



# **СОВЕТ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КАНЕВСКОГО РАЙОНА**

## **РЕШЕНИЕ**

от 22.04.2015

№ 38

ст-ца Стародеревянковская

### **О внесении изменений в решение Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района»**

В соответствии со статьями 24, 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 26 Устава Стародеревянковского сельского поселения Каневского района, заключения о результатах публичных слушаний от 02 сентября 2014 года, Совет Стародеревянковского сельского поселения Каневского района р е ш и л:

1. Внести в решение Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» следующие изменения:

1.1. Границы населенных пунктов изменить согласно приложения № 1;

1.2. пункт 3.2. раздела 2 части 1 тома 1 изложить в новой редакции согласно приложения № 2;

1.3. абзацы 4,5 подпункта 3.4.1. пункта 3.4. раздела 2 ч. 1 тома 1 изложить в новой редакции: «Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять следующими типами жилых зданий: - в зоне низкоплотной жилой застройки – индивидуальная застройка усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,12 га до 0,09 га (размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки);  
- в зоне среднеплотной жилой застройки – застройка секционного и блокированного типа, 2-3 этажа (без выделения приусадебных участков или с участками, не превышающими размера 0,05 га).

В данном проекте был произведен расчет требуемой площади территорий для расселения прогнозного прироста населения по каждому населенному пункту с учетом расселения на частично освоенных жилых территориях. Таким образом, общая площадь жилых зон на расчетный срок составит 1245,1 га, планируемое увеличение составит 161,6 га. Для развития за расчетный срок генерального плана предусмотрены резервные территории для жилых зон общей площадью 207,4 га.»;

1.4. подпункты 3.4.2., 3.4.3., 3.4.4., 3.4.5. пункта 3.4. раздела 2 части 1 тома 1 изложить в новой редакции согласно приложения № 3;

1.5. абзацы 8,9 пункта 3.5. раздела 2 части 1 тома 1 изложить в новой редакции: «Данным генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по решению вопросов санитарной очистки территорий населенных пунктов:

- рекультивация всех существующих свалок мусора;
- строительство полигона для временного хранения и площадки сортировки и первичной переработки твердых бытовых отходов севернее ст. Стародеревянковской.

На дальнейших стадиях конкретного проектирования должна быть разработана генеральная схема очистки населенных пунктов и уточнена площадь территории для размещения площадки сортировки и первичной переработки с учетом технологических требований и количества производимых операций на данном объекте.»;

1.6. пункт 3.7. раздела 2 части 1 тома 1 изложить в новой редакции согласно приложения № 4;

1.7. подпункт 11.1. пункта 11 раздела 2 части 1 тома II изложить в новой редакции согласно приложения № 4;

1.8. подпункты 11.3.1.,11.3.2.,11.3.3.,11.3.4.,11.3.5.,11.3.6. пункта 11 раздела 2 части 1 тома II изложить в новой редакции согласно приложения № 5;

1.9. абзац 8 подпункта 15.1. пункта 15 раздела 2 части 1 тома II изложить в новой редакции: «Данным генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по решению вопросов санитарной очистки территорий населенных пунктов:

- рекультивация существующих свалок мусора;
- строительство полигона временного хранения ТБО и площадки сортировки и первичной переработки твердых бытовых отходов, с участком компостирования севернее ст. Стародеревянковской.»

2. Внести в графические материалы генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района», утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» следующие изменения:

2.1 раздел 3 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 1 (марка чертежа ГП-1) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в редакции согласно приложения № 6;

2.2 раздел 4 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 1 (марка чертежа ГП-2) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 7;

2.3 раздел 4 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 1 (марка чертежа ГП-3) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30

декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 8;

2.4 раздел 4 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 1 (марка чертежа ГП-4) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 9;

2.5 раздел 4 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 1 (марка чертежа ГП-5) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 10;

2.6 раздел 5 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 1 (марка чертежа ГП-7) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 11;

2.7 раздел 5 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 2 (марка чертежа МО-16) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 12;

2.8 раздел 5 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 2 (марка чертежа МО-15) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 13;

2.9 раздел 5 части 2 графические материалы (схемы) генерального плана тома 2 (марка чертежа МО-18) утвержденного решением Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района № 50 от 30 декабря 2010 года «Об утверждении генерального плана Стародеревянковского сельского поселения Каневского района» изложить в новой редакции согласно приложения № 14.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета Стародеревянковского сельского поселения Каневского района по вопросам строительства, ЖКХ, архитектуры и промышленности (Алтухов).

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Стародеревянковского сельского  
поселения Каневского района

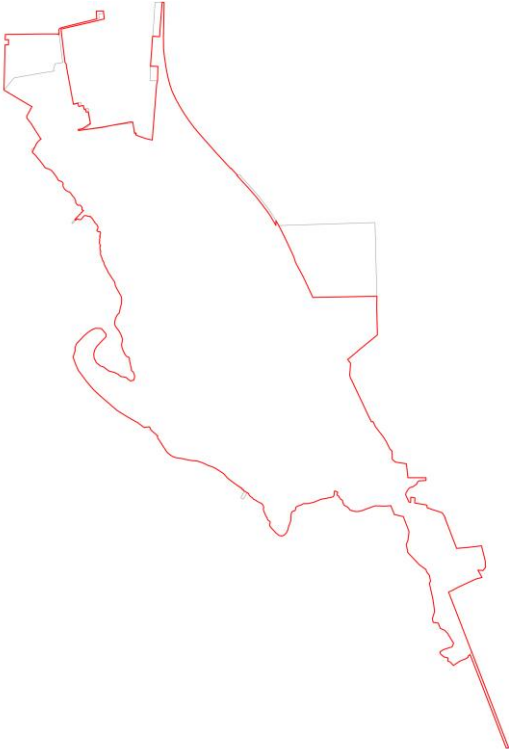

С.А. Гопкало

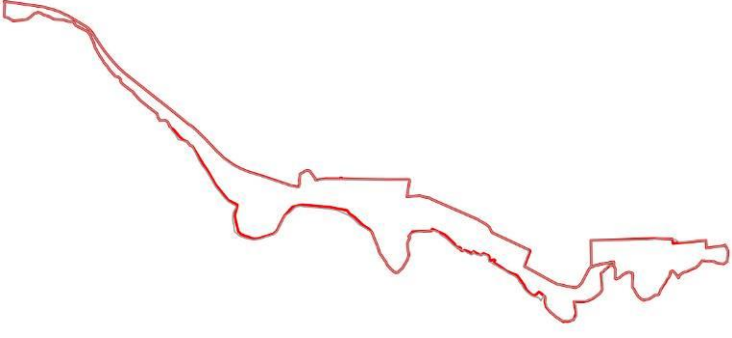
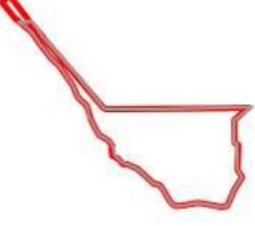
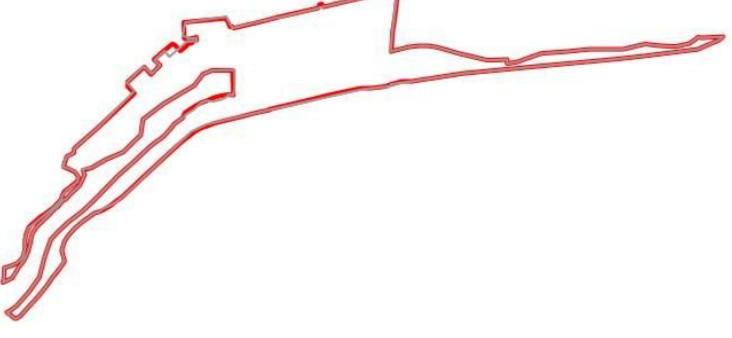
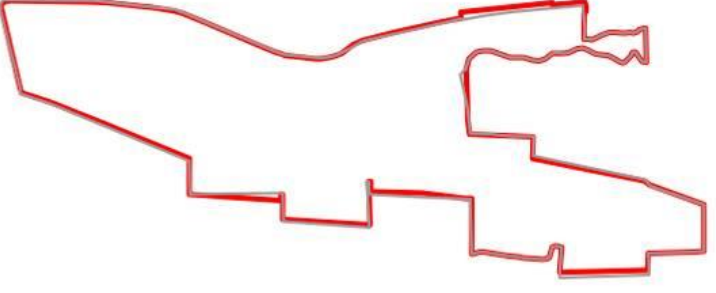
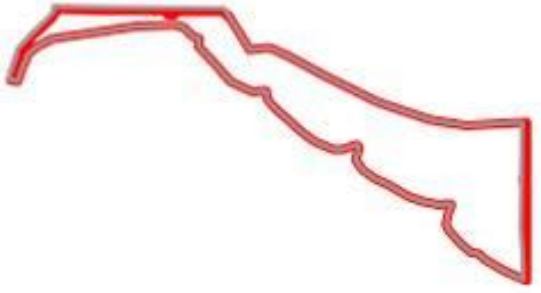
Председатель Совета Стародеревянковского  
сельского поселения Каневского района

А.П.Ягнюк

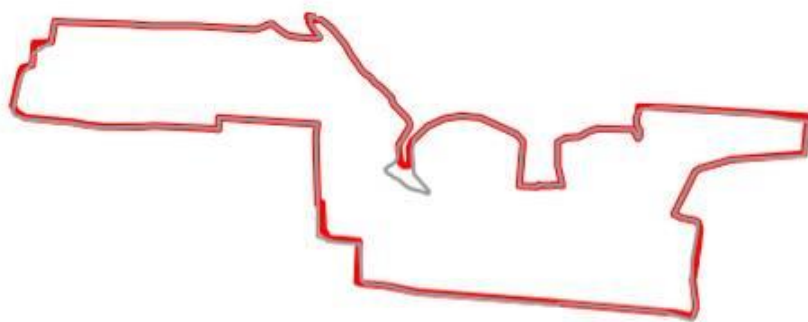
**Перечень внесенных изменений в части отображения границ  
населенных пунктов**

В 2013 году были установлены границы населенных пунктов Стародеревянковского сельского поселения. Внесенные изменения приведены далее в таблице:

№пп	Внесение изменений (2014год)
1 ст.Стародеревянковская	
2 х. Борец Труда	

<p>3 х. Сладкий Лиман и х. Трудовая Армения</p>	
<p>4 х. Черкасский</p>	
<p>5 х. Ударный</p>	
<p>6 х. Мигуты</p>	
<p>7 х. Украинка</p>	

8 х. Большие Челбасы



### 3.2. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, БАЛАНС ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ

Территория Стародеревянковского сельского поселения в административных границах, установленных Закон Краснодарского края от 28 июня 2007 г. №1280-КЗ "О внесении изменений в Закон Краснодарского края "Об установлении границ муниципального образования Каневский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований - сельских поселений - и установлении их границ", составляет 37657,9 га.

В настоящее время распределение земель по категориям в границах планируемой территории представлено следующим образом:

- земли населенных пунктов – 1630,6 га;
- земли сельскохозяйственного назначения – 32266,2 га;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, и иного спецназначения – 643,0 га;
- земли лесного фонда – 84,1 га;
- земли водного фонда – 2353,7 га;
- земли запаса – 680,3 га.

Земель особо охраняемых территорий и объектов в границах Стародеревянковского сельского поселения нет.

На расчетный срок генеральным планом определены территории для развития селитебных и производственных зон.

Планируемый перевод земель сельскохозяйственного назначения (81 га) в земли промышленности для размещения объектов промзоны необходимо проводить постепенно по мере необходимости.

Для развития населенных пунктов данным генеральным планом определен перевод в земли населенных пунктов земель следующих категорий:

- земель промышленности, энергетики, транспорта – 140,4 га;
- земель водного фонда – 41,5 га;
- земель сельхозназначения – 239,1 га;
- земель лесного фонда - 50 га;
- земель запаса – 229,9 га.

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

Баланс земель по категориям

№ п п	Показатели	Существующ ее положение	На расчетный срок генерального
-------------	------------	----------------------------	--------------------------------------



		плана			
		Площадь, га	%	Площадь, га	%
1	Земли населенных пунктов	1630,6	4,3	2331,5	6,2
2	Земли сельскохозяйственного назначения	32266,2	85,7	31946,1	84,9
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного спецназначения	643,0	1,7	583,6	1,5
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-	-
5	Земли лесного фонда	84,1	0,2	34,1	0,1
6	Земли водного фонда	2353,7	6,3	2312,2	6,1
7	Земли запаса	680,3	1,8	450,4	1,2
8	Всего земель в границах муниципального образования	37657,9	100	37657,9	100

#### 3.4.2. Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего и высшего профессионального 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.

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

На расчетный срок генерального плана проектом предусмотрено увеличение площади зон общественно-делового назначения на 17,8 га. Таким образом, общая площадь общественно-деловых зон с учетом существующих и подлежащих реконструкции территорий составит 44,6 га.

#### 3.4.3. 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 и включают парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств населенных пунктов.

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

- зона размещения объектов рекреационного назначения, в том числе охотничьих и рыболовецких баз, баз отдыха;

- зона озеленения общего пользования, в том числе размещения спортивных объектов. Озеленение общего пользования занимает свободные от транспорта территории общего пользования, в том числе пешеходные зоны, площади, улицы, скверы, бульвары, специально предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях

объектов массового посещения общественного, делового назначения. Зона размещения спортивных сооружений предполагает размещение сохраняемых существующих спортивных объектов, в том числе плоскостных, а также проектируемых спортивных комплексов, площадок, стадионов, бассейнов и других сооружений;

- зона озеленения ограниченного пользования (открытые озелененные пространства) занимает участки территории, предназначенные для улучшения экологической ситуации и обеспечения дополнительных видов отдыха населения, преимущественно для эпизодического отдыха, а также некоторых видов хозяйственной деятельности населения (сенокосы и др.).

Генеральным планом на расчетный срок выделено 1835,3 га территорий под зону рекреационного назначения.

Ввиду наличия большого историко-культурного потенциала данной территории после проведения соответствующих археологических и иных работ также возможна организация зон культурного притяжения (например, музейные археологические комплексы под открытым небом, демонстрационные исторические поселения, казачьи деревни и т.д.).

#### 3.4.4. Зона производственной, 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 данной функциональной зоны и расположение их вблизи основных транспортных магистралей на достаточном удалении от жилых и рекреационных территорий.

В составе зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур генеральным планом выделены подзоны:

- зона размещения производственных объектов, объектов агропромышленного комплекса и объектов коммунально-складского назначения. В ней как специальная категория выделена зона размещения производственных и коммунально-складских предприятий не выше V класса опасности;

- зона размещения водозаборных сооружений хозяйственно-питьевого водоснабжения;

- зона размещения локальных очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации;

- зона размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры;

- зона размещения объектов придорожного обслуживания и транспортной инфраструктуры;

- зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Зона коммунально-складского назначения и объектов жилищно-коммунального хозяйства предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов

транспорта и оптовой торговли. Кроме этого в данной зоне следует размещать предприятия бытового обслуживания населения (прачечные, бани и т.д.).

Зона размещения производственных объектов и объектов агропромышленного комплекса предназначена для размещения производственных и сельскохозяйственных предприятий, складских объектов, иных объектов, обеспечивающих функционирование данных предприятий. Основная направленность производственных объектов – перерабатывающая, пищевая и строительная отрасль. Планируемая категория вредности – II – V класс с размерами санитарно-защитных зон 300-50 м.

С целью наиболее рационального использования земель проектом предложена централизованная организация зон коммунально-складского и производственного назначения и предусмотрены территории для их размещения с учетом требований СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Первоочередными мероприятиями по реализации проектных решений в данном направлении являются:

- ликвидация или репрофилирование 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;
- модернизация, экологизация и автоматизация производств с целью повышения производительности без увеличения территорий, а также создание благоприятного санитарного и экологического состояния окружающей среды;
- организация санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов и регламентов.

Зона размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры представляет собой совокупность территорий, предусмотренных для размещения объектов автомобильного и железнодорожного транспорта. Общая площадь указанной зоны с учетом развития сети автомобильных дорог составит 699 га.

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры предназначена для развития инженерного обеспечения на проектируемых территориях путем реконструкции и капитального ремонта существующих систем в сочетании с созданием современной сети инженерных коммуникаций и головных сооружений, вводимых в строй в рамках планируемого строительства и реализации инвестиционных проектов.

Зона размещения водозаборных сооружений хозяйственно-бытового водоснабжения предназначена для размещения и развития водозаборов, согласно требуемым техническим регламентам и нормам, а также создания необходимых санитарных условий эксплуатации данных объектов.

Зона размещения локальных очистных сооружений предназначена для размещения современных локальных очистных систем хозяйственно-бытовой канализации.

На расчетный срок предусмотрено увеличение площади земель, занимаемых зонами производственной, инженерной и транспортной

инфраструктур на 226,4 га. Общая площадь данной зоны в границах поселения составит 1529,5 га.

#### 3.4.5. Зона специального назначения

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, зелёными насаждениями специального назначения, объектами размещения отходов потребления 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 зоны специального назначения:

- зона размещения кладбища традиционного захоронения;
- зона размещения площадки сортировки и первичной переработки ТБО;
- санитарно-защитная зона (озеленение санитарно-защитного назначения).

В границах Стародеревянковского сельского поселения расположено 6 действующих кладбищ.

На расчетный срок генеральным планом предусмотрено:

- расширение территорий кладбищ в х. Сладкий Лиман (определено обслуживание х. Трудовая Армения), в х. Борец Труда и х. Мигуты;
- закрытие существующих кладбищ в ст. Стародеревянковской, х. Большие Челбасы и х. Ударный;
- выделение территории под новые территории для кладбищ традиционного захоронения в северо-западной части ст. Стародеревянковской (для обслуживания ст. Стародеревянковской и х. Черкасский), северо-западнее х. Ударный, южнее х. Большие Челбасы (для обслуживания х. Большие Челбасы, х. Украинка и х. Шевченко).

Севернее станицы Стародеревянковской определена резервная территория для размещения кладбища.

Зона размещения площадки сортировки и первичной переработки ТБО генеральным планом определена севернее ст. Стародеревянковской в районе существующей свалки мусора.

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.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией объекта и территорией жилой застройки;

- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

В данном проекте предусмотрены мероприятия по постепенному выносу на нормативное расстояние от застройки предприятий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду. Высвободившиеся территории подлежат обязательному озеленению густокронными породами деревьев, обладающих фитонцидными свойствами. При невозможности переноса объектов предлагается перепрофилирование или модернизация таких производств для обеспечения нормативных санитарно-защитных разрывов. Генеральным планом на расчетный срок определено под зону специального назначения 111,5 га территорий.

## 11. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАРОДЕРЕВЯНКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

### 11.1. БАЛАНС ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ

Территория Стародеревянковского сельского поселения в административных границах, установленных Закон Краснодарского края от 28 июня 2007 г. №1280-КЗ "О внесении изменений в Закон Краснодарского края "Об установлении границ муниципального образования Каневский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований - сельских поселений - и установлении их границ", составляет 37657,9 га.

В настоящее время распределение земель по категориям в границах планируемой территории представлено следующим образом:

- земли населенных пунктов – 1630,6 га;
- земли сельскохозяйственного назначения – 32266,2 га;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, и иного спецназначения – 643,0 га;
- земли лесного фонда – 84,1 га;
- земли водного фонда – 2353,7 га;
- земли запаса – 680,3 га.

Земель особо охраняемых территорий и объектов в границах Стародеревянковского сельского поселения нет.

На расчетный срок генеральным планом определены территории для развития селитебных и производственных зон.

Планируемый перевод земель сельскохозяйственного назначения (81 га) в земли промышленности для размещения объектов промзоны необходимо проводить постепенно по мере необходимости.

Для развития населенных пунктов данным генеральным планом определен перевод в земли населенных пунктов земель следующих категорий:

- земель промышленности, энергетики, транспорта – 140,4 га;
- земель водного фонда – 41,5 га;
- земель сельхозназначения – 239,1 га;
- земель лесного фонда - 50 га;
- земель запаса – 229,9 га.

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

Баланс земель по категориям

№	Показатели	Существующ	На расчетный
---	------------	------------	--------------

п п		ее положение		срок генерального плана	
		Площа дь, га	%	Площа дь, га	%
1	Земли населенных пунктов	1630,6	4,3	2331,5	6,2
2	Земли сельскохозяйственного назначения	32266,2	85,7	31946,1	84,9
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного спецназначения	643,0	1,7	583,6	1,5
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-	-	-
5	Земли лесного фонда	84,1	0,2	34,1	0,1
6	Земли водного фонда	2353,7	6,3	2312,2	6,1
7	Земли запаса	680,3	1,8	450,4	1,2
8	Всего земель в границах муниципального образования	37657,9	100	37657,9	100

Таким образом, на расчетный срок генерального плана планируется увеличить площадь земель населенных пунктов и земель промышленности за счет земель сельскохозяйственного назначения, что продиктовано социально-экономической целесообразностью развития Стародеревянковского сельского поселения.



### **11.3.1. Жилая зона**

Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять следующими типами жилых зданий:

- в зоне низкоплотной жилой застройки – индивидуальная застройка усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,12 га до 0,09 га (размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки);
- в зоне среднеплотной жилой застройки – застройка секционного и блокированного типа, 2-3 этажа (без выделения приусадебных участков или с участками, не превышающими размера 0,05 га).

В данном проекте был произведен расчет требуемой площади территорий для расселения прогнозного прироста населения по каждому населенному пункту с учетом расселения на частично освоенных жилых территориях. Таким образом, общая площадь жилых зон на расчетный срок составит 1245,1 га, планируемое увеличение составит 161,6 га. Для развития за расчетный срок генерального плана предусмотрены резервные территории для жилых зон общей площадью 207,4 га.

Расчет потребности территории для обеспечения проживания постоянного населения на расчетный срок выполнен в соответствии с принятой нормативной плотностью и представлен в таблице.

*Расчет потребности жилых территорий*

№п/ п	Наименование населенного пункта	Численность населения (чел)		Площадь жилых территорий, га		Средняя плотность постоянного населения чел./га	
		сущ.	на расч. срок	сущ.	на расч. срок	сущ.	на расч. срок
1	ст.Стародеревянковская	13024	16000	663,7	748,3	19,6	20,4
2	х. Большие Челбасы	439	500	80,6	86,3	5,4	5,8
3	х. Борец Труда	168	200	35,8	39,0	4,7	5,1
4	х. Мигуты	532	700	98,4	118,1	5,4	5,9
5	х. Сладкий Лиман	849	1000	87,6	96,9	9,7	10,3
6	х. Трудовая Армения	148	200	17,4	19,9	8,6	10,0
7	х. Ударный	409	550	59,0	64,8	6,9	8,5
8	х. Украинка	74	90	23,8	26,3	3,1	3,4
9	х. Черкасский	110	150	12,2	16,9	9,0	8,9
10	х. Шевченко	52	80	26,4	28,6	2,0	2,8

	Всего	15805	19470	1104, 9	1245, 1	14,3	15,6
--	-------	-------	-------	------------	------------	------	------

Всего на расчетный срок генпланом предусмотрено 1245,1 га территории жилой зоны, дополнительно зарезервировано для перспективного развития за расчетный срок – 207,4 га).

Таким образом, генеральным планом запланировано развитие жилой зоны населенных пунктов Стародеревянковского сельского поселения, в том числе населенных пунктов:

- ст. Стародеревянковской – преимущественно в северном и восточном направлениях;
- х. Большие Челбасы – в северном и западном направлениях от существующей застройки;
- х. Украинка и х. Шевченко – западнее сложившейся жилой территории;
- х. Мигуты – преимущественно в южном направлении и в восточном;
- х. Ударный – в южном направлении от существующей застройки;
- х. Борец Труда – в западном направлении;
- х. Сладкий Лиман – преимущественно в северо-западном направлении;
- х. Трудовая Армения – в восточном и западном направлениях от существующей жилой застройки;
- х. Черкасский – в северном направлении.

### **11.3.2. Общественно-деловая зона**

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего и высшего профессионального 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.

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

#### *Площадь территорий общественно-деловой зоны*

№п/п	Наименование населенного пункта	Зона общественно – делового назначения, га	
		сущ.	на расчетный срок
1	ст.Стародеревянковская	17,6	24,9
2	х. Большие Челбасы	2,6	5,0
3	х. Борец Труда	0,4	2,0

4	х. Мигуты	1,9	3,1
5	х. Сладкий Лиман	3,2	4,2
6	х. Трудовая Армения	-	1,6
7	х. Ударный	1,1	1,7
8	х. Украинка	-	0,5
9	х. Черкасский	-	1,3
10	х. Шевченко	-	0,3
	Всего	26,8	44,6

На расчетный срок генерального плана проектом предусмотрено увеличение площади зон общественно-делового назначения на 17,8 га. Таким образом, общая площадь общественно-деловых зон с учетом существующих и подлежащих реконструкции территорий составит 44,6 га.

### **11.3.3. 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 и включают парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств населенных пунктов.

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

- зона размещения объектов рекреационного назначения, в том числе охотничьих и рыболовецких баз, баз отдыха;
- зона озеленения общего пользования, в том числе размещения спортивных объектов. Озеленение общего пользования занимает свободные от транспорта территории общего пользования, в том числе пешеходные зоны, площади, улицы, скверы, бульвары, специально предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов массового посещения общественного, делового назначения. Зона размещения спортивных сооружений предполагает размещение сохраняемых существующих спортивных объектов, в том числе плоскостных, а также проектируемых спортивных комплексов, площадок, стадионов, бассейнов и других сооружений;
- зона озеленения ограниченного пользования (открытые озелененные пространства) занимает участки территории, предназначенные для улучшения экологической ситуации и обеспечения дополнительных видов отдыха населения, преимущественно для эпизодического отдыха, а также некоторых видов хозяйственной деятельности населения (сенокосы и др.).

#### *Площадь территорий рекреационного назначения*

№п/п	Наименование	Зона
------	--------------	------

	населенного пункта	рекреационного назначения, га	
		сущ.	на расчетный срок
1	ст. Стародеревянковская	22,4	35,0
2	х. Большие Челбасы	-	11,0
3	х. Борец Труда	-	-
4	х. Мигуты	-	13,6
5	х. Сладкий Лиман	5,7	5,7
6	х. Трудовая Армения	-	-
7	х. Ударный	14,7	14,7
8	х. Украинка	-	-
9	х. Черкасский	-	-
10	х. Шевченко	-	-
	Всего, внутри населенных пунктов	42,8	80,0

Генеральным планом на расчетный срок выделено 1835,3 га, территорий под зону рекреационного назначения, из них 80,0 га внутри населенных пунктов.

Ввиду наличия большого историко-культурного потенциала данной территории после проведения соответствующих археологических и иных работ также возможна организация зон культурного притяжения (например, музейные археологические комплексы под открытым небом, демонстрационные исторические поселения, казацкие деревни и т.д.).

#### **11.3.4. Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры**

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 данной функциональной зоны и расположение их вблизи основных транспортных магистралей на достаточном удалении от жилых и рекреационных территорий.

В составе зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур генеральным планом выделены подзоны:

- зона размещения производственных объектов, объектов агропромышленного комплекса и объектов коммунально-складского назначения. В ней как специальная категория выделена зона размещения производственных и коммунально-складских предприятий не выше V класса опасности;

- зона размещения водозаборных сооружений хозяйственно-питьевого водоснабжения;

- зона размещения локальных очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации;

- зона размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры;

- зона размещения объектов придорожного обслуживания и транспортной инфраструктуры;

- зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Зона коммунально-складского назначения и объектов жилищно-коммунального хозяйства предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и оптовой торговли. Кроме этого в данной зоне следует размещать предприятия бытового обслуживания населения (прачечные, бани и т.д.).

Зона размещения производственных объектов и объектов агропромышленного комплекса предназначена для размещения производственных и сельскохозяйственных предприятий, складских объектов, иных объектов, обеспечивающих функционирование данных предприятий. Основная направленность производственных объектов – перерабатывающая, пищевая и строительная отрасль. Планируемая категория вредности – II – V класс с размерами санитарно-защитных зон 300-50 м.

С целью наиболее рационального использования земель проектом предложена централизованная организация зон коммунально-складского и производственного назначения и предусмотрены территории для их размещения с учетом требований СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Первоочередными мероприятиями по реализации проектных решений в данном направлении являются:

- ликвидация или репрофилирование 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;
- модернизация, экологизация и автоматизация производств с целью повышения производительности без увеличения территорий, а также создание благоприятного санитарного и экологического состояния окружающей среды;
- организация санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов и регламентов.

Зона размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры представляет собой совокупность территорий, предусмотренных для размещения объектов автомобильного и железнодорожного транспорта. Общая площадь указанной зоны с учетом развития сети автомобильных дорог составит 699,0 га.

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры предназначена для развития инженерного обеспечения на проектируемых территориях путем реконструкции и капитального ремонта существующих систем в сочетании с созданием современной сети инженерных коммуникаций и головных сооружений, вводимых в строй в рамках планируемого строительства и реализации инвестиционных проектов.

Зона размещения водозаборных сооружений хозяйственно-бытового водоснабжения предназначена для размещения и развития водозаборов, согласно требуемым техническим регламентам и нормам, а также создания необходимых санитарных условий эксплуатации данных объектов.

Зона размещения локальных очистных сооружений предназначена для размещения современных локальных очистных систем хозяйственно-бытовой канализации.

*Площадь территорий  
производственного и коммунально-складского назначения*

№п /п	Наименование населенного пункта	Зона производственного и коммунально-складского назначения, га	
		сущ.	на расчетный срок
1	ст.Стародеревянковская	46,7	89,2
2	х. Большие Челбасы	2,1	3,8
3	х. Борец Труда	-	-
4	х. Мигуты	0,3	0,3
5	х. Сладкий Лиман	0,3	1,3
6	х. Трудовая Армения	-	2,8
7	х. Ударный	-	
8	х. Украинка	-	0,4
9	х. Черкасский	-	0,5
10	х. Шевченко	-	
	Всего, вне границ населенных пунктов	559,7	732,2
	Всего	609,1	830,5

На расчетный срок предусмотрено увеличение площади земель, занимаемых зонами производственной, инженерной и транспортной инфраструктур на 226,4 га. Общая площадь данной зоны в границах поселения составит 1529,5 га.

### **11.3.5. Зона специального назначения**

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, зелёными насаждениями специального назначения, объектами размещения отходов потребления 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 зоны специального назначения:

- зона размещения кладбища традиционного захоронения;
- зона размещения площадки сортировки и первичной переработки ТБО;
- санитарно-защитная зона (озеленение санитарно-защитного назначения).

В границах Стародеревянковского сельского поселения расположено 6 действующих кладбищ.

На расчетный срок генеральным планом предусмотрено:

- расширение территорий кладбищ в х. Сладкий Лиман (определено обслуживание х. Трудовая Армения), в х. Борец Труда и х. Мигуты;
- закрытие существующих кладбищ в ст. Стародеревянской, х. Большие Челбасы и х. Ударный;
- выделение территории под новые территории для кладбищ традиционного захоронения в северо-западной части ст. Стародеревянской (для обслуживания ст. Стародеревянской и х. Черкасский), северо-западнее х. Ударный, южнее х. Большие Челбасы (для обслуживания х. Большие Челбасы, х. Украинка и х. Шевченко).

Севернее станицы Стародеревянской определена резервная территория для размещения кладбища.

Зона размещения площадки сортировки и первичной переработки ТБО генеральным планом определена севернее ст. Стародеревянской в районе существующей свалки мусора.

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.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией объекта и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, и повышение комфортности микроклимата.

В данном проекте предусмотрены мероприятия по постепенному выносу на нормативное расстояние от застройки предприятий, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду. Высвободившиеся территории подлежат обязательному озеленению густокронными породами деревьев, обладающих фитонцидными свойствами. При невозможности переноса объектов предлагается перепрофилирование или модернизация таких производств для обеспечения нормативных санитарно-защитных разрывов.

Генеральным планом на расчетный срок определено под зону специального назначения 111,5 га территорий.

### **11.3.6. Зона сельскохозяйственного использования и назначения**

Данным генеральным планом помимо прочих выделены территории зоны сельскохозяйственного использования и назначения. К данной зоне относятся сельскохозяйственные угодья вне границ населенных пунктов – земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья в границах

населенных пунктов – земли сельскохозяйственного использования, а также территории садово-дачных товариществ.

Таким образом, генеральным планом на расчетный период определены территории данной функциональной зоны общей площадью 31741,2 га, земли сельхозиспользования – 138,1 га в том числе территории садово-дачных товариществ – 4,6 га; земли сельхозназначения – 31213,9 га, в том числе территории садово-дачных товариществ – 32,5 га.

При дальнейшем использовании территорий обозначенной зоны по назначению необходимо учитывать требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».