предоставления каждой семье отдельной квартиры или дома.							
		По данным администрации муниципального образования Новоберезанское сельское поселение размер земельного участка выделяемого под индивидуальное жилищное строительство на перспективу составляет 0,15 га.							
Инв. № подл.								Муниципальный контракт № 1	Лист
									93
		Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Для определения потребной селитебной территории Новоберезанского сельского поселения принята расчетная плотность на один дом (квартиру) при застройке:

- домами усадебного типа с участками при доме 0,15 га – 0,21-0,23 га (для расчетов селитебной территории принимается нижний предел нормы);
- секционными и блокированными домами без участков при квартире 130 чел/га.

Ориентировочная потребность в селитебной территории для расселяемых категорий населения представлена в таблице 25.

Таблица 25

Наименование населённого пункта	Необходимо расселить к расчетному сроку генерального плана			Необходимо расселить к расчетному сроку генерального плана			Потребность селитебной территории, га		
	Всего человек	в том числе		Всего семей	в том числе		1 очередь (2020 г.)	Расчетный срок (2030 г.), в т.ч. 1 очередь	Долгосрочная перспектива (2030-2045 гг.)
		прирастающее население, человек	население из зоны строгого строительного режима		прирастающее население, человек	население из зоны строгого строительного режима			
пос.Новоберезанский	755	539	216	252	180	72	27,72	52,92	27,93
х. Анапский	115	115		38	38		2,73	7,98	5,67
пос.Братский	67	67		22	22		1,47	4,62	3,57
пос.Комсомольский	412	412		137	137		9,87	28,77	21
пос.Песчаный	0	0		0	0		0	0	0
пос. Привольный	65	65		22	22		1,47	4,62	3,57
пос. Пролетарский	63	63		21	21		1,68	4,41	3,57
пос. Раздольный	62	62		21	21		1,26	4,41	3,15
Итого	1539	1323	216	513	441	72	46,2	107,73	68,46

На долгосрочную перспективу (2030 – 2045 гг.) расчетная численность населения по сравнению с 2030 годом увеличится до 9144 человек, общий прирост – 975 человек или 325 семей. При сохранении действующих норм за расчетный срок генерального плана (2030 – 2045 гг.) и сохранении норм выделяемых под усадебную застройку ориентировочная потребность в селитебной территории для прирастающего населения составит 68,46 га.

4.4. Расчет учреждений и предприятий обслуживания

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Ивн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

Муниципальный контракт № 1						Лист
						94

В представленном проекте разработаны принципиальные предложения по оптимизации территориальной организации социальной инфраструктуры, взаимоувязанной с проектируемой системой расселения и транспортной инфраструктурой, обеспечивающей максимально возможное территориальное выравнивание уровня обслуживания населения по всей территории сельского поселения.

В разделе произведен расчет потребности в учреждениях социального и культурно-бытового обслуживания населения Новоберезанского сельского поселения (таблица 26). Расчет выполнен на основании действующих нормативов и представляет собой прогнозные показатели, минимально необходимые для устойчивого развития населенных пунктов.

При расчете потребности учреждений и предприятий обслуживания проектного населения использовались следующие нормативные документы:

- СНиП 2.07.01-89** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Методика определения нормативной потребности субъектов Российской Федерации в объектах социальной инфраструктуры. Одобрена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 октября 1999 г. № 1683-р;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные Постановлением от 24 июня 2009 г. № 1381-П Законодательного собрания Краснодарского края.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		95

Вставить таблица 26 СКБ отдельный файл на 8 листах

Стр. 96 - 103

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Муниципальный контракт № 1	Лист
								96
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док		Подп.

Инв. № подл.						Взам. инв. №			
								Подпись и дата	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист		
							97		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Муниципальный контракт № 1	Лист
								98
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док		Подп.

Инв. № подл.						Муниципальный контракт № 1	Лист
							99
Подпись и дата							
Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Муниципальный контракт № 1	Лист
								100
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док		Подп.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Муниципальный контракт № 1	Лист
								101
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док		Подп.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Муниципальный контракт № 1	Лист
								102
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док		Подп.

Инв. № подл.						Взам. инв. №			
								Подпись и дата	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1		Лист	
								103	

4.5. Планировочная организация территории Новоберезанского сельского поселения

Сложившаяся территориально-планировочная структура Новоберезанского сельского поселения в границах муниципального образования образована 8 населенными пунктами – поселками Новоберезанский, Братский, Комсомольский, Пролетарский, Привольный, Песчаный, Раздольный, хутором Анапский и землепользованиями сельскохозяйственного назначения: крупных землепользователей, а также крестьянско-фермерских хозяйств.

Основная часть территории в границах муниципального образования представлена землями сельскохозяйственного назначения крупных землепользователей – ОНО ОСХ «Березанское» и ЗАО фирма «Агрокомплекс» ПФ «Кореновская» и 9 крестьянско-фермерских хозяйств.

В границах поселения на землях сельскохозяйственного назначения расположены сельскохозяйственные предприятия, аэродром сельскохозяйственной авиации, и т.д. в основном сохраняемые проектом по прямому функциональному назначению.

Основными сельхозтоваропроизводителями Новоберезанского сельского поселения являются 2 бюджетообразующих предприятия: ОНО ОСХ «Березанское» и ЗАО фирма «Агрокомплекс» ПФ «Кореновская». 9 крестьянско-фермерскими хозяйствами.

Разработанный генеральный план предусматривает дальнейшее развитие существующей территориально-планировочной структуры в увязке со вновь осваиваемыми территориями, обеспечивает рациональное взаиморасположение всех элементов селитебной зоны, удобные пешеходные и транспортные связи между ними, а также комплексное решение экологических и градостроительных задач. Разработанная данным проектом планировочная структура и основана на принципах развития Новоберезанского сельского поселения:

- выработка рациональных решений по планировочной организации, функциональному зонированию территории и созданию условий для проведения градостроительного зонирования, соответствующего максимальному раскрытию социально-экономического потенциала поселения с учетом развития инженерной и транспортной инфраструктуры;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист 104
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

- картинка ГП поселения

4.5.1. Проектируемая территориально-планировочная организация населенных пунктов

В основу планировочного решения генерального плана поселка Новоберезанский и населенных пунктов Новоберезанского сельского поселения положена идея создания современных благоустроенных населенных пунктов на основе анализа существующего положения с сохранением и усовершенствованием планировочной структуры населенных пунктов, с учетом сложившихся транспортных связей, природно-ландшафтного окружения, наличия водных бассейнов реки Бейсуг и балки Сухенькая.

Основными градостроительными мероприятиями при проектировании являются:

- совершенствование функционального зонирования;
- завершение формирования существующего общественного центра, создание общественного центра и подцентров обслуживания на проектируемых территориях;
- новое жилищное строительство;
- проектирование многофункциональной системы зеленых насаждений поселков и хутора;
- совершенствование транспортной инфраструктуры;

Совершенствование функционального зонирования предполагает упорядочение размещения объектов различного функционального назначения:

- перепрофилирование производственных предприятий, санитарная классификация которых требует соблюдения определенных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размеров санитарно-защитных зон (СЗЗ). Это относится к действующим в настоящее время предприятиям: ЦРМ (п.Новоберезанский), МТФ (п.Комсомольский), мехдвор (х.Анапский, п.Привольный), СТФ (п.Пролетарский).

Поселок Новоберезанский. Проектом определено перспективное развитие поселка Новоберезанский на расчетный срок до 2030г. и за расчетным сроком до 2045г. в границах населенного пункта за счет освоения свободных от застройки земель в восточной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой и производственной зоны за расчетным сроком до 2045г. в восточном и южном направлении за границами населенного пункта.

Развитие нового планировочного района предусматривается в восточной части поселка на землях сельскохозяйственного использования с уже имеющейся нарезкой кварталов, большая часть земель которых на момент разработки проекта генерального плана не освоена.

Для преобразования жилой застройки в рациональную планировочную систему и для создания завершенной композиции в существующих жилых кварталах генпланом намечено строительство индивидуальных жилых домов за

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист
							106
Интв. № подл.						Муниципальный контракт № 1	Лист
Подпись и дата							
Взам. инв. №						Муниципальный контракт № 1	Лист

2045г. в границах населенного пункта за счет освоения свободных от застройки земель в восточной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой и производственной зоны за расчетным сроком до 2045г. в восточном и южном направлении за границами населенного пункта.

Развитие нового планировочного района предусматривается в восточной части поселка на землях сельскохозяйственного использования с уже имеющейся нарезкой кварталов, большая часть земель которых на момент разработки проекта генерального плана не освоена.

Для преобразования жилой застройки в рациональную планировочную систему и для создания завершенной композиции в существующих жилых кварталах генпланом намечено строительство индивидуальных жилых домов за

счет объединения разрозненных построек и использования незастроенных участков.

Для размещения расчетного количества жителей поселка проектируемая жилая застройка представлена исключительно индивидуальными жилыми домами усадебного типа. Предельные размеры земельных участков для жилищного строительства и личного подсобного хозяйства устанавливаются администрацией поселения.

Проектом предусмотрено максимальное сохранение существующего капитального жилищного фонда, его реконструкция и благоустройство согласно действующим нормам и современным требованиям при полном оснащении инженерным оборудованием.

Генеральным планом сохраняется существующий общественный центр. Завершение формирования общественного центра, линейно расположившегося по обе стороны ул.Центральной, заключается в дальнейшем развитии сети объектов обслуживания, реконструкции и модернизации существующих объектов и благоустройстве прилегающих территорий. Общественный центр поселка дополняют отделение сбербанка, магазины, рынок, ярмарка, детское кафе, салон красоты, химчистка, автостанция.

Проектом предусматривается дальнейшее развитие системы зеленых насаждений общего пользования. В сквере по ул.Мира запроектирован храм-часовня.

В Восточном жилом районе предусматривается строительство общественного подцентра, в составе которого проектируются здание многофункционального назначения, выставочный зал, культурно-зрелищный центр, клуб, танцплощадка. Сквер и тематический парк с амфитеатром завершают формирование общественного центра жилого района.

Для обслуживания жителей Восточного района запроектирован детский сад.

Проектируемая планировочная структура поселка подчинена сложившейся структуре жилых кварталов и является ее естественным продолжением. Улица Центральная связывает в единый комплекс существующие и проектируемые жилые образования, общественный центр и подцентр поселка.

Производственная зона представлена существующими и проектируемыми производственными комплексами. Проектом предусматривается перепрофилирование ЦРМ под предприятие V класса, согласно инвестиционным проектам предусмотрены территории для размещения цеха по переработке сельскохозяйственной продукции, коммунально-складской зоны V класса санитарной классификации.

Южнее территории поселка запроектированы территории для размещения производственных предприятий, СТО. В соответствии с требованиями НПБ 101-95 в центре поселения запроектировано пожарное депо на 2 автомашины,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Центральная связывает в единый комплекс существующие и проектируемые жилые образования, общественный центр и подцентр поселка.																							
			Производственная зона представлена существующими и проектируемыми производственными комплексами. Проектом предусматривается перепрофилирование ЦРМ под предприятие V класса, согласно инвестиционным проектам предусмотрены территории для размещения цеха по переработке сельскохозяйственной продукции, коммунально-складской зоны V класса санитарной классификации.																							
			Южнее территории поселка запроектированы территории для размещения производственных предприятий, СТО. В соответствии с требованиями НПБ 101-95 в центре поселения запроектировано пожарное депо на 2 автомашины,																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>Недок</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата																					
								107																		

рассчитанное на обслуживание всех населенных пунктов поселения – это решение удовлетворяет требованиям Федерального закона от 22.07.2008 г. №121-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» в части обеспечения нормативной 20- минутного прибытия первого пожарного подразделения для сельской местности.

Проектом сохраняется действующее кладбище. На перспективу восточнее территории кладбища предусмотрены земли для новых захоронений.

Поселок Братский. Проектом определено перспективное развитие поселка на расчетный срок до 2030г. в границах населенного пункта за счет освоения земель сельхозиспользования в западной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой зоны за расчетным сроком до 2045г. в восточном направлении за границами населенного пункта.

Проектом сохраняется существующая жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Для размещения расчетного количества жителей поселка проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Общественный центр поселка сохраняется и дополняется клубом и спортивным залом.

Генеральный план предусматривает сохранение существующей производственной зоны поселка, расположенной между поселком и автодорогой «п.Комсомольский – х.Анапский».

Поселок Комсомольский. Проектом определено перспективное развитие поселка на расчетный срок до 2030г. и за расчетным сроком до 2045г в границах населенного пункта за счет освоения свободных от застройки земель в северной, южной и восточной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой зоны за расчетным сроком до 2045г. в южном направлении за границами населенного пункта.

Проектируемая планировочная структура поселка подчинена сложившейся структуре жилых кварталов и является ее естественным продолжением.

Проектом сохраняется жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Развитие жилой зоны на расчетный срок предусматривается на свободных от застройки территориях в южной и восточной части поселка. Проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Общественный центр поселка сохраняется и дополняется проектируемыми спортивным залом, спортивным блоком, амбулаторией, магазином с объектом общественного питания.

Объекты, производственной зоны, расположенные за территорией населенного пункта максимально сохраняются, предусматривается перепрофилирование МТФ, примыкающей к восточной границе поселка, под предприятие V класса.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист
							108
Ив. № подл.	Подпись и дата						Взам. инв. №
<p>Проектом сохраняется жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Развитие жилой зоны на расчетный срок предусматривается на свободных от застройки территориях в южной и восточной части поселка. Проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.</p> <p>Общественный центр поселка сохраняется и дополняется проектируемыми спортивным залом, спортивным блоком, амбулаторией, магазином с объектом общественного питания.</p> <p>Объекты, производственной зоны, расположенные за территорией населенного пункта максимально сохраняются, предусматривается перепрофилирование МТФ, примыкающей к восточной границе поселка, под предприятие V класса.</p>							

Поселок Пролетарский. Проектом определено перспективное развитие поселка на расчетный срок до 2030г. в границах населенного пункта за счет освоения свободных от застройки земель западной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой зоны за расчетным сроком до 2045г. в южном направлении за границами населенного пункта.

Проектом сохраняется жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Развитие жилой зоны на расчетный срок предусматривается на свободных от застройки территориях в западной части поселка. Проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Объекты общественного центра сохраняются, предусматривается их реконструкция и модернизация. Общественный центр поселка дополняется проектируемыми спортивным залом, открытой игровой площадкой, магазином с объектом общественного питания.

Объекты, производственной зоны, расположенные на территории поселка и за территорией населенного пункта максимально сохраняются, предусматривается перепрофилирование СТФ, примыкающей к северо-восточной границе поселка, под предприятие V класса.

Поселок Привольный. Проектом определено перспективное развитие поселка на расчетный срок до 2030г. в границах населенного пункта за счет освоения свободных от застройки земель в центральной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой зоны за расчетным сроком до 2045г. в восточном направлении за границами населенного пункта.

Проектом сохраняется жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Развитие жилой зоны на расчетный срок предусматривается на свободных от застройки территориях в центральной части поселка. Проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Существующий общественный центр поселка сохраняется и дополняется проектируемым магазином. В центральной части поселка предусматривается строительство стадиона.

Объекты, производственной зоны, расположенные за территорией населенного пункта максимально сохраняются. С целью создания необходимой санитарно-защитной зоны до жилой застройки предусматривается перепрофилирование междвора, примыкающего к западной границе поселка, под предприятие V класса.

Поселок Раздольный. Проектом определено перспективное развитие поселка на расчетный срок до 2030г. в границах населенного пункта за счет освоения земель сельхозиспользования в восточной части поселка.

Проектом сохраняется существующая жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Для

Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1
						Лист
						109

размещения расчетного количества жителей поселка проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Общественный центр поселка сохраняется. Предусматривается реконструкция и модернизация объектов общественного центра. В северной части поселка запроектированы магазин и спортивные сооружения.

Генеральный план предусматривает сохранение существующей производственной зоны, расположенной севернее территории поселка за границей населенного пункта.

Поселок Песчаный. Проектом определено перспективное развитие поселка на расчетный срок до 2030г. в границах населенного пункта за счет освоения свободных от застройки земель в южной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой зоны на перспективу за расчетным сроком до 2045г. в восточном направлении за границами населенного пункта.

Проектом сохраняется жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Развитие жилой зоны на расчетный срок предусматривается на свободных от застройки территориях в южной и восточной части поселка. Проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Общественный центр поселка сохраняется и дополняется проектируемыми спортивным залом и спортплощадкой.

Предусматривается реконструкция и совершенствование зеленых насаждений общего пользования, озеленение прибрежной полосы реки Бейсуг.

Захоронения предусматриваются на действующем кладбище в восточной части поселка.

Проектом сохраняется СТФ, примыкающая к юго-западной границе поселка.

Хутор Анапский. Проектом определено перспективное развитие поселка на расчетный срок до 2030г. в границах населенного пункта за счет освоения свободных от застройки земель в восточной части поселка. Кроме того, предусмотрены территории развития жилой зоны за расчетным сроком до 2045г. в южном направлении за границами населенного пункта.

Проектом сохраняется жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Развитие жилой зоны на расчетный срок предусматривается на свободных от застройки территориях в восточной части поселка. Проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Объекты общественного центра, расположенные по центральной улице хутора проектом сохраняются. В центральной части поселка запроектировано общественное здание с магазином, предусматривается устройство плоскостных спортивных сооружений, озеленение прибрежной полосы р.Бейсуг.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1		Лист
								110

предусмотрены территории развития жилой зоны за расчетным сроком до 2043г. в южном направлении за границами населенного пункта.

Проектом сохраняется жилая застройка, представленная индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Развитие жилой зоны на расчетный срок предусматривается на свободных от застройки территориях в восточной части поселка. Проектируемая жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами усадебного типа.

Объекты общественного центра, расположенные по центральной улице хутора проектом сохраняются. В центральной части поселка запроектировано общественное здание с магазином, предусматривается устройство плоскостных спортивных сооружений, озеленение прибрежной полосы р.Бейсуг.

На берегу реки Бейсуг, на территории, предлагаемой для развития хутора на перспективу, запроектирован лагерь труда и отдыха.

Действующее кладбище расположено севернее хутора, за границей населенного пункта.

В восточной части поселка проектом сохраняются склады ООО «Югсельхозсервис». Объекты, производственной зоны, расположенные южнее за территорией населенного пункта также сохраняются, предусматривается перепрофилирование междвора под предприятие V класса.

Важно отметить, что **генеральный план является регулятивным документом**, который призван в первую очередь, определить функциональное назначение территорий, но при этом предоставляет определенную свободу местным органам власти в выборе объектов для строительства и ее очередности.

К жилой застройке, попадающей в зоны различных планировочных ограничений, предъявляются особые требования по ее использованию: речь идет о водоохраной зоне, охранный зоне источников водоснабжения, зоне временной охраны памятников историко-культурного наследия, санитарно-защитной зоне от предприятий.

На приусадебных участках, расположенных в пределах водоохранной зоны должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

Жилые дома, расположенные в пределах границ нормативных санитарно-защитных зон от действующих предприятий, подлежат постепенному выносу.

Жилая застройка в СЗЗ (шумовой зоне) от региональной автодороги сохраняется при выполнении ряда мероприятий, направленных на оздоровление среды обитания человека. Для обеспечения снижения уровня шума и запыленности до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам необходима организация санитарно-защитных барьеров между территорией источника воздействия и застройкой жилой зоны. Это – периметральное озеленение и строительство специальных экранов, обеспечивающих ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей и защиту от шумового, пылевого и электромагнитного воздействия, применение новых технологических достижений при ремонте и реконструкции жилых и общественных зданий – установка звуко- и пыленепроницаемых оконных и дверных блоков и другие мероприятия. Точные технические характеристики санитарно-защитных зон и экранов выполняются на последующих стадиях проектирования специальным расчетом, а также должны быть предусмотрены в документации действующих предприятий.

Картинки ГП населенных пунктов

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей и защиту от шумового, пылевого и электромагнитного воздействия, применение новых технологических достижений при ремонте и реконструкции жилых и общественных зданий – установка звуко- и пыленепроницаемых оконных и дверных блоков и другие мероприятия. Точные технические характеристики санитарно-защитных зон и экранов выполняются на последующих стадиях проектирования специальным расчетом, а также должны быть предусмотрены в документации действующих предприятий.</p> <p>Картинки ГП населенных пунктов</p>					
						Муниципальный контракт № 1		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			111

8штук

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Муниципальный контракт № 1

Инв. № подл.						Муниципальный контракт № 1	Лист
							113
Подпись и дата							
Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Муниципальный контракт № 1	Лист
								114
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док		Подп.

Инв. № подл.						Взам. инв. №		
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1		Лист
								115

Инв. № подл.						Взам. инв. №		
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1		Лист
								116

Инв. № подл.						Муниципальный контракт № 1	Лист
							117
Подпись и дата							
Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Муниципальный контракт № 1	Лист
								118
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док		Подп.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист
										119
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

**4.5.2. Функциональное зонирование территории
Новоберезанского сельского поселения**

Зоны с особыми условиями использования территории

Основной составляющей документов территориального планирования (в данном случае проекта генерального плана Новоберезанского сельского поселения) является функциональное зонирование с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

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

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

Функциональное зонирование территории Новоберезанского сельского поселения предусматривает упорядочение существующего зонирования в целях эффективного развития каждой зоны.

Функциональное зонирование территории – это инструмент регулирования территориального развития, где определяется состав функциональных зон, их границы, режимы использования территории. Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования.

Функциональная зона – это территория в определенных границах, с однородным функциональным назначением и соответствующими ему режимами использования. Функциональное назначение территории понимается как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

Задачами функционального зонирования территории являются:

- определение типологии и количества функциональных зон, подлежащих выделению на проектируемой территории;
- привязка определенных типов функциональных зон к конкретным элементам территории и формирование ее перспективного функционального зонирования;
- разработка рекомендаций по оптимизации режима использования территорий в пределах функциональных зон разного типа.

Утвержденное в соответствующем порядке, функциональное зонирование является одним из регламентов правоотношений в градостроительстве, природопользовании, пользовании землей и иной недвижимостью.

Решения функционального зонирования отражают стратегию развития муниципального образования Новоберезанское сельское поселение как одного из сельскохозяйственных регионов Кубани с преобладанием сельскохозяйственных отраслей.

Основными принципами предлагаемого функционального зонирования территории являются:

- территориальное развитие складывающихся селитебных территорий;
- формирование рекреационных территорий;
- упорядочение функциональной структуры территории.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист
							120
Инд.	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				

Третья группа функциональных зон ограниченного хозяйственного использования включает территории, для которых в настоящее время установлен режим, не допускающий развития и размещения в ней промышленных или сельскохозяйственных производств, других видов эксплуатации природных ресурсов, способных нанести значительный вред естественному или культурному ландшафту. К третьей группе зон относятся

Зоны с особыми условиями использования территории

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

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							122
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории 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.

На схеме функционального зонирования и ограничений использования территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 отображены ориентировочные санитарно-защитные зоны от существующих, реконструируемых и проектируемых производственных территорий.

2. Санитарные разрывы от магистральных инженерных и транспортных линейных объектов выделены по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 по нескольким категориям – разрыв до жилой застройки, разрыв до объектов водоснабжения, разрыв до населённых пунктов. В зависимости от назначения объекта и его мощности в проекте отображены максимальные из упомянутых разрывов. Предполагается, что при осуществлении деятельности по строительству, будет осуществляться дальнейшая оценка конкретной площадки,

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист 123
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Согласно исследованиям и заключению ОАО «Наследие Кубани» на территории Новоберезанского сельского поселения располагаются следующие объекты культурного наследия, которые включены в государственный список памятников истории и культуры и стоят на государственной охране согласно действующему законодательству:

Наименование объекта	Местонахождение объекта	Номер по гос. списку	Реш. о пост. на гос. охрану	Катег. ист. культ. знач.	Вид пам.
Обелиск землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны, 1975 г.	п. Новоберезанский, центр	1543	759	Р	И

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							124
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Подпись и дата

ИЧВ № 0000

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							125
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

13

	(2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	отделение, поле 3, в 1,4км от северо-восточного угла поселка				2	1	40	50	
9.	Курганная группа "Анапский-1" (4 насыпи-1 насыпь не прослеживалась) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	х. Анапский, 3,85 км от северо-восточного угла хутора	5341	2237	162	1	3	60	125	237
						2	1	34	50	
						3	1	39	50	
10.	Курганная группа "Новоберезанский -6" (4 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	х. Анапский, 1,6 км от юго-западного угла хутора	5342	2243	141	1	3,8	90	150	237
						2	0,5	30	50	
						3	0,5	30	50	
						4	1	50	50	
11.	Курганная группа "Новоберезанский -7" (3 насыпи-1 насыпь не прослеживается) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	х. Анапский, 0,6 км от юго-западного угла хутора	5343	2244	142	1	1	46	50	237
						2	1	43	50	
12.	Курганная группа "Новоберезанский -8" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	х. Анапский, 0,11 км от юго-западного угла хутора	5344	2245	143	1	4	59	150	237
						2	1	34	50	
13.	Курганная группа "Новоберезанский -9" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	х. Анапский, 0,5 км от юго-западного угла хутора	5345	2246	144	1	4	32	150	237
						2	1	35	50	
14.	Курганная группа "Новоберезанский -10" (5 насыпей- 2 насыпи не прослеживаются) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	х. Анапский, 1,25 км от юго-восточного угла хутора	5346	2247	145	1	2	54	75	237
						2	2	76	75	
						3	0,6	28	50	
15.	Курганная группа "Новоберезанский -11" (7 насыпей) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	х. Анапский, 1,85 км от юго-восточного угла хутора	5347	2248	146	1	1	36	50	237
						2	0,5	24	50	
						3	1	34	50	
						4	1	34	50	
						5	2	54	75	
						6	1	50	50	
						7	1	28	50	
										Лист
Муниципальный контракт № 1										126
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

[illegible]

[illegible]

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

	тыс.н.э									
31.	Курганная группа "Новоберезанский -4" (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Привольный, 2,8 км от северо- восточного угла поселка	5514	2241	139	1	4	67,5	150	237
						2	1	34	50	
						3	0,4	56	50	
32.	Курган "Бейсужек-1" III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 2,3 км от южной окраины поселка	5516	1994	202		0,3	36	50	237
33.	Курганная группа "Бейсужек-2" (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 2,1 км к югу от поселка	5517	1995	203	1	0,2	34	50	237
						2	0,2	20	50	
						3	0,5	48	50	
34.	Курганная группа "Бейсужек-3" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 2,8 км к югу от поселка	5518	1996	204	1	2,5	50	125	237
						2	0,3	42	50	
35.	Курганная группа "Бейсужек-5" (6 насыпей) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,3 км к югу от поселка	5519	1997	206	1	8	80	150	237
						2	2,5	70	125	
						3	2	45	75	
						4	0,5	34	50	
						5	0,1	24	50	
						6	1,5	60	75	
36.	Курганная группа "Бейсужек-6" (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,5 км к югу от поселка	5520	1998	207	1	1	48	50	237
						2	0,3	35	50	
						3	0,2	45	50	
37.	Курганная группа "Бейсужек-7" (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 1,7 км к югу от поселка	5521	1999	208	1	4	46	150	237
						2	1,1	48	50	
						3	1,4	60	50	
38.	Курганная группа "Бейсужек-8" (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 2,6 км к югу от поселка	5522	2000	209	1	0,5	40	50	237
						2	0,8	44	50	
						3	0,8	50	50	
39.	Курганная группа "Бейсужек-9" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 1 км к югу от поселка	5523	2001	210	1	2	55	75	237
						2	4	64	150	
40.	Курганная группа "Бейсужек-10" (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 1,1 км к юго-юго- востоку от поселка	5524	2002	211	1	1	31	50	237
						2	1	56	50	
						3	1	51	50	
41.	Курганная группа "Бейсужек-11" (5 насыпей)	п. Пролетарский, 2 км к юго-юго- востоку	5525	2003	212	1	5	100	150	237
						2	10	62	150	
						3	2	42	75	
Муниципальный контракт № 1										Лист
										129
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

	III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	от поселка				4	2	80	75	
						5	2	63	75	
42.	Курганная группа "Бейсужек-12" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 2,3 км к югу от поселка	5526	2004	213	1	1	33	50	237
						2	1	30	50	
43.	Курган "Бейсужек-13"	п. Пролетарский, 0,3 км к югу от поселка	5527	2006	214		4	66	150	237
44.	Курганная группа "Бейсужек-14" (3 насыпи)	п. Пролетарский, 0,6 км к югу от поселка	5528	2005	215	1	1,5	53	75	237
						2	0,3	28	50	
						3	0,8	28	50	
45.	Курган "Бейсужек-15" III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 1,35 км к юго-западу от поселка	5529	2007	216		6	75	150	237
46.	Курганная группа "Бейсужек-16" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,6 км к югу от поселка	5530	2008	217	1	2,5	74	125	237
						2	1,8	44	75	
47.	Курган "Бейсужек-17" III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,5 км к юго-западу от поселка	5531	2009	218		1,2	28	50	237
48.	Курганная группа "Бейсужек-18" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,8 км к западу от поселка	5532	2010	219	1	1,5	50	75	237
						2	1,5	50	75	
49.	Курганная группа "Бейсужек-19" (11 насыпей) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,4 км к югу от поселка	5533	2011	220	1	0,6	36	50	237
						2	0,8	43	50	
						3	0,6	42	50	
						4	0,3	50	50	
						5	0,3	32	50	
						6	0,4	36	50	
						7	1,0	40	50	
						8	0,4	120x40	50	
						9	0,5	30	50	
						10	0,2	30	50	
						11	0,4	40	50	
50.	Курган "Бейсужек-20" III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,8 км к югу от поселка	5534	2012	221		0,9	50	50	237
51.	Курган "Бейсужек-21" III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,1 км к юго-западу от поселка	5535	2013	222		2,5	69	125	237
52.	Курган "Бейсужек-22" III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,7 км к югу от поселка	5536	2014	223		1	41	50	237

						Муниципальный контракт № 1				Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					130

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

53.	Курганная группа "Бейсужек-25" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,9 км к востоку от поселка	5537	2015	226	1	1	44	50	237
						2	2	57	75	
54.	Курганная группа "Бейсужек-26" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,2-0,3 км к востоку от поселка	5538	2016	227	1	2	62	75	237
						2	1	52	50	
55.	Курганная группа "Бейсужек-27" (4 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 1,2 км к северо-востоку от поселка	5539	2017	228	1	6	74	150	237
						2	1	56	50	
						3	1	42	50	
						4	1	28	50	
56.	Курганная группа "Бейсужек-28" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,1 км к северу от поселка	5540	2018	229	1	1	90	50	237
						2	4,5	80	150	
57.	Курганная группа "Бейсужек-29" (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,6 км к северо-западу от моста через р. Бейсужек	5541	2019	230	1	1	27	50	237
						2	1	38	50	
						3	0,2	40	50	
58.	Курганная группа "Бейсужек-30" (6 насыпей) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,5 км к северу от поселка	5542	2020	231	1	7	95	150	237
						2	1	46	50	
						3	1	40	50	
						4	0,3	34	50	
						5	0,5	50	50	
						6	0,8	32	50	
59.	Курганная группа "Бейсужек-31" (4 насыпи-3 насыпи не прослеживаются) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,2 км к северу от поселка	5543	2021	232		6	84	150	237
60.	Курганная группа "Бейсужек-32" (4 насыпи- 2 насыпи не прослеживаются) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,3 км к северу от поселка	5544	2022	233	1	1	28	50	237
						2	1	42	50	
61.	Курганная группа "Бейсужек-33" (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, молочно-товарная ферма колхоза "Путь Ленина"	5545	2023	234	1	3.5	50	150	237
						2	2	60	75	
62.	Курган «Бейсужек-34" III тыс.до н.э.- I тыс.н.э	п. Пролетарский, 0,6 км к северо-востоку от поселка	5546	2024	235	1	2,1	65	75	237
63.	Курганная группа	п. Пролетарский,	5547	2025	236	1	2	56	75	237
Муниципальный контракт № 1										Лист
										131
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата					

[illegible]

13

	тыс.н.э.					5	0,5	20	50	
						6	0,4	26	50	
74.	Курган Бабиче-Кореновский 1 III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Пролетарский, 3 км к северу (юго-востоку от хутора)	В	2305	242		1,2	52	50	2-р
75.	Курган Бабиче-Кореновский 2 III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Пролетарский, 2.5 км к к северу (юго-востоку от хутора)	В	2306	243		1,2	52	50	2-р
76.	Курган Бабиче-Кореновский 4 III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Пролетарский, 0.5 км к к северу (югу) от хутора	В	2308	245		0,6	36	50	2-р
77.	Курган «Рукав» III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	п.Пролетарский, в 2,375км к северо-западу от юго-восточной окраины поселка, на левом берегу р.Левый Бейсужек к западу от МТФ у слияния рек с одним притоком	В				1,5	52	75	
78.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Анапский, за магазином, Мира,3	В				2	30	75	
79.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Анапский, МТМ	В				2,5	42	125	
80.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х. Анапский. западная окраина хутора. на кладбище	В				3	55	125	
81.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х. Анапский, 1,5км к северо-западу от северо-западной окраины хутора	В				1	46	50	
82.	Курганная группа (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Песчаный, 0,25км к северу от северной окраины хутора	В			1	1	30	50	
						2	1	30	50	
						3	0,5	22	50	
83.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Песчаный, 0,5км к востоку от восточной окраины хутора	В				1	38	50	
84.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Песчаный, 0,75км к юго-западу от хутора и 0,75км к северо-востоку от х.Раздольный	В				0,6	44	50	
85.	Курганная группа	х.Песчаный,	В			1	3	65	125	
										Лист
Муниципальный контракт № 1										133
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата					

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

	(2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	0,375км к юго-востоку от юго-восточной окраины кладбища от северной окраины хутора				2	0,5	48	50	
86.	Курганная группа (3 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Привольный, 2,75км к северо-востоку от северной окраины хутора	В			1	1	57	50	
						2	0,7	57	50	
						3	0,6	51	50	
87.	Курганная группа (2 насыпи) III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Привольный, 2,625км к северо-западу от северной окраины хутора	В			1	5	80	150	
						2	0,2	36	50	
88.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Привольный, 5км к северо-западу от северо-западной окраины хутора	В				1	32	50	
89.	Курган III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	х.Привольный, 4км к юго-востоку от северной окраины хутора	В				1,3	44	50	
90.	Курган «Комсомольский» III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	п.Комсомольский, 3,125км к северо-востоку от северо-восточной окраины поселка у лесополосы, разграничивающей Кореновский и Выселковский район	В				1	30	50	
91.	Курган Кладбищенский 1 III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	п.Пролетарский. в 0,25км к северо-востоку от школы на северной окраине на территории кладбища	В				3	42	125	
92.	Курган Кладбищенский 2 III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	п.Пролетарский. 3,175км к северо-западу от школы на северной окраине на территории кладбища	В				1	32	50	
93.						3	6	78	150	
94.	Курган Бейсужек 45 III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	п. Пролетарский, 0,3 км к востоку от южной окраины хутора	В				2	55	75	
95.	Курган Бейсужек 46 III тыс.до н.э.- I тыс.н.э.	п. Пролетарский 0,75 км к юго-западу от южной окраины хутора	В				0,7	42	50	
96.	Курганная группа	п. Пролетарский,	В			1	1	33	50	
Муниципальный контракт № 1										Лист
										134
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории в соответствии с законом Краснодарского края о землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах и их охраны» № 487 – КЗ от 06.06.2002 г., вокруг памятников историко-культурного назначения определены зоны охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с Законом Краснодарского края № 487-КЗ от 06.06.2002г. ст.25, п. 4,5 «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края и зонах их охраны» устанавливаются основные требования к отнесению земельных участков, занятых памятниками истории и культуры, к землям историко-культурного назначения, порядок их охраны и использования, а также порядок определения границ (в том числе временных), режима содержания и использования зон охраны памятников истории и культуры, исторических поселений и историко-культурных заповедников, расположенных на территории Краснодарского края. Режим временной охранной зоны действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника. При рассмотрении вопросов нового строительства в границах временной охранной зоны необходимо проведение тщательного исторического и градостроительного анализа, на основе которого определяется система ограничений (регламентов) которые фиксируются проектом зон охраны.

На данной стадии выполнения работ определены **временные границы зон охраны**, которые показаны на графических материалах генерального плана.

4. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, запрещается распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы отображены в соответствии с положениями Водного кодекса РФ (от 03.03.06г. №74-ФЗ) и Постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 года №1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							135
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Краснодарского края». Для всех водных объектов установлена прибрежная защитная полоса в размере 50 метров, а водоохранная зона для реки Бейсуг – 200 метров.

В пределах водоохранных зон запрещается использование сточных вод для удобрения почв, размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, движение и стоянка транспортных средств в необорудованных местах.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

5. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В каждом из трех поясов, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

На территории поселения располагаются 10 водозаборных скважин. Утвержденные границы зон санитарной охраны на данные объекты на момент проектирования отсутствуют.

Согласно пункту 2 статьи 43 Водного кодекса Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ, Федеральному закону от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (пункт 4 статьи 18) для **КАЖДОЙ** существующей и проектируемой скважины на территории поселения должны быть разработаны и утверждены в установленном законом порядке зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Организации ЗСО должна предшествовать разработка ее проекта, в который включается:

- а) определение границ зоны и составляющих ее поясов;
- б) план мероприятий по улучшению санитарного состояния территории ЗСО и предупреждению загрязнения источника;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист					
							136					
Изм.												
Кол.уч.												
Лист												
№ док												
Подп.												
Дата												
Изм.												
Кол.уч.												
Лист												
№ док												
Подп.												
Дата												

В целом Кореновский район обладает значительными территориальными ресурсами, но они требуют бережного отношения и любые трансформации использования земель должны происходить с соблюдением всех необходимых обоснований и законоположений с учетом их экологических и экономических особенностей.

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							137
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

В свою очередь зона **интенсивного градостроительного освоения в границах населенных пунктов** состоит из следующих **функциональных зон**, также отраженных на графических материалах генерального плана поселения:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственного использования;
- рекреационная;
- специального назначения;

С помощью функционального зонирования территории практически каждому из основных планировочных элементов поселков и хутора в природном пространстве и структуре отведено свое закономерное место и обеспечена возможность дальнейшего развития.

4.5.4. Жилая зона

Жилая зона занимает основную часть территории населенных пунктов и представлена в основном территориями существующей и проектируемой 1 – 2-х этажной индивидуальной застройки с приусадебными земельными участками.

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Для жилой застройки, расположенной в пределах ориентировочных санитарно-защитных зон объектов производственного и коммунального назначения, выделенных на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, водоохраных зон, определенных постановлением Законодательного собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 года №1492-П, шумовых зонах от федеральной автодороги установлены зоны планировочных ограничений, определяющие режимы

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							138
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

осуществления градостроительной хозяйственной деятельности в соответствии с правовыми документами.

4.5.5. Жилая застройка. Жилищный фонд

Для создания достойных условий проживания человека и комфортной среды обитания необходимо развивать инфраструктурный потенциал. Одной из основных задач решения данного вопроса является строительство жилья.

Основными направлениями дальнейшего развития жилищного хозяйства должны стать:

- рост жилищного фонда в целях увеличения обеспеченности жильем одного жителя;
- увеличение уровня обеспеченности жилищ современными видами инженерного оборудования;
- благоустройство селитебных территорий.

Также дальнейшая градостроительная политика развития должна предусматривать развитие не только по экстенсивному пути, при котором осуществляется присоединение все новых и новых свободных от застройки земель к территории населенного пункта, но и по интенсивному пути в существующих границах.

Проектный объем нового жилищного строительства определен исходя из:

- проектной численности населения;
- динамики жилищного строительства;
- намеченных объемов убыли жилищного фонда к расчетному сроку в результате ликвидации жилищного фонда расположенного в зонах негативного воздействия производственных предприятий.

Генеральным планом предусмотрено максимальное сохранение существующего жилищного фонда. Убыль жилищного фонда составит 3,23 тыс. м² (2,3 % от общего жилищного фонда), площадь сохраняемого существующего жилищного фонда составит 135,27 тыс. м².

Проектом предусматривается новое жилищное строительство на свободных от застройки территориях. В результате комплексного анализа территориальных резервов определены направления и объемы жилищного строительства на перспективу:

- вынос жилой застройки (2020 г.), расположенной в санитарно-защитной зоне производственных предприятий (3,23 тыс. м²);
- формирование новой индивидуальной усадебной и малоэтажной секционной (пос.Новоберезанский) жилой застройки в проектируемых кварталах населенных пунктов. Генеральным планом предлагается размещение домов усадебного типа и малоэтажных секционных жилых домов, в которых средняя

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	жилищного фонда составит 135,27 тыс. м ² .																	
			Проектом предусматривается новое жилищное строительство на свободных от застройки территориях. В результате комплексного анализа территориальных резервов определены направления и объемы жилищного строительства на перспективу:																	
			<ul style="list-style-type: none">- вынос жилой застройки (2020 г.), расположенной в санитарно-защитной зоне производственных предприятий (3,23 тыс. м²);- формирование новой индивидуальной усадебной и малоэтажной секционной (пос.Новоберезанский) жилой застройки в проектируемых кварталах населенных пунктов. Генеральным планом предлагается размещение домов усадебного типа и малоэтажных секционных жилых домов, в которых средняя																	
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>Недок</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>												Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1		Лист 139
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата															

обеспеченность составит не ниже 32 м² и 18 м² на человека соответственно. Данный тип застройки в наибольшей степени будет отвечать современным требованиям комфортности проживания, обеспечивающий более гибкое реагирование на запросы населения в изменяющихся социально-экономических условиях.

- существующая средняя жилищная обеспеченность в среднем по поселению составляет 20,2 м² на человека. Генеральным планом предлагается доведение жилищной обеспеченности существующего населения к расчетному сроку до 26,2 м² на человека (исходя из динамики средней жилищной обеспеченности по Кореновскому району в сельской местности за последние 10 лет, который составил 0,3 м² в год).

С учетом выше изложенного, средняя жилищная обеспеченность по Новоберезанскому сельскому поселению принимается:

к 2020 году - 24,6 м² на 1 человека;

к 2030 году – 27,1 м² на 1 человека.

Далее в таблице 29 представлены примерные объемы жилищного строительства и динамика жилищной обеспеченности.

Таблица 29

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Исх. год (01.01.2010 г.)	Г очередь (2020 г.)	Расчетный срок (2030 г.), в т.ч. 1 очередь
1	Жилищный фонд, всего	тыс. м ²	138,5	179,16	221,52
	усадебный		100,05	142,94	185,3
	многоквартирный		38,45	36,22	36,22
2	Население	чел.	6846	7289	8169
3	Жилищная обеспеченность	м ² /чел	20,2	24,6	27,1
4	Убыль жилого фонда	тыс. м ²		3,23	3,23
5	Сохраняемый существующий жилищный фонд	тыс. м ²		135,27	135,27
6	Новое строительство	тыс. м ²		43,89	86,25
7	Среднегодовой объем строительства	тыс. м ²		4,4	4,3

В соответствии с прогнозным расчетом общий объем жилищного фонда с учетом существующего сохраняемого к расчетному сроку генерального плана

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						Муниципальный контракт № 1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		140

4.5.6. Общественно-деловая зона

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, предпринимательской деятельности, объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

4.5.7. Производственная зона

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе воздушного, и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

При размещении предприятий в промзоне учитывается класс вредности и специфика производства.

Проектом рекомендуются следующие общие принципы градостроительного регулирования производственной застройки:

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							141
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

- На территории населенных пунктов и на территориях, прилегающих к населенным пунктам поселения, находится ряд производственных предприятий, расположенных без соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до жилой застройки.

С целью соблюдения определенных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размеров санитарно-защитных зон (СЗЗ) на расчетный срок генерального плана предусматривается перепрофилирование под предприятия V класса санитарной классификации:

- ЦРМ, расположенной в п.Новоберезанский;
- МТФ, прилегающей к западной границе п.Комсомольский;
- СТФ, примыкающей к восточной границе п.Пролетарский;
- мехдвора, примыкающего к западной границе п.Привольный;
- СТФ, примыкающей к северо-восточной границе п.Пролетарский,
- мехдвора, расположенного южнее х.Анапский.

Для сохранения предприятий в жилой зоне поселков Новоберезанский, Комсомольский, Пролетарский, Привольный и хуторе Анапский проектом предлагается ряд мероприятий. Прежде всего, это организация санитарно-защитных зон по периметру участков, а также максимальное благоустройство и инженерное оборудование их территорий.

Сокращение размеров СЗЗ осуществляется с учетом результатов санитарно-эпидемиологической экспертизы материалов, характеризующих применяемый технологический процесс, расчетов рассеивания.

4.5.8.Зона инженерной и транспортной инфраструктур

Зона инженерной и транспортной инфраструктур представлена объектами и сооружениями автомобильного транспорта (дороги, улицы, площади, искусственные сооружения, автостоянки, гаражи, санитарно-защитные зоны от них) и инженерной инфраструктуры.

К зоне транспортной инфраструктуры относятся региональные автомобильные дороги «п. Комсомольский - х.Анапский» IV технической категории, «ст.Каневская – ст.Березанская» III технической категории и «Подъезд к п.Песчаный» IV технической категории.

По автодороге «п. Комсомольский - х.Анапский» южнее п.Новоберезанский согласно инвестиционному проекту предусмотрена территория для размещения СТО.

Зоны инженерной инфраструктуры представлена инженерными коммуникациями и сооружениями водоснабжения (водозаборные сооружения, сети), канализации (очистные сооружения, КНС, сети), газоснабжения (линии газопровода, ГРП, ШРП), электроснабжения (коридоры линий электроснабжения, ПС, РП, ТП), теплоснабжения (котельные, ЦТП) и охранных зон.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист 143
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

Северную часть Новоберезанского сельского поселения в направлении запад - восток пересекает магистральный газопровод ООО «Газпром Трансгаз-Кубань».

Более подробно вопросы инженерной инфраструктуры представлены в соответствующих разделах настоящей пояснительной записки.

4.5.9. Рекреационная зона

Зона рекреационного назначения представляет собой участки территории предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки поселения и включает парки, сады, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств сельского поселения.

Рекреационная зона населенных пунктов представлена парком, скверами в существующем общественном центре поселка Новоберезанского, проектируемыми парками, скверами и бульваром п.Новоберезанский, скверами поселков и хутора поселения и зонами отдыха, организованными на берегу реки Бейсуг в п.Песчаный, х.Анапский, балки Сухенькая в п.Пролетарский, спортивными сооружениями.

Зона рекреационного назначения выполняет важные функции в организации среды обитания человека, такие как: эстетическое и экологическое равновесие окружающей среды (формирование архитектурно-рекреационных ансамблей, бульваров, парков, скверов и др.)

4.5.10. Зона специального назначения

В состав зоны 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.

К зоне специального назначения относятся территории существующих и проектируемого кладбищ традиционного захоронения и их санитарно-защитные зоны.

4.5.11. Зона особо охраняемых территорий

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>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.</p> <p>К зоне специального назначения относятся территории существующих и проектируемого кладбищ традиционного захоронения и их санитарно-защитные зоны.</p> <p>4.5.11. Зона особо охраняемых территорий</p>					
			<p>Муниципальный контракт № 1</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	144		

В состав зоны особо охраняемых территорий входят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В границах населенных пунктов Новоберезанского сельского поселения расположен Новоберезанский природный заказник.

Согласно исследованиям и заключению ОАО «Наследие Кубани» на территории Новоберезанского сельского поселения располагаются объекты археологии и культурного наследия, которые включены в государственный список памятников истории и культуры и стоят на государственной охране согласно действующему законодательству:

4.5.12. Зона сельскохозяйственного использования

В пределах существующей границы населенных пунктов Новоберезанского поселения располагаются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашней, пастбищами, залежами и т.п.

Земли сельскохозяйственного использования предназначены для нужд сельского хозяйства, как и другие земли, предоставленные для этих целей, в соответствии с градостроительной документацией о территориальном планировании.

Территории зон сельскохозяйственного использования, расположенные в пределах границ населенных пунктов, могут использоваться в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их деятельности в соответствии с функциональным зонированием, намеченным генеральным планом.

4.6. Первая очередь строительства

Генеральным планом определено поэтапное освоение территорий поселка Новоберезанский.

Приоритетными к первоочередной реализации являются вопросы инженерного оборудования территорий, инженерной подготовки и отвода поверхностных вод, устройства твердых покрытий дорог, обустройство мостов, благоустройство.

В графических материалах проекта выделены территории жилой застройки, предназначенные к освоению для первоочередного строительства.

Первоочередные объекты капитального строительства намечены в культурно-бытовой, жилищной сферах, объектов коммунального назначения.

В культурно-бытовой и коммунальной сфере обслуживания намечено:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист 145
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

- в поселке Новоберезанский - строительство химчистки, спортивного зала, СТО, пожарного депо;
- в поселке Братский в связи с отсутствием объектов обслуживания населения рекомендовано строительство клуба, спортивного зала;
- в поселке Раздольный - строительство спортивных сооружений;
- в п.Комсомольский - строительство спортивного зала;
- п.Песчаный, п.Пролетарский - строительство спортивных залов, открытых спортплощадок.

Также необходимо на первую очередь выполнить благоустройство и озеленение существующих общественных центров поселков и хутора, улиц и дорог на существующей территории населенных пунктов, озеленение прибрежных территорий реки Бейсуг и балки Сухенькая.

Согласно приведенным выше расчетам проектная численность населения муниципального образования Новоберезанского сельского поселения на первую очередь строительства принята равной 7289 чел. Прирост населения составит 443 человека, или 148 семей.

Согласно расчетным данным, приведенным в разделе 4.3 настоящей пояснительной записки, потребность в территории для расселения населения на 1 очередь составляет 21,7 га.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист
							146
Инд. № подл.						Подпись и дата	Взам. инв. №

4.7. Развитие транспортной инфраструктуры

Внешний автомобильный транспорт

Автотранспортная система Новоберезанского сельского поселения и Кореновский район связана в единое целое сетью территориальных автомобильных дорог. По территории поселения проходят региональные автомобильные дороги «п.Комсомольский – х.Анапский», «ст.Каневская – ст.Березанская», «Подъезд к п.Песчаный».

Дороги имеют твердое покрытие, что обеспечивает круглогодичный проезд всех видов автомобильного транспорта.

Основными центрами транспортного тяготения являются места приложения труда – производственные зоны, а также общественные центры с развитой социальной инфраструктурой. Развитие транспортной инфраструктуры поселения основано на совершенствовании существующей системы внешнего транспорта и уличной сети населенных пунктов с учетом роста интенсивности движения на расчетный срок.

Проектируемая транспортная схема поселения является органичным развитием сложившейся транспортной структуры и разработана с учетом увеличения ее пропускной способности обеспечивающих удобные, быстрые и безопасные связи со всеми населенными пунктами поселения и функциональными зонами, отдельно стоящими объектами на межселенных территориях и автомобильными дорогами общей сети.

Развитие внешних автомобильных дорог Новоберезанского транспортного узла намечается по следующим направлениям:

1. Приведение технического уровня существующих автодорог в соответствие с расширением транспортного парка и ростом транспортных потоков;
2. Для обслуживания парка автомобилей предусмотрено строительство станции технического обслуживания вдоль автодороги «п.Комсомольский – х.Анапский» южнее территории п.Новоберезанский;
3. Проведение специальных мероприятий для улучшения санитарного состояния жилой застройки, расположенной в шумовой зоне региональной автодороги «п.Комсомольский – х.Анапский».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
									147	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1				

Технические характеристики дорог

Таблица 30

№ п/п	Наименование дороги	Протяженно- сть, км	Техническ- ая категория	Привязка		Протяженно- сть, км	Мосты	
				начало, км+	конец, км+		кол- во	п.м
2	п.Комсомольский - х.Анапский	32,165	IV	0+400	27+445	27,045	-	-
13	Подъезд к п.Песчаный	8,182	IV	0+000	8+182	8,182	-	-



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

В общем комплексе градостроительных работ большое значение имеют вопросы организации транспортного движения на территории населенных пунктов. Вопросы реконструкции транспортно-дорожной сети неотделимы от общей концепции перспективного развития Новоберезанского сельского поселения. Существующая транспортная схема населенных пунктов представлена в основном регулярной сеткой улиц и дорог.

Проектом предлагается развитие уличной сети каждого населенного пункта, основанное на сохранении существующей сети улиц и дорог. Улично-дорожная сеть в поселках и хуторе сложилась в виде непрерывной системы, но зачастую без дифференциации улиц по их значению, без учета интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, территориально-планировочной организации территории и характера застройки.

В составе улично-дорожной сети поселка Новоберезанский и населенных пунктов поселения выделены улицы и дороги следующих категорий:

- **главные улицы**, обеспечивающие связь жилых территорий с общественными центрами и местами приложения труда;
- **улицы в жилой застройке:**
 - основные, осуществляющие транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходную связь внутри жилых территорий и с главными улицами,
 - второстепенные, обеспечивающие связь между основными жилыми улицами;
 - **транспортно пешеходные улицы**, необходимые для связи с местами приложения труда, учреждениями и предприятиями обслуживания, в том числе, в пределах общественных центров;

Дороги и улицы в новых проектируемых районах (жилом и производственном) обозначены условно, без названий.Рекомендуемая ширина существующих дорог и улиц продиктована в основном сложившейся застройкой, что и определило ширину в красных линиях 10,0 - 30,0 м, ширину проезжей части 3,5-7,0 м.Рекомендуемая ширина проектируемых дорог и улиц в красных линиях составляет 16,0 - 30,0 м, ширина проезжей части 7,0 м.

Основными центрами транспортного тяготения являются места приложения труда – производственные зоны, а также общественные центры.

При реконструкции улично-дорожной сети необходимо выполнить благоустройство улиц и дорог устройство усовершенствованного покрытия, «карманов» для остановки общественного транспорта, парковок и стоянок автотранспорта в местах скопления людей в зоне общественных центров, в зонах массового отдыха, производственных зонах и т.д., а также уширение проезжих

частей улиц и дорог перед перекрестками. На стоянках выделяется не менее 2-х процентов мест для автомобилей инвалидов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1		Лист
								150

Схема развития транспортной инфраструктуры

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

Муниципальный контракт № 1

Особое внимание при проведении реконструкции улично-дорожной сети необходимо уделить обеспечению удобства и безопасности пешеходного движения.

Для улучшения обслуживания населения проектом предусматривается размещение открытых стоянок для временной парковки легковых автомобилей в жилых районах, производственных зонах, в общественных центрах, в зонах массового отдыха.

Длительное содержание автомобилей для населения, проживающего в частных домах, предусмотрено на приусадебных участках.

4.8. Обеспечение пожарной безопасности

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в генеральном плане Новоберезанского сельского поселения является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Дислокация подразделений пожарной охраны на территории поселения определена, исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в сельских поселениях не должно превышать 20 минут. Проектом планируется размещение пожарного депо на 2 автомашины в поселке Новоберезанский согласно требованиям приложения 7 НПБ 101-95.

Пожарное депо - объект пожарной охраны, в котором расположены помещения для хранения пожарной техники и ее технического обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану.

В соответствии с Федеральным Законом 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»:

1. Опасные производственные объекты, на которых производятся, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются пожаровзрывоопасные вещества и материалы и для которых обязательна разработка декларации о промышленной безопасности - пожаровзрывоопасные объекты, должны размещаться за границами поселений и городских округов, а если это невозможно или нецелесообразно, то должны быть разработаны меры по защите людей, зданий, сооружений и строений, находящихся за пределами территории пожаровзрывоопасного объекта, от воздействия опасных факторов пожара и (или) взрыва.

2. К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		152

6. Поселения и городские округа должны быть оборудованы противопожарным водопроводом. При этом противопожарный водопровод допускается объединять с хозяйственно-питьевым или производственным водопроводом.

Одним из важнейших мероприятий генерального плана является создание на территории населенных пунктов многофункциональной системы зеленых насаждений. Это обеспечит улучшение состояния окружающей среды и создаст здоровые и благоприятные условия жизни.

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							153
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Нормативный показатель зеленых насаждений общего пользования в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, табл. 3, – 12 м² на 1 человека.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Кроме того, единая система зеленых насаждений задержит до 80 % пыли, соответственно, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40 %, уменьшит силу ветра, защитит воздух от загрязнения вредными газами и выполнит шумозащитную роль.

По функциональному назначению система зеленых насаждений подразделяется на следующие виды:

- общего пользования (парки, скверы, бульвары, озеленение улиц и проездов);
- ограниченного пользования (участки культурно-бытовых и коммунальных объектов, участки школ и детских дошкольных учреждений, озеленение производственных территорий);
- специального назначения – эпизодического пользования (санитарно-защитные, ветрозащитные и снегозащитные зоны, охранное озеленение, почвоукрепительное и т. д.);
- индивидуального пользования (приусадебные участки, выполняются непосредственно проживающими жителями);
- рекреационные (лесопарки и т. д.).

В состав зеленых насаждений общего пользования в соответствии с генеральным планом населенных пунктов наряду с существующими входят проектируемые скверы, парки, бульвар в п.Новоберезанский. Каждый объект зеленого строительства имеет свои функциональные особенности и художественное оформление, поэтому породный состав насаждений носит индивидуальный характер.

Проектируемые парки и скверы, а также реконструируемые существующие парк озеленяются богатым составом древесных и кустарниковых пород со значительным процентом хвойных пород деревьев. Старые деревья в парковой зоне подлежат замене.

Скверы рекомендуется устраивать как открытого партерного типа с преобладанием газонов и цветников, так и свободного пейзажного типа.

Для оформления скверов и площадей используются сезонные композиции цветущих в одном ритме многолетних цветочных растений и кустарников. В качестве компонентов используются элементы малых архитектурных форм, которые подчеркивают своеобразный характер каждого проектируемого сквера.

В озеленении детских учреждений используются растения не вредные для детского организма. На территориях школ и детских садов по всему периметру должна быть создана сплошная зеленая полоса из деревьев и кустарников. Менее

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	Муниципальный контракт № 1	Лист
							154
Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №			

значительным процентом хвойных пород деревьев. Старые деревья в парковой зоне подлежат замене.

Скверы рекомендуется устраивать как открытого партерного типа с преобладанием газонов и цветников, так и свободного пейзажного типа.

Для оформления скверов и площадей используются сезонные композиции цветущих в одном ритме многолетних цветочных растений и кустарников. В качестве компонентов используются элементы малых архитектурных форм, которые подчеркивают своеобразный характер каждого проектируемого сквера.

В озеленении детских учреждений используются растения не вредные для детского организма. На территориях школ и детских садов по всему периметру должна быть создана сплошная зеленая полоса из деревьев и кустарников. Менее

высокие живые изгороди из кустарников рекомендуются для разграничения различных площадок и сооружений.

Большую роль в озеленении играют рядовые посадки вдоль улиц.

Для озеленения жилых кварталов используются спокойные тона и композиции насаждений, создающие комфортные условия для отдыха населения.

Насаждения специального назначения в населенном пункте размещаются в зависимости от их целевого назначения. К ним относятся санитарно-защитные зоны между производственными территориями и жилыми массивами, от автодороги общего пользования, от производственных дорог и прибрежные защитные полосы вдоль реки и балки.

Зеленые насаждения на территории производственной зоны по их функциональному назначению можно разделить на внешние (защитные) и внутренние (разделительные, защитно-теневые и декоративные). Функции первых заключаются в защите производственных зданий и территорий от ветров, шума транспортных магистралей. Значение вторых – изоляция отдельных частей производственной зоны и создание комфортных условий для пребывания людей и животных.

Зеленые насаждения специального назначения в проекте представлены санитарно-защитным озеленением производственных объектов, федеральной автодороги и ветрозащитными полосами по периметру населенного пункта.

Санитарно-защитное озеленение создается согласно санитарным нормам со специальным подбором пород, снижающих вредную микрофлору воздуха, загрязнение его выхлопными газами транспорта, шумовые нагрузки.

Растения, используемые для озеленения санитарно-защитных зон, должны отвечать требованиям газоустойчивости, теневыносливости, быть малотребовательными к почве, обладать крупной листвой, быстрым ростом, непросматриваемостью.

Следует уделять большое внимание озеленению придорожного пространства. Для этой цели используют рядовые и групповые древесные и кустарниковые насаждения и травяной покров на придорожной полосе. Придорожное озеленение может использоваться в качестве противоэрозионного ветрозащитного и снегозадерживающего средства. Композиционные формы и виды придорожной растительности определяются с учетом удовлетворения объемно-пространственной, инженерно-технической, эстетической, психологической и биологической функций ландшафтного оформления дорог. На Кубани для ветрозащитных полос широко применяют дубы, клены широколиственные.

Для создания полноценной водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы рек и балок проектом предусматривается посадка влаголюбивых пород деревьев и кустарников, создание лесопарков, озелененных зон отдыха.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

						Муниципальный контракт № 1		Лист
								155

Соблюдение всех предлагаемых проектом мероприятий сохранит экосистему прибрежных территорий, улучшит её состояние.

Предложения по созданию зеленой зоны и рекреационной зоны в проекте генерального плана предусматриваются в качестве прогноза. Регламенты их использования и детальное функциональное зонирование необходимо разработать на следующих стадиях проектирования.

4.10. Санитарная очистка территории

Санитарная очистка населенных мест – это часть мероприятий по охране окружающей среды. В современных условиях она представляет собой сложную в организационном и техническом отношении отрасль коммунального хозяйства, призванную обеспечить нормативный уровень санитарно – гигиенического состояния населенного пункта, снижение неблагоприятного воздействия отходов производства и потребления на здоровье населения и среду обитания человека.

Мероприятия по организации санитарной очистки территории станицы и хутора в целом должны быть разработаны отдельным проектом.

Генеральным планом предлагается создание планово-регулярной системы сбора и удаления бытовых отходов с последующим захоронением ТБО на проектируемом усовершенствованном полигоне, располагаемом южнее поселка Новоберезанский.

В перспективе после реализации проекта по строительству мусороперерабатывающего завода в городе Кореновске территория усовершенствованной свалки ТБО будет в свою очередь переоборудована в пункт первичной сортировки, переработки, а при необходимости и временного хранения ТБО с установкой бункеров.

Для сбора крупногабаритных отходов необходимо предусмотреть установку бункеров-накопителей емкостью 5,0 м³ на специально оборудованных площадках. Вывоз должен производиться по мере заполнения, но не реже одного раза в неделю.

Для уменьшения негативного воздействия полигона на окружающую среду необходимо обеспечить выполнение следующих мероприятий:

1. складирование ТБО осуществлять только на рабочей карте. Промежуточную или окончательную изоляцию уплотненного слоя ТБО осуществлять в летний период ежедневно, при температуре 5 °С - не позднее 3-х суток со времени складирования ТБО;

2. в зимний период, в связи со сложностью разработки грунта в качестве изолирующего материала использовать шлаки, строительные отходы, битый кирпич, известь, мел, штукатурку, древесину, стеклобой, бетон, керамическую плитку, гипс, асфальтобетон и др.;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Муниципальный контракт № 1	Лист 156
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

3. переносные сетчатые ограждения устанавливать как можно ближе к месту разгрузки и складирования ТБО, перпендикулярно направлению господствующих ветров, для задержки легких фракций отходов, высыпавшихся при разгрузке ТБО из мусоровозов и перемещаемых бульдозерами к рабочей карте;

4. регулярно, не реже одного раза в смену, отходы, задерживаемые переносными щитами, собирать и размещать по поверхности рабочей карты, уплотняя сверху изолирующим слоем грунта;

5. регулярно очищать от мусора нагорные перехватывающие обводные каналы;

6. один раз в десять дней силами обслуживающего персонала полигона и спецавтохозяйства осуществлять осмотр территории санитарно-защитной зоны и прилегающих земель к подъездной дороге, и в случае загрязнения их обеспечить уборку и доставку мусора на рабочие карты полигона;

7. не допускать сжигание ТБО и принять меры по недопустимости самовозгорания ТБО.

Для оценки и контроля воздействия полигона на различные компоненты окружающей природной среды на сегодняшний день первоочередной задачей является организация производственного контроля над его эксплуатацией, включающего:

1) Контроль по приему отходов на полигоны ТБО в соответствии с утвержденными инструкциями лабораторной службой организации, которая обслуживает полигон.

2) Систематический контроль лабораторной службой согласно утвержденному графику фракционного, морфологического и химического состава отходов, поступающих на полигон.

3) Разработка организацией, обслуживающей полигон, инструкции по производственной санитарии для персонала, занятого на обеспечении работы предприятия. Согласование инструкции с территориальным ЦГСЭН.

4) Разработка специальной программы производственного контроля, предусматривающей: контроль за состоянием подземных и поверхностных водных объектов, атмосферного воздуха, почв, уровней шума в зоне возможного неблагоприятного влияния полигона.

5) Использование технологических обеспечивающих предотвращение загрязнения грунтовых и поверхностных вод, атмосферного воздуха, почв, превышения допустимых пределов уровней шума, установленных гигиенических нормативах.

Программа (план) производственного контроля полигона ТБО должна быть разработана владельцем полигона в соответствии с санитарными правилами по производственному контролю над соблюдением санитарно-эпидемиологических требований. В соответствии с СанПиН 2.1.7.1038-01

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Муниципальный контракт № 1

Лист

157

Количество всех бытовых отходов, определение необходимого количества контейнеров и бункеров для сбора ТБО и КГО и периодичность вывоза для станицы Раздольной и хутора Верхний, расчет потребности в спецмашинах для уборки улиц и дорог с усовершенствованным покрытием и другие вопросы охраны окружающей среды отражены в разделе «Охрана окружающей среды» в составе настоящего проекта.

4.11. Проектное предложение по изменению категории земель
Новоберезанского сельского поселения

Комплексный анализ территории планировочных ограничений, демографических и экономических показателей и прогнозируемые показатели Новоберезанского поселения определил параметры территориального развития различных функциональных зон.

Изменение целевого использования земель должно производиться постепенно, по мере необходимости освоения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В целом Новоберезанское сельское поселение Кореновского района обладает значительными территориальными ресурсами, но они требуют бережного отношения и любые трансформации использования земель должны происходить с соблюдением всех необходимых обоснований и законоположений с учетом их экологических и экономических особенностей.

Данным проектом на расчетный срок рекомендуется перевод земель из категории сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенного пункта.

Далее в таблице 31 приводится проектный баланс земель по категориям в процентном соотношении в сравнении с существующим положением.

Распределение земель Новоберезанского сельского поселения
по категориям

Таблица 31

Категория земель	Площадь земель			
	Существующее положение, га	%	на расчетный срок, га	%
1	2	3	4	5
Общая площадь земель Новоберезанского сельского поселения в установленных границах, в т.ч.:	22554,59	100	22554,59	100
1.Земли населенных пунктов всего, в т.ч.:	1135,2	5,03	1135,26	5,03
поселок Новоберезанский	373,51	1,66	373,57	1,66
хутор Анапский	170,8	0,76	170,8	0,76
Поселок Песчаный	76,3	0,34	76,3	0,34
Поселок Раздольный	57,4	0,25	57,4	0,25

Муниципальный контракт № 1

Лист

159

4.12. Проектный баланс территории населенных пунктов

В таблицах 32-39 приводятся балансы территорий: поселков Новоберезанский, Песчаный, Раздольный, Привольный, Пролетарский, Братский и хутора Анапский в проектных границах населенных пунктов с разбивкой по функциональным зонам.

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							160
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Таблица 32

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в проектных границах всего в том числе:	га	373,57	100
1.	Жилая зона	га	124,8	33,4
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	55,8	15
1.2	Территория многоквартирной застройки с приусадебными участками,	га	11,6	3,1
	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемой на расчетный срок	га	57,4	15,3
2.	Общественно-деловая зона	га	17,3	4,6
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	89,67	24
3.1	Производственная зона	га	28,37	7,6
3.1.1	Производственные территории	га	20,27	5,4
3.1.2	Санитарно-защитные насаждения	га	8,1	2,2
3.2	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	га	61,3	16,4
3.2.1	Улицы, дороги, проезды, площадки	га	57,8	15,5
3.2.2	Коммунальные сооружения	га	3,5	0,9
4.	Зона рекреационного назначения	га	14,5	3,9
4.1	Зеленые насаждения общего пользования	га	14,5	3,9
5.	Зона земель населенного пункта, в том числе сельскохозяйственного использования	га	120	32,1
6.	Зона специального назначения	га	7,3	2
6.1	Кладбище	га	4,1	1,1
6.2	Пункт по сбору и сортировке твердых бытовых отходов	га	3,2	0,9
	Из общей площади земель населенного пункта: территории общего пользования - всего	га	89,6	24
	из них:			

						Муниципальный контракт № 1	Лист
							161
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		

Таблица 33

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах Всего в том числе:	га	170,8	100,00
1.	Жилая зона	га	103,4	60,5
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	96,5	56,5
1.2	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемая на расчетный срок	га	6,7	4
2.	Общественно-деловая зона	га	3,7	2,2
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	16,7	9,8
3.1	Производственная зона	га	7,8	4,6
3.1.1	Производственные территории	га	5,8	3,4
3.1.2	Санитарно-защитные насаждения	га	2	1,8
3.2	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	га	8,9	5,2
4.	Зона рекреационного назначения	га	10,3	6,0
4.1	Водные территории	га	4	2,3
4.2	Зеленые насаждения прибрежной защитной полосы	га	6,3	3,7
5.	Зона земель населенного пункта, в том	га	36,1	21,1

Взам. инв. №	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
		3.1	Производственная зона	га	7,8	4,6
		3.1.1	Производственные территории	га	5,8	3,4
		3.1.2	Санитарно-защитные насаждения	га	2	1,8
		3.2	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	га	8,9	5,2
		4.	Зона рекреационного назначения	га	10,3	6,0
		4.1	Водные территории	га	4	2,3
		4.2	Зеленые насаждения прибрежной защитной полосы	га	6,3	3,7
		5.	Зона земель населенного пункта, в том	га	36,1	21,1
		Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.
						Дата
Муниципальный контракт № 1						Лист
						162

	числе сельскохозяйственного использования			
6.	Зона специального назначения	га	0,6	0,4
6.1	Кладбище	га	0,6	0,4

поселок Песчаный

Таблица 34

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах всего в том числе:	га	76,3	100
1.	Жилая зона	га	23,2	30,4
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	20,6	27
1.2	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемая на расчетный срок		2,6	3,4
2.	Общественно-деловая зона	га	1,1	1,4
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	3,4	4,5
3.1	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	га	3,4	4,5
4	Зона рекреационного назначения	га	27,4	35,9
4.1	Водные территории	га	0,9	1,2
4.2	Зеленые насаждения прибрежной защитной полосы	га	4,8	6,3
4.3	Зеленые насаждения общего пользования	га	21,7	28,4
5.	Зона земель населенного пункта, в том числе сельскохозяйственного использования	га	20,7	27,1
6.	Зона специального назначения	га	0,5	0,7
6.1	Кладбище	га	0,5	0,7

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

поселок Раздольный

Таблица 35

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах всего в том числе:	га	57,4	100
1.	Жилая зона	га	33,6	58,5
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	29,8	51,9
1.2	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемая на расчетный срок	га	3,8	6,6
2.	Общественно-деловая зона	га	1,8	3,2
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	4,2	7,3
3.1	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	га	4,2	7,3
4.	Зона рекреационного назначения	га	4,7	8,2
4.1	Зеленые насаждения общего пользования	га	4,7	8,2
5.	Зона земель населенного пункта, в том числе сельскохозяйственного использования	га	13,1	22,8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

поселок Привольный

Таблица 36

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах всего в том числе:	га	95,38	100
1.	Жилая зона	га	33	34,6
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	30,5	32
1.2	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемая на расчетный срок	га	3,5	2,6
2.	Общественно-деловая зона	га	3,2	3,3
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	11,6	12,2
3.1	Производственная зона	га	6,2	6,5
3.1.1	Производственные территории	га	6,2	6,5
3.2	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	га	5,4	5,7
5.	Зона земель населенного пункта, в том числе сельскохозяйственного использования	га	47,58	49,9

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

поселок Пролетарский

Таблица 37

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах всего в том числе:	га	68,07	100
1.	Жилая зона	га	21,8	32
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	16,9	24,8
1.2	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемая на расчетный срок	га	4,9	7,2
2.	Общественно-деловая зона	га	1,7	2,5
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	6,07	8,9
3.1	Производственная зона	га	3,9	5,7
3.1.1	Производственные территории	га	3,9	5,7
3.2	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	га	2,17	3,2
4	Зона рекреационного назначения	га	17,7	26,0
4.1	Водные территории	га	7,9	11,7
4.2	Зеленые насаждения прибрежной защитной полосы	га	9,8	14,3
5.	Зона земель населенного пункта, в том числе сельскохозяйственного использования	га	20,8	30,6

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

поселок Братский

Таблица 38

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах всего в том числе:	га	70,08	100
1.	Жилая зона	га	35,98	51,3
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	31,28	44,6
1.2	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемая на расчетный срок	га	4,7	6,7
2	Общественно-деловая зона	га	1,8	2,6
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	3,2	4,6
3.1	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	га	3,2	4,6
4.	Зона земель населенного пункта, в том числе сельскохозяйственного использования	га	29,1	41,5
4.1	Резервные территории для развития жилой застройки	га	3,7	5,3

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

поселок Комсомольский

Таблица 39

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Расчётный срок	% к итогу
1	2	3	4	5
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах всего в том числе:	га	223,90	100
1.	Жилая зона	га	64	28,6
1.1	Территория существующей застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками	га	41,8	18,7
1.2	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, проектируемая на расчетный срок	га	22,2	9,9
2.	Общественно-деловая зона	га	10,8	4,8
3.	Зона производственных и инженерно-транспортных инфраструктур	га	44	19,7
3.1	Производственная зона	га	5,3	2,4
3.1.1	Производственные территории	га	5,3	2,4
3.2	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	га	38,7	17,3
4	Зона рекреационного назначения	га	3,6	1,6
4.1	Водные территории	га	3,6	1,6
5.	Зона земель населенного пункта, в том числе сельскохозяйственного использования	га	101,5	45,3
5.1	Резервные территории для развития жилой застройки	га	55,6	24,8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №