

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

Муниципальный контракт № 1 от 08 ноября 2010 г.

Заказчик: Администрация Маламинского сельского поселения Успенского района

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Маламинского сельского поселения
Успенского района
Краснодарского края**

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

**(с учетом внесения изменений, выполненных
ООО «КУБАНЬИНЖСЕТЬПРОЕКТ»
на основании муниципального контракта № 25 от 4 июня 2016 года).**

Директор

С.Г. Кашин

Руководитель мастерской,
Главный архитектор проекта

В.М. Кипчатова

Краснодар, 2011

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА
И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ**

Главный архитектор проекта	ООО «ПИТП» В.М. Кипчатова
Архитектурно-планировочная часть и компьютерное обеспечение	ООО «ПИТП»
Руководитель группы	А.В. Масловская
Архитектор	А.В. Русякина
Ведущий экономист	Н.В. Монастырев
Инженерное оборудование территории	ООО «Юг-Ресурс-XXI» С.В.Кузнецов А.Н. Гресь В.С. Луценко В.В. Сторожевская Л.А. Донгузова

**СОСТАВ УЧАСТНИКОВ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ,
ВЫПОЛНЕННЫХ ООО «КУБАНЬИНЖСЕТЬПРОЕКТ» В 2016 году.**

Ведущий архитектор	Ю.Н. Валюжинич
Ведущий архитектор	М.А. Лапенко
Ведущий архитектор	И.В. Анохина

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Утверждаемая часть проекта

- Часть 1** Положения о территориальном планировании
- Раздел 1 Цели и задачи территориального планирования
- Раздел 2 Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения
- Часть 2** Графические материалы (схемы) генерального плана
- Раздел 3 Схема генерального плана
- Раздел 4 Схемы границ территорий, земель различных категорий и ограничений
- Раздел 5 Схемы границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения

Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана

- Часть 1** Пояснительная записка
- Раздел 1 Анализ состояния, проблем и направлений комплексного развития территории, включая перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
- Раздел 2 Обоснование вариантов решения задач территориального планирования и предложений по территориальному планированию
- Раздел 3 Этапы реализации предложений по территориальному планированию, перечень мероприятий по территориальному планированию
- Часть 2** Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта генерального плана
- Раздел 4 Схемы с отображением информации о состоянии территории, о возможных направлениях ее развития и об ограничениях ее использования
- Раздел 5 Схемы с отображением предложений по территориальному планированию

Том III. Исходные данные (1 экземпляр в архиве института)

**МАТЕРИАЛЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ
СУБПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

<i>Наименование раздела</i>	<i>Субподрядная организация</i>
Раздел «Оценка воздействия на окружающую среду»	ООО «Экоинфосервис», г. Краснодар, 2011 г.
Раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»	ООО «Инженерный Консалтинговый Центр «ПромТехноЭксперт», г. Краснодар, 2011 г.
Карты-планы границ села Маламино, хутора Вольность, хутора Карс и хутора Первокубанский Успенского района Краснодарского края	ИП Куринный А.Е., г. Ростов-на-Дону, 2011 г.
Топографическая съемка М 1:5000 села Маламино	ООО «БАЗИС», г. Краснодар, 2011 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

(в соответствии с требованиями действующего законодательства на 2016 г.)

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Марка чертежа
Том I. Утверждаемая часть проекта				
Часть 2. Графические материалы				
1.	Карта планируемого размещения объектов местного значения Маламинского сельского поселения	ДСП	1:10 000	ГП – 1 (в генплане 2011года ГП - 1)
2.	Карта планируемого размещения объектов местного значения села Маламино	ДСП	1:5 000	ГП – 2 (в генплане 2011года МО – 12)
3.	Карта функциональных зон Маламинского сельского поселения	ДСП	1:25 000	ГП - 3 (в генплане 2011года ГП – 2)
4.	Карта функциональных зон села Маламино	ДСП	1:5 000	ГП - 4 (в генплане 2011года МО - 13)
5.	Карта границ населенных пунктов	ДСП	1:25 000	ГП - 5 (в генплане 2011года ГП -3)
Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана				
Часть 2. Графические материалы по обоснованию проекта				
6.	Карта современного использования территории Маламинского сельского поселения	ДСП	1:10 000	ГП - 6 (в генплане 2011года МО – 8)
7.	Карта современного использования территории села Маламино	ДСП	1:5 000	ГП - 7 (в генплане 2011года МО – 9)
8.	Карта расположения объектов местного значения Маламинского сельского поселения	ДСП	1:25 000	ГП - 8 (в генплане 2011года МО – 10)
9.	Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории Маламинского сельского поселения	ДСП	1:10 000	ГП - 9 (в генплане 2011года ГП – 4)
10.	Карта транспортной инфраструктуры Маламинского сельского поселения	ДСП	1:25 000	ГП - 10 (в генплане 2011года ГП – 7)
11.	Карта транспортной инфраструктуры села Маламино	ДСП	1:10 000	ГП - 11 (в генплане 2011года МО – 14)
12.	Карта инженерной инфраструктуры	ДСП	1:25 000	ГП - 12

				(в генплане 2011года ГП – 6)
13.	Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Электроснабжение и слаботочные сети	ДСП	1:10 000	ГП - 13 ЭС (в генплане 2011года МО ЭС – 15)
14.	Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Водоснабжение и канализация	ДСП	1:10 000	ГП - 14 ВК (в генплане 2011года МО ВК- 16)
15.	Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Газоснабжение и теплоснабжение	ДСП	1:10 000	ГП - 15 ГТ (в генплане 2011года МО ГТ- 17)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	16
1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	16
1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	17
РАЗДЕЛ 2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ	19
2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....	19
2.2. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, БАЛАНС ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ.....	19
2.3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ И СИСТЕМА ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ.....	23
2.4. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	25
2.4.1. Жилая зона	26
2.4.2. Общественно-деловая зона.....	27
2.4.3. Зона рекреационного назначения	28
2.4.4. Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур	29
2.4.5. Зона специального назначения.....	31
2.5. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ	34
2.6. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	35
3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	41

ВВЕДЕНИЕ.

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

Генеральный план является правовым актом территориального планирования муниципального уровня.

Проект генерального плана Маламинского сельского поселения Успенского района разработан в административных границах, установленных Законом Краснодарского края от 22 июля 2004 года № 769-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Успенский район, наделении его статусом муниципального района, образованием в его составе муниципальных образований – сельских поселений – и установлении их границ».

Проект выполнен по заказу администрации Маламинского сельского поселения, на основании муниципального контракта № 1 от 8 ноября 2010 года и в соответствии с заданием на проектирование.

Разработка проекта велась в соответствии с положениями и требованиями:

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

Территориальное планирование Маламинского сельского поселения осуществляется посредством разработки и утверждения его генерального

плана, на основании которого юридически обоснованно осуществляются последующие этапы градостроительной деятельности:

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

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

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

В состав материалов проекта генерального плана входят:

Часть 1. Положение о территориальном планировании

Часть 2. Графические материалы (схемы) генерального плана

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

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

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

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

- раздел «Оценка воздействия на окружающую среду»;
- раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- «Карты-планы границ села Маламино, хутора Вольность, хутора Карс и хутора Первокубанский Успенского района» (разработаны для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости);

- Топографическая съемка М 1:5000 села Маламино.

В составе проекта в укрупненном масштабе на топографической основе масштаба 1:5000 выполнен фрагмент генерального плана поселения – генеральный план села Маламино.

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

При разработке генерального плана в соответствии с техническим заданием были использованы специализированные разделы, разработанные в составе Схемы территориального планирования муниципального образования Успенский район, такие как:

- «Сельское хозяйство»;
- «Составление схематической карты инженерно-геологического районирования»;
- «Охрана историко-культурного наследия»;
- Топографическая съемка масштаба 1:25000, выполненная ФГУП «Северо-Кавказское аэрогеодезическое предприятие», Экспедиция №205, г. Краснодар.

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

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

Генеральный план Маламинского сельского поселения был разработан ООО «Проектный институт территориального планирования», г. Краснодар в 2011 году на основании МК № 1 от 8.11.2010 года и утвержден в установленном порядке решением совета Маламинского сельского поселения Успенского района № 126 от 29.12.2011 года.

На основании постановления администрации Маламинского сельского поселения № 695 от 09.06.2016 года «О внесении изменений в Генеральный план Маламинского сельского поселения Успенского района», между администрацией Маламинского сельского поселения Успенского района и ООО

«Кубаньинжсетъпроект» был заключен муниципальный контракт № 25 от 4 июня 2016 года о «Внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Маламинского сельского поселения Успенского района».

Целью проектных работ является приведение генерального плана и правил землепользования и застройки Маламинского сельского поселения в соответствие со вновь сложившимися условиями и оптимизацией функционального использования территории.

В генеральный план были внесены следующие изменения:

1. Изменение функционального зонирования земельных участков в границах села Маламино.

1.1 В западной части села Маламино земельные участки 23:34:0402002:290 и 23:34:0402002:288 объединены в одну территорию коммунально-складского и производственного назначения в соответствии с фактическим использованием.

1.2 Изменено функциональное назначение земельного участка 23:34:0402002:950 на территорию коммунально-складского назначения в соответствии с фактическим использованием.

2. Изменение функционального зонирования земельных участков в границах хутора Вольность.

2.1 В южной части хутора Вольность, вдоль федеральной автомобильной дороги Р 217, земельные участки 23:34:0000000:83; 23:34:0000000:82, 23:34:0000000:81, 23:34:0401000:763, 23:34:0401000:12, 23:34:0401000:759, 23:34:0401000:692, 23:34:0405001:181, 23:34:0000000:30, 23:34:0401000:547, 23:34:0401000:548, 23:34:0401000:799 изменены на территорию придорожного сервиса. Общая площадь земельных участков составляет 17 га.

Изменения внесены в текстовые и графические материалы утверждаемой части и материалов обоснования генерального плана.

В текстовую часть утверждаемой части проекта (Том I, Часть 1) вносятся изменения в:

РАЗДЕЛ 2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

2.2. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, БАЛАНС ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ

2.3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ

2.4. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

2.4.4. Зона производственного и коммунально-складского назначения, зона инженерной и транспортной инфраструктур

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В текстовую часть материалов по обоснованию проекта (Том II, Часть I) вносятся изменения в:

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ, ПРОБЛЕМ И НАПРАВЛЕНИЙ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ РИСКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА

3. ОБЪЕКТЫ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1 Памятники архитектуры и истории

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ВАРИАНТОВ РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ

3. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ МАЛАМИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

3.1. Баланс земель по категориям

3.2. Планировочная организация территории

3.3. Функциональное зонирование территории

3.3.4. Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур

8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Изменения в текстовых материалах выделены красным цветом, а в графических материалах имеют соответствующие примечания над штампом.

В соответствии с «Градостроительным Кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004 года № 190-ФЗ в редакции от 13.07.2015 года откорректирован перечень графических материалов.

Изменения в текстовых материалах выделены курсивом и цветом, а в графических материалах имеют соответствующие примечания над штампом.

В соответствии с «Градостроительным Кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004 года № 190-ФЗ в редакции от 13.07.2015 года откорректирован перечень графических материалов.

**ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
НА ПЕРИОД 2016 ГОДА**

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Марка чертежа
Том I. Утверждаемая часть проекта Часть 2. Графические материалы				
1.	Карта планируемого размещения объектов местного значения Маламинского сельского поселения	ДСП	1:10 000	ГП – 1 (в генплане 2011года ГП - 1)
2.	Карта планируемого размещения объектов местного значения села Маламино	ДСП	1:5 000	ГП – 2 (в генплане 2011года МО – 12)
3.	Карта функциональных зон Маламинского сельского поселения	ДСП	1:25 000	ГП - 3 (в генплане 2011года ГП – 2)
4.	Карта функциональных зон села Маламино	ДСП	1:5 000	ГП - 4 (в генплане 2011года МО - 13)
5.	Карта границ населенных пунктов	ДСП	1:25 000	ГП - 5 (в генплане 2011года ГП - 3)
Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана Часть 2. Графические материалы по обоснованию проекта				
6.	Карта современного использования территории Маламинского сельского поселения	ДСП	1:10 000	ГП - 6 (в генплане 2011года МО – 8)
7.	Карта современного использования территории села Маламино	ДСП	1:5 000	ГП - 7 (в генплане 2011года МО – 9)
8.	Карта расположения объектов местного значения Маламинского сельского поселения	ДСП	1:25 000	ГП - 8 (в генплане 2011года МО – 10)
9.	Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории Маламинского сельского поселения	ДСП	1:10 000	ГП - 9 (в генплане 2011года ГП – 4)
10.	Карта транспортной инфраструктуры Маламинского сельского поселения	ДСП	1:25 000	ГП - 10 (в генплане 2011года ГП – 7)
11.	Карта транспортной инфраструктуры села Маламино	ДСП	1:10 000	ГП - 11 (в генплане 2011года МО – 14)

12.	Карта инженерной инфраструктуры	ДСП	1:25 000	ГП - 12 (в генплане 2011года ГП – 6)
13.	Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Электроснабжение и слаботочные сети	ДСП	1:10 000	ГП - 13 ЭС (в генплане 2011года МО ЭС – 15)
14.	Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Водоснабжение и канализация	ДСП	1:10 000	ГП - 14 ВК (в генплане 2011года МО ВК- 16)
15.	Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Газоснабжение и теплоснабжение	ДСП	1:10 000	ГП - 15 ГТ (в генплане 2011года МО ГТ- 17)

После корректировки перечня графических материалов в соответствии с требованиями действующего законодательства в графическую часть утверждаемой части проекта изменения внесены в следующие карты:

- 1. Карта планируемого размещения объектов местного значения Маламинского сельского поселения ГП – 1 (в 2011 году ГП - 1)*
- 2. Карта планируемого размещения объектов местного значения села Маламино ГП – 2 (в 2011 году МО – 12)*
- 3. Карта функциональных зон Маламинского сельского поселения ГП – 3 (в 2011 году ГП – 2)*
- 4. Карта функциональных зон села Маламино ГП – 4 (в 2011 году МО - 13)*
- 5. Карта границ населенных пунктов ГП – 5 (в 2011 году ГП -3)*

В графическую часть материалов по обоснованию проекта изменения внесены в следующие карты:

- 6. Карта современного использования территории Маламинского сельского поселения ГП – 6 (в 2011 году МО – 8)*
- 7. Карта современного использования территории села Маламино ГП – 7 (в 2011 году МО – 9)*
- 8. Карта расположения объектов местного значения Маламинского сельского поселения ГП – 8 (в 2011 году МО – 10)*
- 9. Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории Маламинского сельского поселения ГП - 9 (в 2011 году ГП – 4)*
- 10. Карта транспортной инфраструктуры Маламинского сельского поселения ГП – 10 (в 2011 году ГП – 7)*

- 11. Карта транспортной инфраструктуры села Маламино ГП - 11 (в 2011 году МО – 14)*
- 12. Карта инженерной инфраструктуры ГП – 12 (в 2011 году ГП – 6)*
- 13. Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Электроснабжение и слаботочные сети ГП - 13 ЭС (в 2011 году МО ЭС – 15)*
- 14. Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Водоснабжение и канализация ГП - 14 ВК (в 2011 году МО ВК- 16)*
- 15. Карта инженерной инфраструктуры села Маламино. Газоснабжение и теплоснабжение ГП - 15 ГТ (в 2011 году МО ГТ- 17)*

Иные аспекты генерального плана корректировке не подлежали.

При внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Маламинского сельское поселение Успенского района Краснодарского края были учтены данные государственного кадастра недвижимости на период марта 2016 года.

РАЗДЕЛ 1.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

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

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

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

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

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

- наращивания ресурсного потенциала в сельском хозяйстве поселения и развития перерабатывающей промышленности;
- обеспечения сохранности и восстановления природного комплекса территории;
- устойчивого развития территории за счет рационального природопользования и охраны природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

- соблюдения последовательности действий по территориальному планированию с учетом опережающего развития систем коммунальной инфраструктуры;
- рационального размещения объектов капитального строительства местного значения, автомобильных дорог общего пользования, иных транспортных и инженерных сооружений.

1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

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

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

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

территорий, границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства.

РАЗДЕЛ 2.
ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ
ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Численность постоянного населения Маламинского сельского поселения по состоянию на 01.01.2010 года — 1,8 тыс. человек, что составляет 4,4% от общей численности Успенского района, плотность населения — 25,4 чел/км².

*Характеристика населенных пунктов,
входящих в состав Маламинского сельского поселения*

№ п/п	Наименование населенного пункта	Расстояние до поселенческого центра, км	Численность населения, чел.	Площадь населенного пункта, га	Плотность населения населенных пунктов, чел/га
1	село Маламино		1559	192,3	8,1
2	хутор Вольность	10	204	47,8	4,3
3	хутор Карс	6	74	28,4	2,6
4	хутор Первокубанский	-	0	22,2	0
	ВСЕГО	-	1837	290,7	6,3

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

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

К комплексным мерам, направленным на повышение рождаемости, общее улучшение демографической обстановки в соответствии с положениями Концепции демографического развития РФ относятся следующие меры:

- всестороннее укрепление института семьи как формы гармоничной жизнедеятельности личности;
- улучшение репродуктивного здоровья населения путем совершенствования профилактической и лечебно-диагностической помощи;
- регулирование миграционных потоков в целях создания действенных механизмов замещения естественной убыли населения;
- повышение эффективности использования миграционных потоков путем достижения соответствия их объемов, направлений и состава интересам социально-экономического развития Российской Федерации;

Прогноз численности населения Маламинского сельского поселения разработан по следующим **проектным этапам**:

- I очередь – ориентировочно 2020 г.;
- II очередь (расчетный срок) – ориентировочно 2030 г.;

В качестве базового года для прогнозных расчетов принят 2010 г.

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

Основываясь на заложенных тенденциях демографической и миграционной активности была определена проектная численность населения Маламинского сельского поселения, которая к расчетному сроку составит **2,3 тыс. человек**.

Существующая и проектная численность Маламинского сельского поселения.

№	Наименование населенного пункта	Современное состояние, чел.	Прогноз на расчетный срок, чел.	Прирост, чел.
1	село Маламино	1559	1900	341
2	хутор Вольность	204	300	96
3	хутор Карс	74	100	26
4	хутор Первокубанский	0	0	0
	ВСЕГО	1837	2300	463

2.2. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, БАЛАНС ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ

Территория Маламинского сельского поселения в административных границах, установленных Закон Краснодарского края от 22 июля 2004 года №769-КЗ "О внесении изменений в Закон Краснодарского края "Об установлении границ муниципального образования Успенский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований - сельских поселений - и установлении их границ", составляет 7238,2 га.

В настоящее время границы всех населённых пунктов Маламинского сельского поселения установлены и учтены в ГКУ.

В границах муниципального образования земли распределены следующим образом:

- *земли сельскохозяйственного назначения – 5777,96 га;*
- *земли населенных пунктов – 459,24 га;*
- *земли промышленности, энергетики, транспорта и др. – 126,0 га;*
- *земли водного фонда – 202,2 га;*
- *земли лесного фонда – 672,8 га.*

Земель особо охраняемых территорий и земель запаса в границах поселения нет.

Для расселения проектного прироста населения, а также развития инфраструктуры населенных пунктов увеличение земель населенных пунктов за счет земель иных категорий не предусмотрено ввиду имеющихся территориальных резервов в существующих границах.

Для приведения баланса земель различных категорий, расположенных в границах планируемой территории, в соответствии с действующим земельным законодательством данным проектом предусмотрен перевод 6,7 га земель транспорта, в настоящее время находящихся под автодорогами в пределах населенных пунктов, в земли населенных пунктов:

- село Маламино – 3,7 га
- хутор Карс – 2,3 га
- хутор Вольность – 0,7 га

Также для установления границ территорий размещения планируемых линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры генеральным планом определен перевод 6,5 га земель сельхозназначения в земли транспорта, энергетики, связи.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли транспорта, энергетики и связи для размещения проектируемых линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры необходимо проводить постепенно, по мере освоения территорий.

Для установления границ земель водного фонда в настоящее время не стоящих на кадастровом учете определен перевод земель сельхозназначения площадью 3 га в земли водного фонда.

Установление границ земель транспорта под планируемые объекты необходимо проводить постепенно, по мере освоения территорий.

Далее в таблице представлен баланс земель в границах муниципального образования Маламинское сельское поселение.

*Баланс земельного фонда
Маламинского сельского поселения по категориям*

№п п	Показатели	Существующее положение		На расчетный срок генерального плана	
		Площадь, га	%	Площадь, га	%
1	Земли населенных пунктов	459,24	6,4	459,24	6,4
2	Земли сельскохозяйственного назначения	5777,96	81,7	5776,06	81,7
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного спецназначения	126,0	1,7	124,9	1,7
4	Земли лесного фонда	672,8	9,3	672,8	9,3
5	Земли водного фонда	202,2	2,8	205,2	2,8
6	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-	-
7	Земли запаса	-	-	-	-
	Всего земель в границах муниципального образования	7238,2	100,0	7238,2	100,0

2.3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ И РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ

Маламинское сельское поселение является административно-территориальной единицей муниципального образования Успенский район и размещается в восточной его части на границе со Ставропольским краем.

Территория поселения на юге и юго-западе граничит с Кургоковским сельским поселением, на севере – с Николаевским сельским поселением Успенского района граница проходит по реке Кубань.

Площадь поселения составляет 73 кв. км. В его состав входит четыре населенных пункта – село Маламино и хутора Карс, Вольность и Первокубанский.

Общая протяженность границ сельского поселения составляет 48,3 км. Территория поселения имеет компактную форму неправильного многоугольника слегка вытянутого с севера на юг.

С востока на запад территория поселения пересечена рекой Овечкой в южной части, балкой, впадающей в р. Овечку с правого берега юго-западнее с. Маламино, в центральной части поселения и протяженной возвышенностью урочища Коповалы в северной части поселения.

Основной автотранспортной осью поселения является региональная автодорога «г.Армавир - с.Успенское - г.Невинномысск», проходящая через село Маламино в восточном направлении.

Южнее реки Овечки в направлении «северо-запад – юго-восток» проходит автомобильная дорога федерального значения Р 217. В юго-восточной части поселения вдоль федеральной автодороги расположен хутор Вольность. *Вдоль автодороги в границах хутора данным проектом предусматривается территория придорожного сервиса общей площадью 17 га.*

Транспортная связь хуторов Вольность и Карс с административным центром поселения осуществляется по региональной автодороге «с.Маламино - х.Вольность».

Также от с. Маламино к федеральной трассе в южном направлении проложена автодорога «подъезд к с.Маламино».

В 1 км южнее федеральной автодороги проходит железная дорога, где в границах поселения размещается остановочная платформа «1695 км».

Административный центр поселения – с. Маламино, располагается в северо-западной части поселения на границе с Кургоковским сельским поселением. Архитектурно-планировочная структура села представлена упорядоченными прямоугольными кварталами усадебной жилой застройки.

Развитие жилых территорий на расчетный срок генерального плана предусмотрено в восточном направлении. Проектом предусматривается восстановление, реконструкция и модернизация производственных и коммунально-складских предприятий, а также организация нормативных санитарно-защитных зон от действующих и проектируемых объектов.

Территория хутора Карс представляет собой вытянутые вдоль автодороги «с.Маламино - х.Вольность» кварталы усадебной застройки. Развитие на новых территориях данным проектом не предусмотрено, расселение проектного прироста населения будет осуществляться на свободных неосвоенных территориях в границах населенного пункта.

Прямоугольные жилые кварталы хутора Вольность располагаются на левом берегу р. Овечки. *Развитие на новых территориях данным проектом не предусмотрено, расселение проектного прироста населения будет осуществляться на свободных неосвоенных территориях в границах населенного пункта.*

Территорию хутора Первокубанский, где в настоящее время не проживает постоянное население и не планируется его прирост, данным проектом предлагается использовать под огороды или иные зоны сельскохозяйственного использования.

Архитектурно-планировочные структуры населенных пунктов обусловлены наличием сложившихся каркасов улично-дорожной сети, различных функциональных зон, а также природного окружения. На расчетный срок генерального плана проектом предусмотрено структурирование существующих планировочных каркасов путем дифференциации улиц и дорог на основные и второстепенные, а также их органичное развитие с учетом имеющихся планировочных ограничений и территориальных особенностей каждого населенного пункта в отдельности.

Данным проектом предусмотрена реконструкция автодорог «г.Армавир - с.Успенское - г.Невинномысск» и «с.Маламино - х.Вольность», а также жилых улиц населенных пунктов. Увеличение доли автодорог с твердым покрытием является первоочередным мероприятием по совершенствованию транспортной инфраструктуры. Новые улицы запроектированы в целях развития существующей сети и создания удобных транспортных и пешеходных связей.

2.4. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

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

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

Основаниями для проведения функционального зонирования **являются**:

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

Функциональное зонирование территории Маламинского сельского поселения:

- **выполнено** в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- **поддерживает** планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития населенных пунктов и охраны окружающей среды;
- **предусматривает** территориальное развитие всех видов функциональных зон;
- **направлено** на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить растущие потребности в данных сферах;
- **устанавливает** назначение территорий и определяет их границы;
- **содержит** характеристику планируемого развития территорий с определением функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон, рекомендации для установления видов разрешенного использования.

Данным генеральным планом **определены границы** следующих функциональных зон:

- жилой зоны;
- общественно-деловой зоны;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны специального назначения;
- зоны сельскохозяйственного назначения;
- зоны многофункционального использования.

Для эффективного и упорядоченного взаимодействия функциональных зон в них выделены **подзоны**.

2.4.1. Жилая зона

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

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

Данным проектом жилая зона дифференцирована на:

- зону низкоплотной жилой застройки (плотность 10-21 чел/га);
- зону жилой застройки с дополнительными градостроительными регламентами (подлежащая выносу из санитарно-защитной зоны).

В границах планируемой территории генеральным планом предлагается сохранение жилой зоны низкоплотной усадебной застройки со средней плотностью населения 10-21 чел/га.

Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять индивидуальной застройкой усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,10 га до 0,20 га. Размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки. Также на данной стадии рекомендуется уточнить тип застройки каждой отдельной территориальной зоны определить виды разрешенного использования.

В данном проекте был произведен расчет требуемой площади территорий для расселения прогнозного прироста населения с учетом расселения на свободных от застройки территориях внутри уже освоенных селитебных зон.

Таким образом, общая площадь жилых зон по поселению на расчетный срок составит 232,3 га, планируемое увеличение составит 31,7 га.

2.4.2. Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности постоянного и временного населения.

В состав объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, предприятия индустрии развлечений при отсутствии ограничений на их размещение, что регламентируется на стадии разработки Правил землепользования и застройки.

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

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

1) в образовании:

- ремонт и оборудование современными классами общеобразовательной школы с. Маламино;
- реконструкция здания существующей школы в х. Вольность с организацией детского сада на 30 мест с начальной школой на 25 мест с учетом обслуживания детей из х. Карс;
- строительство детского сада вместимостью 55 мест в проектируемом восточном жилом районе с. Маламино;

2) в медицинском обеспечении:

- строительство аптечных пунктов в с. Маламино и х. Вольность;
- реконструкция фельдшерско-акушерского пункта с. Вольность.

3) в культурно-бытовом обслуживании:

- строительство центра детского творчества в с. Маламино;
- строительство сельского клуба на 50 мест в х. Вольность;
- строительство предприятий общественного питания;

- строительство магазинов, предприятий повседневного обслуживания населения и коммунально-бытовых центров.

Таким образом, в данном проекте выделены подзоны:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- зона размещения объектов образования и здравоохранения.

На расчетный срок генерального плана предусмотрено увеличение площади зон общественно-делового назначения на 4,0 га. Таким образом, общая площадь территорий общественно-делового назначения, с учетом существующих и подлежащих реконструкции, составит 8,2 га.

2.4.3. Зона рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения представляет собой участки территории в пределах и вне границ населённых пунктов, предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки территории.

В настоящем генеральном плане в зоне рекреационного назначения выделены следующие подзоны:

- зона зеленых насаждений общего пользования;
- зона спортивного назначения;
- зона залесенных территорий рекреационного назначения;
- зона размещения баз отдыха.

Зона зеленых насаждений общего пользования занимает свободные от транспорта территории, в том числе пешеходные зоны, площади, скверы, парки, набережные, бульвары, специально предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов массового посещения общественно-делового назначения. Площадь территорий озеленения общего пользования рассчитана исходя из нормативного минимума 12 м² на 1 постоянного жителя. Генеральным планом предусмотрено сохранение всех существующих зеленых зон населенных пунктов и вовлечение в зеленый каркас прилегающих залесенных территорий. Первоочередными мероприятиями по реализации генерального плана в области обеспечения населения качественной средой проживания являются мероприятия по благоустройству существующих зон отдыха, проведение санитарных рубок и посадка молодого зеленого материала.

Зона спортивного назначения предполагает размещение реконструируемых существующих плоскостных сооружений, а также трех проектируемых спортивных площадок в с. Маламино, х. Карс и х. Вольность.

Зона открытых залесенных территорий рекреационного назначения представляет собой территории вдоль берега реки Кубань, предназначенная для улучшения экологической ситуации и обеспечения дополнительных видов отдыха населения, преимущественно для эпизодического отдыха и охоты, а также некоторых видов хозяйственной деятельности.

Зона размещения баз отдыха предназначена для организации дополнительных видов отдыха населения, а также для привлечения туристов из соседних населенных пунктов и районов. На предусмотренных под данную функциональную зону территориях проектом предлагается размещать детские оздоровительные объекты, базы отдыха рыболовецкого характера и «кантри-туризма». Развитие туристско-рекреационного комплекса даст возможность не только повышения инвестиционной привлекательности территории, но поможет организовать новые рабочие места для местного населения.

Таким образом, данным генеральным планом на расчетный срок выделено 846,1 га территорий под зону рекреационного назначения.

2.4.4. Зона производственного и коммунально-складского назначения, зона инженерной и транспортной инфраструктур

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

Проектом предусматривается компактное размещение объектов и составных частей зоны производственного и коммунально-складского назначения и расположение их вблизи основных транспортных осей на достаточном удалении от жилых и рекреационных территорий в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

В составе данной функциональной зоны генеральным планом выделены подзоны:

- зона размещения производственных объектов и объектов агропромышленного комплекса (II-V класс опасности);
- зона размещения производственных и коммунально-складских предприятий не выше IV-V класса опасности;
- зона многофункционального назначения, в том числе размещения объектов придорожного обслуживания;

- зона размещения линейных объектов транспортной, инженерной инфраструктуры.

Зона производственного и коммунально-складского назначения предназначена для размещения производственных предприятий, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства иных объектов, обеспечивающих функционирование данных предприятий. Кроме этого в данной зоне следует размещать предприятия бытового обслуживания населения. Проектом предусматривается проведение мероприятий по восстановлению, реконструкции и модернизации предприятий и объектов сельхозпроизводства. Также генеральным планом планируется восстановление животноводческого комплекса восточнее с. Маламино, реконструкция и модернизация существующей свинофермы в западной части с. Маламино, а также строительство овцетоварной фермы в трех километрах восточнее с. Маламино вдоль автодороги на Невинномысск.

На расчетный срок генеральным планом предусмотрен комплекс мероприятий, направленных не только на восстановление производственной базы поселения, но и на улучшение экологического состояния территории. Первоочередными мероприятиями по реализации проектных решений в данных направлениях являются:

- модернизация, экологизация и автоматизация производств с целью повышения производительности предприятия без увеличения территорий, а также создание благоприятного санитарного и экологического состояния окружающей среды;
- перепрофилирование или, при невозможности, ликвидация предприятий, расположенных в пределах селитебных и рекреационных зон, не отвечающих современным экологическим и эстетическим требованиям к качеству окружающей среды, либо увеличение санитарных разрывов за счет территории таких предприятий;
- организация санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов и регламентов;
- обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой проектируемых производственных зон.

На основании муниципального контракта № 25 от 4 июня 2016 года в функциональное зонирование села Маламино были внесены изменения:

В западной части села Маламино земельные участки 23:34:0402002:290 и 23:34:0402002:288 объединены в одну территорию коммунально-складского и производственного назначения в соответствии с фактическим использованием.

Изменено функциональное назначение земельного участка 23:34:0402002:950 на территорию коммунально-складского назначения в соответствии с фактическим использованием.

Зона многофункционального назначения, в том числе размещения объектов придорожного обслуживания

Генеральным планом определены территории, которые будут аккумулировать не одну, а несколько функций и эти функции невозможно дифференцировать в отдельные категории. Так проектом выделена:

- зона многофункционального назначения, в том числе размещения объектов придорожного сервиса.

Данная зона будет располагаться вдоль федеральной автодороги Р 217 в х. Вольность для обеспечения потребности обслуживания как транзитного, так и внутреннего транспорта. В данной зоне возможно создание современных комплексов с функциями хранения, упаковки, сортировки, переработки сельскохозяйственной продукции, предприятий торговли, общественного питания, а также объектов придорожного сервиса. Настоящим проектом изменено функциональное зонирование земельных участков в границах хутора Вольность на зону многофункционального назначения, в том числе размещения объектов придорожного сервиса. Общая площадь земельных участков составляет 17 га.

Зона размещения линейных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры представляет собой совокупность территорий, предусмотренных для размещения улиц и дорог общего пользования, а также распределительных и подводящих сетей инженерной инфраструктуры, головных сооружений и объектов инженерного обеспечения поселения.

На расчетный срок предусмотрено увеличение площади земель, занимаемых зоной производственной, инженерной и транспортной инфраструктур на 31,5 га. Общая площадь данной зоны в границах поселения составит 218,4 га, из них для размещения линейных объектов предусмотрено 157,7 га.

2.4.5. Зона специального назначения

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

В настоящем генеральном плане выделены следующие подзоны данной функциональной зоны:

- зона размещения кладбища;
- зона режимных объектов;
- санитарно-защитная зона (озеленение санитарно-защитного назначения)
- территории природоохранного назначения.

В границах Маламинского сельского поселения расположено 3 кладбища традиционного захоронения.

В хуторах Карс и Вольность проектом предусмотрено сохранение с возможностью территориального расширения действующих кладбищ.

Ввиду размещения действующего кладбища с. Маламино в границах 2 й зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения данным проектом на расчетный срок генерального плана предусмотрено закрытие существующего кладбища. Территория для организации нового кладбища предусмотрена восточнее с. Маламино.

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

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

Территории санитарно-защитных зон выделяются в данном проекте и предназначены для:

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

В данном проекте предусмотрены мероприятия по модернизации и перепрофилированию существующих предприятий с целью минимизации негативного воздействия на окружающую среду и близлежащую жилую

застройку, и организация санитарно-защитных разрывов, территории которых подлежат обязательному озеленению густокронными породами деревьев, обладающих фитонцидными свойствами.

Территории природоохранного назначения представляют собой участки балок и склонов более 30°. Это естественные природные ландшафты, данным проектом предусмотренные к сохранению и восстановлению. Согласно Водному Кодексу распашка балок и территорий водоохраных зон запрещена, проектом не предусматривается использования данных территорий под пашни.

Всего на расчетный срок данным генеральным планом определено для зоны специального назначения 507,1 га территорий.

2.5. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ

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

Действующая свалка твердых бытовых отходов расположена в 1,5 км восточнее с. Маламино. В настоящее время свалка не санкционирована и не обустроена. Вывоз мусора осуществляется силами администрации поселения и местных жителей.

Проектом генерального плана, согласно схеме территориального планирования Успенского района, предусмотрено закрытие и рекультивация существующей свалки. Вывоз твердых бытовых отходов планируется осуществлять на проектируемый пункт первичной сортировки вторсырья с частичной утилизацией бытовых отходов в восточной части Успенского поселения. На первую очередь реализации генерального плана утилизацию отходов возможно производить по договорам на полигонах и предприятиях соседних муниципальных образований.

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

- рекультивация существующей свалки мусора;
- организация контейнерных площадок для сбора мусора в населенных пунктах поселения;
- внедрение системы раздельного сбора отходов.

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

2.6. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

С целью организации качественного инженерного обеспечения жизнедеятельности Маламинского сельского поселения в данном проекте проведен анализ современного состояния каждого в отдельности инженерного сектора, выявлены мощности, необходимые для осуществления инвестиционных проектов, на основании чего были произведены расчеты требуемых нагрузок на инженерную инфраструктуру поселения и предложены пути решения данных задач.

Электроснабжение.

В схему развития инфраструктуры Маламинского поселения включены вопросы электроснабжения проектируемой жилой зоны с одноэтажной и многоэтажной застройкой с учетом близ лежащих административных зданий, учреждений культуры, образования, здравоохранения, спорта, предприятий торговли и бытового обслуживания населения на расчётный срок.

Энергоснабжение района проектирования обеспечивается районными электрическими сетями ОАО «Кубаньэнерго» филиал «Армавирские электрические сети» Маламинский производственный участок.

Питающей электроподстанцией поселения является ПС 35/10 кВ «Маламино» мощностью 2500 кВА, в настоящее время загружена на номинальную мощность.

Существующие мощности смогут удовлетворять растущие потребности поселения в электроснабжении только после проведения комплекса работ, направленных на реконструкцию имеющихся мощностей с целью их увеличения.

В связи с увеличением нагрузок и для улучшения схемы электроснабжения, обеспечивающей бесперебойным питанием её потребителей, необходима реконструкция существующих электрических сетей с учетом перспективного развития территорий.

Для обеспечения надежности системы энергоснабжения данным проектом предусматривается:

- увеличение общей мощности ТП 10/0,4 кВ;

- ремонт линий электропередачи 10 кВ;
- строительство линий электропередачи 10 кВ и ТП 10/0,4 кВ для обеспечения электроснабжения новых проектируемых жилых районов и производственно-коммунальных зон.

Газоснабжение.

В настоящее время из населенных пунктов поселения газифицировано лишь с.Маламино. Источником газоснабжения является ГРС Мичуринская.

Эксплуатацию газопроводов и газового оборудования на территории сельского поселения осуществляет ОАО «Успенскаярайгаз». Процент газификации Маламинского сельского поселения составляет 50%.

Использования природного газа планируется для:

- технологических нужд промышленности;
- хозяйственно-бытовых нужд населения;
- существующих и проектируемых теплоисточников.

Согласно расчетам, произведенным на стадии разработки схемы территориального планирования муниципального образования Успенский район, для перспективного развития территорий необходимо проведение реконструкции ГРС Мичуринская.

Данным проектом предусматривается газификация хуторов Карс и Вольность, а также проектируемого жилого района в восточной части с. Маламино путем прокладки межпоселковых распределительных газопроводов и установки шкафных газорегуляторных пунктов.

Основные направления развития системы газоснабжения, заложенные в данном проекте на расчетный срок, предусматривают повышение безопасности и надежности системы газоснабжения путем реконструкции некоторых головных сооружений газоснабжения, строительства новых веток газопроводов, что даст возможность стабилизировать работу существующих сетей газопровода и подключить новые объекты газоснабжения.

Теплоснабжение.

В настоящее время на территории с. Маламино функционирует 1 котельная, работающая на газовом топливе, обслуживающая объекты

социального и общественного делового назначения. Жилые территории обеспечиваются теплом от автономных источников тепла.

Вновь проектируемые газовые котельные предусмотрены для обслуживания проектируемых объектов социального и общественно-делового назначения. В процессе реализации генерального плана первоочередным мероприятием необходимо предусмотреть проведение ремонта и реконструкции существующей котельной с целью улучшения экологии и повышения экономических показателей.

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

Водоснабжение.

В настоящее время централизованной системой хозяйственно-питьевого водоснабжения обеспечено с. Маламино, водоснабжение осуществляется от водозабора, водонапорных башен «Рожновского».

Вследствие изношенности водоводов с. Маламино сети требуют полной замены. Водопроводные башни находятся в ветхом состоянии и требуют замены. Потеря воды в сетях при транспортировке потребителям составляет 50%. Для определения параметров развития системы водоснабжения на расчетный срок генерального плана в данном проекте были определены расчетные расходы воды при условии перспективного роста населения и развития производственной сферы.

Общий расчетный расход воды составит 1980 м³/сут. После проведенного анализа определено, что дебита существующих артезианских скважин достаточно для обеспечения водой прогнозного населения. Однако для эффективного функционирования системы водоснабжения необходимо в план реализации данного проекта внести следующие мероприятия:

- строительство нового водозабора на р. Кубань;
- строительство станции водоподготовки с резервуарами;
- строительство водонапорных башен;
- строительство новых водопроводных сетей с. Маламино;

- проведение гидрологической разведки по вопросу возможности бурения артезианских скважин в х. Карс и х. Вольность, для обеспечения населения системами централизованного водоснабжения на расчетный срок генерального плана.

Проектная схема водоснабжения охватывает существующую и перспективную жилую застройку, производственные предприятия, выполнена с учетом обеспечения пожаротушения и полива зеленых насаждений общего пользования.

В перспективе возможно добиться снижения потребления воды питьевого качества за счет внедрения следующих мероприятий:

- применение технической воды на полив территорий и зеленых насаждений;
- повсеместного внедрения учета воды;
- применение пластиковых и металлопластиковых труб, существенно снижающих потери в водоводах и разводящих сетях;
- внедрение на предприятиях систем оборотного водоснабжения.

Водоотведение.

В настоящее время в Маламинском сельском поселении нет централизованной системы канализации. Население, общественные и производственные предприятия пользуются септиками и выгребными ямами.

Ввиду нарастающих экологических проблем в регионе на расчетный срок генерального плана предусматриваются системы сбора и очистки сточных хозяйственно-бытовых и ливневых вод.

Для определения параметров системы хозяйственно-бытовой канализации в данном проекте произведен расчет объема сточных вод, который с учетом прогнозного прироста населения и развития местной промышленности составит 798 м³/сут.

Ввиду небольшого объема сточных вод, а также сложного рельефа местности, характеризующегося наличием нескольких водосборных бассейнов, данным проектом предлагается строительство пяти локальных очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации. Это решение позволит исключить протяженные инженерные коммуникации и

поддерживающие их системы (КНС, ТП), а также достичь экономии финансовых средств на прокладку, ремонт и поддержание протяженных коммуникаций и сопутствующих им систем. В качестве локальных очистных сооружений можно предложить установки биологической очистки сточных вод заводского изготовления «Техносфера БИО», имеющих диапазон по производительности от 5 до 200 м³/сут. Установка предназначена для усреднения и биологической очистки хозяйственно-бытовых и близких к ним по составу производственных сточных вод. Обеззараживание стока от биологических загрязнений предусматривается ультрафиолетовой лампой.

На период расчетного срока генерального плана для обеспечения канализования всей территории станицы, включая новые проектируемые кварталы, помимо установки очистных сооружений необходимо произвести строительство самотечных коллекторов и внутриквартальных сетей, а, по необходимости, канализационных насосных станций.

При реконструкции существующих улиц и дорог, а также при строительстве новых, необходимо обеспечить условия становления системы ливневой канализации территории. Данным проектом предлагается устройство открытой системы коллекторов в виде зарешеченных канав и кюветов. Перед сбросом в водоемы ливневые воды предусматривается очищать на проектируемых локальных очистных сооружениях ливневой канализации. В качестве примера может быть предложена установка типа «Ключ.Н.» ЗАО «Техносфера». Установки заводского изготовления производительностью от 1 до 10 м³/ч. Высоконадежные технологические решения установок позволяют гарантированно обеспечить очистку стоков и возможность сброса вод в водоемы.

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

Слаботочные сети.

Услуги телекоммуникаций на территории Маламинского сельского поселения оказывают Краснодарский филиал ОАО ЮТК в лице Успенского линейно-технического участка Восточного узла электросвязи. Данный

оператор имеет в поселении одну АТС. Беспроводная связь представлена тремя российскими операторами: Мегафон, МТС и Билайн. Зона покрытия первыми двумя приближается к 100%. Зона покрытия у Билайн – 60%.

Доступ к Интернет-услугам имеют все абоненты фиксированной связи по коммутируемым соединениям в протоколе DIAL-UP со скоростью до 50 кбит/сек.

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

Потребная мощность для радиофикации района в соответствии с проектом до 2030 г. определяется по показателям из расчета 0,3 Вт на одну радиоточку (одна радиоточка на семью и одна радиоточка на 10 человек работающих).

Для покрытия расчетной мощности и обеспечения номинальной нагрузки усилителей необходимо к 2030 году выполнить реконструкцию оборудования радиоузла. Радиофикация сельского поселения проектируется от эфирных источников. Проводная радиофикация будет проводиться в соответствии с планами гражданской обороны.

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

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

3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Всего, в том числе:	га	7238,2	7238,2
	<i>земли сельскохозяйственного назначения</i>	га	5777,96	5776,06
	<i>земли населенных пунктов</i>	га	459,24	459,24
	земли промышленности, транспорта, энергетики, связи и иного спецназначения	га	126,0	124,9
	земли водного фонда	га	202,2	205,2
	земли лесного фонда	га	672,8	672,8
	земли запаса	га	-	-
	земли особо охраняемых природных территорий	га	-	-
1.2	ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ			
	<i>Жилая зона</i>	га	200,6	224,8
	<i>Общественно-деловая зона</i>	га	4,2	7,5
	<i>Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур</i>	га	215,4	257,7
	<i>Зона рекреационного назначения</i>	га	2,3	20,6
	<i>Зона специального назначения</i>	га	598,0	622,2
	Зона леса	га	714,0	714,0
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Всего, в том числе:	тыс. чел.	1837	2300
	с.Маламино	тыс. чел.	1559	1900
	х.Вольность	тыс. чел.	204	300
	х.Карс	тыс. чел.	74	100
	х.Первокубанский	тыс. чел.	0	0
3	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ			
3.1	Детские дошкольные учреждения	мест	75	165
3.2	Общеобразовательные школы	"-"	400	400
3.3	Фельдшерско-акушерские пункты	объект	1	2
3.6	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	40	45
3.7	Предприятия розничной торговли	м2	н/д	92
3.8	Предприятия общественного питания	посадочных мест	н/д	92
3.9	Предприятия бытового обслуживания населения	раб. мест	1	16
3.10	Учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры и др.)	мест	н/д	184
3.11	Плоскостные спортивные сооружения	га	0,9	1,6
3.12	Кладбища традиционного захоронения	га	3,0	4,0
4	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
4.1	Водоснабжение			
	Водопотребление - всего	тыс. м ³ /сут	нет данных	647
4.2	Канализация			
	Производительность очистных сооружений канализации	тыс. м ³ /сут	-	500
	Объемы сброса очищенных сточных вод в	тыс. м ³ /сут	-	473

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
	поверхностные водоемы			
4.3	Энергоснабжение			
	потребная мощность	млн.кВт/год Д	нет данных	3,004
	годовой расход	кВт·ч/год	нет данных	762
	Протяженность сетей			
	- линии электропередачи среднего напряжения 35 кВ	км	8,6	8,6
	- линии электропередачи среднего напряжения 110		6,7	6,7
	- линии электропередачи среднего напряжения 330		6,7	6,7
	Источники электроснабжения			
	- ПС 35/10 кВ	шт	1	1
4.4	Газоснабжение			
	Потребление газа - всего	млн. м3/год	нет данных	3,18
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность автомобильных дорог общего пользования всего	км	26,5	28,8
	в том числе:			
	- автодороги федерального значения	км	6,0	6,0
	- основные автодороги общего пользования	км	20,5	22,8
5.2	Плотность автотранспортной сети	км/кв.км	0,37	0,4
5.3	Протяженность железных дорог	км	5,1	5,1
5.4	Протяженность магистральных трубопроводов: нефтепроводы	км	9,6	9,6