



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ

350049, г.Краснодар, ул.Северная, 255
тел.: 8 (861) 255-71-30, факс: 8(861) 255-54-15
pitp @ list.ru

Генеральный план Коржовского сельского поселения Ленинградского района Краснодарского края

Контракт № 77– Г

П- ПЗ

**Том 1
Часть 1**

**Положения
о территориальном планировании**

**Директор
Главный архитектор проекта**

**С.Г. Кашин
Г.Б. Дорошенко**

**КРАСНОДАР
2010**

1 Административное устройство муниципального образования Коржовское сельское поселение

Коржовское сельское поселение в соответствии с Законом Краснодарского края от 21 апреля 2004 года «Об установлении границ муниципального образования Ленинградский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – сельских поселений – и установлении их границ» является муниципальным образованием Ленинградского района наделенного статусом сельского поселения с установленными границами.

Коржовское сельское поселение расположено в юго-западной части Ленинградского района, в 35 км от районного центра станицы Ленинградской.

Административные границы сельского поселения проходят по смежеству на северо-востоке с Крыловским сельским поселением Ленинградского района.

С востока на запад Коржовское сельское поселение граничит с Каневским районом Краснодарского края.

В границах муниципального образования Коржовское сельское поселение находится 1 сельский населенный пункт хутор Коржи.

По данным администрации муниципального образования численность населения сельского поселения по оценке на 01.01.2010 г. составляет 1190 человек.

Территория сельского поселения в пределах существующей административной границы 52,3 км², что составляет 3,7 % территории Ленинградского района. Плотность населения – 23 человек на 1 км².

Административным центром сельского поселения является хутор Коржи расположенный в северо-западной части поселения.

2 Существующая территориально-планировочная организация Коржовского сельского поселения

Муниципальное образование Коржовское сельское поселение расположено в восточной части Ленинградского района и граничит с Крыловским и Новоплатнировским сельскими поселениями Ленинградского района, а также с муниципальным образованием Каневской район Краснодарского края.

В состав Коржовского сельского поселения Ленинградского района входит один населенный пункт: хутор Коржи. В нем сконцентрировались административные ресурсы поселения, демографический, социально-инфраструктурный и экономический потенциал поселения. Через хутор Коржи проходит автодорога регионального значения «ст. Ленинградская – ст. Крыловская – ст. Челбасская», по которой осуществляется связь сельского поселения с другими регионами Краснодарского края.

Географическое и транспортное положение (выгодное геостратегическое положение муниципального образования с точки зрения близости федеральных дорог и региональных центров – городов Ростов-на-Дону и Краснодара); природные условия и ресурсы (плодородные почвы и благоприятные климатические условия, позволяющие получать высокие урожаи сельскохозяйственных культур; наличие месторождений глины, питьевой воды) – все это благоприятные исходные условия развития поселения, которые в сочетании с другими факторами могут составить его конкурентные преимущества.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю численность населения хутора по оценке на 01.01.2010 года составляет 1190 человека.

Существующая территориально-планировочная организация административно центра Коржовского сельского поселения хутора Коржи

Территориально-планировочная организация хутора **Коржи** исторически складывалась на основе развития удобных транспортных связей региональной автодороги «ст. Ленинградская-ст. Крыловская – ст. Челбасская» и с учетом природных факторов: водной артерии – реки Средняя Челбаска и своеобразного рельефа местности.

В планировочном отношении хутор представляет собой жилое образование, сформировавшееся на берегу реки Средняя Челбаска, которая, в свою очередь, разделяет населенный пункт на две части. Между районами хутора действуют транспортные связи.

Существующая планировочная структура территории населенного пункта образована нерегулярной сеткой улиц и дорог, образующих кварталы различной площади и конфигурации.

Общественный центр исторически сложился на пересечении улиц Победы и Школьной. Он недостаточно развит и благоустроен.

Среди жилой застройки расположены участки детского дошкольного учреждения и общеобразовательная школа.

В хуторе отсутствует четкое функциональное зонирование территории, большая часть предприятий не имеет санитарно-защитных зон и значительная часть жилой застройки и учреждений культурно-бытового обслуживания расположена в зоне их негативного воздействия, а также не выдержаны нормативные санитарные разрывы между объектами различных зон.

Производственная зона в Коржовском сельском поселении, представлена преимущественно объектами сельскохозяйственного профиля: СТФ, МТФ, полевые бригады и зерносклады. Часть из них на сегодняшний день не функционируют.

3 Цели и задачи территориального планирования

3.1. Положение генерального плана в системе документов территориального планирования

Генеральный план Коржовского сельского поселения является документом территориального планирования муниципального уровня, подлежащим разработке, согласованию и утверждению в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190 – ФЗ и Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», подписанными Президентом РФ 29 декабря 2004 г.

Статус и компетенция органов местного самоуправления в части решения вопросов территориального планирования административно-территориальных образований, а также вопросы определения назначения и видов использования земель, перевода земель из одной категории в другую, обеспечивающие условия для развития территорий, устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации (№ 136-ФЗ), законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ), законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (№ 111-ФЗ), а также иными законодательными актами.

Действующее градостроительное законодательство предусматривает конкретный состав положений, которые могут быть установлены документами территориального планирования каждого из уровней – федерального, регионального и муниципального.

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

- разработка и утверждение плана реализации генерального плана;
- разработка и утверждение планов и программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- подготовка и принятие нормативного правового акта градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки с установлением градостроительных регламентов;
- подготовка градостроительных планов земельных участков, которые являются обязательными при проведении инвестиционных торгов и подготовки проектной документации для строительства;
- подготовка и утверждение документации по планировке территорий первоочередного и последующего освоения.

В составе генерального плана устанавливаются и утверждаются:

- территориальная организация и планировочная структура территории поселения;

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

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

3.2. Особенности разработки генерального плана

Требования к составу материалов генерального плана, разработанного в соответствии с новым Градостроительным кодексом Российской Федерации, существенно отличаются от состава материалов генеральных планов, разработанных в соответствии с требованиями предшествующего Градостроительного кодекса РФ. Тем более велики отличия от состава материалов генеральных планов советского времени, которые разработаны по методикам и нормам, действующим в то время.

В настоящее время развитие территорий определяется негосударственными народнохозяйственными планами и директивами, обеспеченными бюджетными и натуральными ресурсами, а в результате оценки и анализа, существенных для развития территории внешних и внутренних факторов, влияющих на социально-экономический и инвестиционный потенциал планируемой территории в условиях существующей экономики.

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

Правовыми актами также утверждается функциональное зонирование территории, развитие, размещение и емкость транспортной и улично-дорожной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры,

территориальное распределение плотности застройки, то есть базовые характеристики развития поселений и населенных пунктов.

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

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

С целью сохранения баланса государственных, муниципальных и частных интересов, предложенные в составе генерального плана градостроительные решения подлежат до их принятия общественному обсуждению. Таким образом, генеральный план, определяющий стратегию и тактику развития территории, становится важным документом общественного согласия. При этом генеральный план не является документом прямого действия, обращенным непосредственно к потребителю, служит основанием и руководством к действию при разработке документов о застройке территории и правил землепользования и застройки.

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта генерального плана поселения должна осуществляться на основании комплексных программ развития муниципальных образований, положений о территориальном планировании, содержащихся в схемах

территориального планирования Российской Федерации, схемах территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемах территориального планирования муниципальных районов. Эти документы должны определять:

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

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

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

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

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

Проектные решения генерального плана являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры;

территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселения; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон; определения зон инвестиционного развития.

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения следующих задач территориального планирования:

- выявление проблем градостроительного развития территории населенных пунктов, обеспечивающих решение этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельно принятых градостроительных решений;

- разработка разделов генерального плана (не разрабатываемых ранее): схема планировочной организации территории, схема генерального плана в границах муниципального образования;

- определение направления перспективного территориального развития;

- функциональное зонирование территории (отображение планируемых границ функциональных зон);

- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры населенных пунктов, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территорий для последующей разработки градостроительного зонирования, подготовки правил землепользования и застройки;

- определение системы параметров развития Коржовского поселения, обеспечивающей взаимосогласованную и сбалансированную динамику градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных и рекреационных компонентов развития;

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

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

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

В результате анализа использования территорий станиц и поселков поселения проектом предложена градостроительная модель комплексного решения экономических, социальных, экологических проблем, направленных на обеспечение устойчивого развития населенного пункта.

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

4 Перечень мероприятий по территориальному планированию

4.1 Планировочная организация территории Коржовского сельского поселения

Сложившаяся территориально-планировочная структура Коржовского сельского поселения в границах муниципального образования образована одним населенным пунктом, расположенным среди землепользований сельскохозяйственного назначения.

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие существующей территориально-планировочной структуры в увязке со вновь осваиваемыми территориями, комплексное решение экологических и градостроительных задач, развитие системы внешнего транспорта.

Основная часть территории в границах муниципального образования представлена землями сельскохозяйственного назначения, а также землями промышленности, водного фонда, землями особо охраняемых территорий, землями фонда перераспределения.

В границах поселения на землях сельскохозяйственного назначения расположены животноводческие предприятия, полевые станы бригад, на территории которых функционируют мастерские, крытые токи, зернохранилища, конторские здания, склады удобрений, стоянки сельскохозяйственной техники.

Проектом предлагается сохранение действующих, а также восстановление и реконструкция недействующих животноводческих ферм, при условии организации санитарно-защитных зон в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.

В случае функционирования фермы вблизи жилой застройки или в водоохраной зоне реки, рекомендуются следующие мероприятия:

- уменьшение поголовья,
- ограничение хозяйственной деятельности на территории, прилегающей к жилой застройке или водоохраной зоне.

Основными принципами развития Коржовского сельского поселения, которые нашли отражение в предложенной в данном проекте планировочной структуре, являются:

- выработка рациональных решений по планировочной организации, функциональному зонированию территории и созданию условий для проведения градостроительного зонирования, соответствующего максимальному раскрытию рекреационного и социально-экономического потенциала поселения с учетом развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- определение необходимых исходных условий развития, прежде всего за счет площади земель, занимаемых населенным пунктом, так и прирезаемых земель;

- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры поселков, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территорий.

В проектных границах населенного пункта обозначены территории, предлагаемые настоящим проектом к освоению по мере необходимости под жилую застройку. Проектируемая жилая застройка хутора представлена индивидуальным жилым фондом с приусадебными участками предельные размеры, которых устанавливаются администрацией сельского поселения.

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

Участки жилой застройки, остающиеся в пределах границ нормативных санитарно-защитных зон от действующих предприятий, генеральным планом рассматриваются как территории ненормативного градостроительного использования, или зон строгого строительного режима.

В связи с очень низким уровнем обеспеченности объектами социальной инфраструктуры выполнен расчет необходимости в объектах обслуживания и зарезервированы не занятые застройкой земельные участки для размещения объектов общественных центров ориентировочно в составе: магазин товаров повседневного спроса, почтовых отделений связи, приемных пунктов бытового обслуживания, отделений банка и т.п.

Генеральным планом предусмотрено обеспечение хутора Коржи полным набором инженерного оборудования: водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, канализация и средства связи.

Резервирование территорий с четким функциональным назначением предотвратит размещение экологически вредных объектов, препятствующих дальнейшему территориальному развитию хутора.

Производственные и сельскохозяйственные предприятия высокого класса согласно санитарной классификации СанПиН генеральным планом рекомендуется реконструировать, либо сохранять с условием выполнения ряда мероприятий:

- создание санитарно-защитных зон по периметру территорий,
- необходимость создания предприятиями мероприятий по организации СЗЗ, которые согласовываются органами Роспотребнадзора с учетом результатов санитарно-эпидемиологической экспертизы материалов и технологических процессов, расчетов рассеивания, уровня производимого шума и запыленности воздуха;
- возможно, сокращение части территории предприятий под основную производственную деятельность с использованием прилегающей к жилой застройке территории под административно-хозяйственную и коммунально-складскую зону этого же предприятия.

Основной планировочной осью существующей и проектируемой

территориальной структуры Коржовского сельского поселения является автомобильная дорога регионального значения «ст.Ленинградская – ст.Крыловская – ст.Челбасская».

4.1.1. Проектируемая территориально-планировочная организация хутора Коржи

Планировочная организация хутора Коржи, подчинена направлениям сложившейся градостроительной ситуации: транспортной инфраструктуры – автомобильной дороге регионального значения «ст.Ленинградская – ст.Крыловская – ст.Челбасская», проходящей с севера на юг, а также направлению русла реки Сред.Челбаска. Планировка вновь осваиваемых территорий увязана со сложившейся структурой и является ее естественным продолжением.

Генеральный план предусматривает дальнейшее перспективное развитие хутора в существующих границах:

- на первую очередь в центральной части (в кварталах 13 и 14),
- на расчетный срок – в центральном и южном направлении (кварталы 8 и 10),
- за расчетным сроком – в северном, северо-восточном, в центральном и юго-восточном направлениях (кварталы №№ 17,18 и 10).

Исторически сложившаяся планировочная структура генеральным планом в целом сохранена. На основе ее анализа выделены: поселковая дорога, главная улица и улицы в жилой застройке.

Общественный центр расположен в центре хутора на пересечении улиц Победы и Школьной. Для создания единого градостроительного комплекса с включением общественного центра и придания архитектурной выразительности главной улицы, проектом предлагается реконструкция территории общественного центра, в первую очередь в плане благоустройства, озеленения, реконструкции существующих общественных зданий и спортивных сооружений, а также перепрофелирования улицы Школьной в пешеходную улицу. Кроме того, предусматривается строительство поликлиники с аптекой, комплекса бытового обслуживания, спортивного клуба, а также реконструкция жилой застройки вдоль улицы Горького с размещением объектов малого бизнеса: торговли, бытового обслуживания, офисов и расширение сети предприятий общественного питания, благоустройство и озеленение открытых пространств – площади, бульваров, парка.

Для этого жилая застройка, находящаяся в зоне общественного центра и вдоль улиц, связывающих центры обслуживания, генпланом рекомендуется как **зона активной реконструкции жилой застройки с приоритетным размещением обслуживающих, деловых и торговых функций**. Выделена для формирования линейных центров обслуживания вдоль главной улицы на

основе сложившихся типов жилья.

Для обеспечения нормативных радиусов обслуживания объектами социальной инфраструктуры генеральным планом запроектированы подцентры.

Зоны объектов общественного центра расположены компактно, предусмотрены и автостоянки личного транспорта.

Таким образом, может быть создан единый градостроительный комплекс с включением общественных центров и главной улицы – ул.Победы, обладающей социальной значимостью и архитектурной выразительностью.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
I Учреждения и организации управления, финансирования и связи				
1	Административное здание ОАО «Завет Ильича»	1	2	Сущ.
1*	Администрация Коржовского сельского поселения	1	2	проект. на первую очередь
2	Административное здание ОАО «Завет Ильича»	1	1	Сущ.
3	Узел связи №5, опорный пункт милиции	1	1	реконстр.
4	Административное здание комплексной растениеводческой бригады	1	1	Сущ.
5	Здание МТМ ОАО «Завет Ильича»	1	-	Сущ.
II Учреждения культуры				
6	Сельский дом культуры х. Коржи на 500 мест, библиотека, музыкальная школа	1	1	Сущ.
7	<i>Памятник В.И.Ленину, 1965.</i>	1	-	<i>памятник монум. Искусства</i>
8	<i>Памятник войну – освободителю, 1989 г.</i>	1	-	<i>памятник истории</i>
9	Парк	1	-	реконстр.
III Учреждения образования				
10	МОУ СОШ № 17 на 250 мест	1	2	Сущ.
11	Стадион	1	-	реконстр.
12	Спортивные помещения с раздевалками	1	2	Сущ.
13	МОУ ДОУ № 29 на 75 мест	1	2	Сущ.
14	Спортивный клуб	1		проект. на первую очередь
IV Учреждения здравоохранения и социального обеспечения				
15	ФАП, аптека	1	1	Сущ.
V Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания				
16	Магазин «Юнкер»	1	1	Сущ.
17	Магазин ООО «Меркурий 2» , линия розлива воды	1	1	Сущ.
18	Дом быта, отделение сбербанка, почта, гостиница на 18 мест, прачечная, парикмахерская	1	2	Сущ.
19	Кафе «Молодежное» ООО «Меркурий -2» на 20 посадочных мест	1	1	Сущ.
20	Баня на 30 мест	1	1	Сущ.
21	Рынок	1	1	Прокт. за расчетный срок
22	Кафе	2	1	проект. за расчетный срок

23	Предприятие бытового обслуживания	1	1	проект. на первую очередь
24	Магазин	3	1	проект.
25	Торгово-складское предприятие с СЗЗ 50м	1	-	перепроф.

Неотъемлимой частью общей архитектурно-планировочной структуры населенного пункта является озеленение. Создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий генерального плана.

Центральный сквер, расположенный напротив территории с сельским домом культуры Коржовского сельского поселения, подлежит реконструкции и благоустройству. В его составе:

- кафетерии,
- торговые павильоны,
- детский игровой парк,
- беседки для тихого отдыха,
- спортзал,
- стадион.

Благоустройство парка предусматривает установку скамеек, укрытий от дождя в виде легких павильонов, беседок, сторожек. Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, наилучшей организации массового отдыха населения, обогащения внешнего облика хутора.

Ландшафтная архитектура участвует в формировании своеобразного облика каждого общественного центра, усиливая его композиционное качество.

Средствами озеленения и благоустройства создается благоприятная функциональная и эстетическая среда крупного пространства. Кроме того, предполагается использование элементов дизайна – информационные устройства, декоративная подсветка, световая реклама и др. Элементы благоустройства – малые формы архитектуры, декоративные покрытия, растительные группы и цветочные оформления создают в целом на территории общественно-деловых центров благоприятную среду общественной и культурной деятельности, удовлетворения потребностей в торговом и бытовом обслуживании.

Средствами благоустройства являются элементы обработки поверхности земли: геопластика, газоны, цветники и др. Рекомендуется восстанавливать, пополнять утраченные ландшафтные особенности среды, повышать её эстетические качества.

Для общественных центров проектируемых микрорайонов хутора Коржи, рекомендуется использовать преимущественно индивидуальные малые формы архитектуры в колористической форме, близкой к природной.

Одним из существенных элементов архитектурно-планировочной и пространственной структуры населенного пункта является жилая зона.

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

Проектируемая жилая застройка представлена исключительно индивидуальным жилым фондом с приусадебными участками с предельными размерами, устанавливаемыми администрацией Коржовского сельского поселения.

Реконструкцию и благоустройство существующей застройки необходимо проводить с учетом степени износа жилого фонда и состояния территории.

Совершенствование транспортной инфраструктуры заключается в обеспечении удобных и эффективных транспортных связей путем дифференциации улиц и проездов по категориям в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», реконструкции существующих транспортных узлов: пересечений и примыканий автодорог путем выбора современных и эффективных вариантов транспортных развязок.

Улично-дорожная сеть в хуторе Коржи сложилась в виде непрерывной системы, но зачастую без учета функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения.

Проектируемая транспортная схема хутора является органичным развитием сложившейся транспортной структуры и заключается в увеличении её пропускной способности, организации безопасности движения, создании новых жилых улиц.

Перечень мероприятий по совершенствованию системы внешнего и внутреннего транспорта подробно изложен соответствующем разделе «Развитие транспортной инфраструктуры».

Генеральным планом предусмотрено совершенствование функционального зонирования территории, которое предполагает упорядочение размещения объектов различного функционального назначения, в частности, производственных предприятий, расположенных по всей территории хутора, зачастую в непосредственной близости от жилых кварталов.

Проектом предусматривается перепрофилирование ряда производственных предприятий, санитарная классификация которых требует соблюдения определенных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размеров санитарно-защитных зон, с размещением на их территориях производственных предприятий V класса санитарной классификации или коммунально-складских предприятий.

Кроме того, предлагается реконструкция территорий животноводческих предприятий, расположенных без учета нормативных санитарно-защитных зон до жилой застройки. Проектом даны рекомендации по ограничениям хозяйственной деятельности в той территории, которая прилегает к жилой застройке. Цель данных мероприятий – сокращение

количества жилой застройки, попадающей в санитарно-защитную зону предприятия (зону строгого строительного режима).

Необходимыми условиями сохранения вышеперечисленных предприятий без ущерба прилегающей жилой застройке и окружающей среде является выполнение технических мероприятий в направлении совершенствования технологических процессов и организации санитарно-защитных зон, которые согласовываются учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы.

Существующие производственные предприятия в хуторе, расположенные с учетом санитарно-защитных зон, проектом сохраняются на своих территориях. Необходимым условием являются озеленение производственных территорий, как периметральное, так и внутриплощадное.

На территории хутора Коржи проектом предусмотрено - строительство пожарного депо на 2 автомашины согласно требованиям приложения 7 НПБ 101-95 в южной части хутора.

Информация о проектируемых объектах инженерной инфраструктуры содержится в соответствующих разделах настоящей пояснительной записки.

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

4.2. Функциональное зонирование территории

Коржовского сельского поселения.

Зоны с особыми условиями использования территории

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

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

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

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

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

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

Задачами функционального зонирования территории являются:

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

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

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

Основными принципами предлагаемого функционального зонирования территории являются:

- территориальное развитие развивающихся селитебных территорий;
- формирование рекреационных территорий;
- сохранение и развитие особо охраняемых территорий;
- упорядочение функциональной структуры территории.

Основная цель функционального зонирования – установление назначения и видов использования территорий за счет:

- введения функциональных зон с указанием характеристик их планируемого развития, включая резервирование земель для нужд реализации национальных проектов;
- приведения в соответствие с функциональным зонированием структуры землепользования по границам, назначению и видам использования земель;

- рекомендаций по выделению на территории поселения земель, относимых к категории особо охраняемых;
- 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 территории;
- проектная планировочная организация территории муниципального образования.

Функциональное зонирование муниципального образования Коржовское сельское поселение:

- предусматривает увеличение площади селитебной и производственной зон и зоны с особыми условиями использования территории;
- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития селитебной территории и охраны окружающей среды;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- содержит характеристику планируемого развития функциональных зон с определением функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон.

На территории поселения выделено три основных группы функциональных зон:

- **зоны интенсивного градостроительного освоения;**
- **зоны сельскохозяйственного использования территории;**
- **зоны ограниченного хозяйственного использования.**

Первая группа функциональных зон – зоны интенсивного градостроительного освоения – выделена на территориях, где происходит развитие населённого пункта, производственных и сельскохозяйственных комплексов, объектов и коммуникаций инженерно-транспортной инфраструктуры. В первой группе выделяются следующие подзоны:

- территория населённого пункта и его развитие;
- территории производств, размещения элементов транспортной и инженерной инфраструктуры и их развития.

Зона интенсивного градостроительного освоения – это, прежде всего, территории центра поселения, определенной в планировочной структуре поселения, как точка роста, других населенных пунктов поселения и

основные планировочные оси, в качестве которых выступают территориальные автомобильные дороги.

Вторая группа функциональных зон **сельскохозяйственного использования территории** выделена на территориях, связанных с выращиванием и переработкой сельскохозяйственной продукции:

- территории земельных угодий сельскохозяйственного назначения;
- производственные территории сельскохозяйственного назначения;

Территории зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для нужд сельского хозяйства и расположены за границей населенного пункта.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

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

В составе группы выделены следующие зоны:

- Зоны рекреационного использования;
- Зоны сосредоточения объектов культурного наследия (памятников археологии, истории, архитектуры, культуры) и их охранные зоны;
- Водные объекты с охранными зонами.

Помимо вышеназванных групп функциональных зон, выделяется группа, обуславливающая **особые условия использования территорий**. Это – различные зоны планировочных ограничений.

Зоны планировочных ограничений определяют режимы хозяйственной деятельности во всех типах функциональных зон, в соответствии с правовыми документами.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах:

- санитарно-защитные зоны;
- санитарные разрывы от линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны охраны объектов культурного наследия;

- водоохранные зоны;
- зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- зоны ограничений градостроительной деятельности по условиям добычи полезных ископаемых;
- зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ)- специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

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 границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, - пожарные депо, бани, прачечные, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, инженерные коммуникации и ряд других объектов.

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.

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

Санитарные разрывы от магистральных инженерных и транспортных линейных объектов выделены по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и другим нормативным документам по нескольким категориям – разрыв до жилья, разрыв до объектов водоснабжения, разрыв до населённых пунктов. В зависимости от назначения объекта и его мощности в проекте отображены максимальные из упомянутых разрывов. Предполагается, что при осуществлении деятельности по строительству, будет осуществляться дальнейшая оценка конкретной площадки, намечаемой для строительства, с точки зрения нахождения её в пределах разрыва для данного объекта.

Одной из разновидностей зоны с **особыми условиями использования территорий являются особо охраняемые территории** – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, определенное законодательством.

На генеральном плане Коржовского сельского поселения вокруг памятников историко-культурного значения нанесены **временные границы охранных зон**.

В соответствии с п.2 ст.35 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ, проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются. На территории охранный зоны памятника истории и культуры устанавливается особый правовой режим использования земель в соответствии с Законом Краснодарского края от 06.06.2002 № 487-КЗ «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны».

При разработке проектов планировки и проектов строительства отдельных объектов, при отводе земельных участков под строительство учесть необходимость обеспечения сохранности объектов культурного наследия в соответствии со ст.35, 36, 40 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ. Все акты выбора земельных участков подлежат обязательному согласованию с краевым органом охраны памятников.

Проведение любых видов землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия (по согласованию с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края).

На территории поселения согласно исследованиям и заключению ОАО «Наследие Кубани» располагается 2 объекта культурного наследия, которые включены в государственный список памятников истории, культуры и архитектуры, и стоят на государственной охране согласно действующему законодательству.

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

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, СТОЯЩИЕ НА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ

Коржовского сельского поселения Ленинградского района

Таблица 2

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	Ном. по гос. спис.	Реш. о пост. на гос. охрану	Кат. ист.-куль-т. знач.	Вид па-м.	Примечание
ХУТОР КОРЖИ							
57	Памятник воину-освободителю, 1989 г.	х. Коржи, у Дома культуры	8614	313-КЗ	Р	И	+
58	Памятник В.И. Ленину, 1965 г.	х. Коржи, парк	2134	63	Р	МИ	+

По существующим данным государственного списка, списка выявленных памятников и материалам инвентаризации Ленинградского района на территории хутора Коржи памятники археологии не значатся. В

ходе визуального обследования объекты археологического наследия не обнаружены.

Если при строительных работах на указанном участке будут обнаружены какие-либо предметы археологии (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты и т.д.) необходимо остановить все работы на участке, вызвать представителя управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края и провести дополнительное согласование вышеуказанных работ с управлением.

- ¹ Распоряжение комитета по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края от 29.05.1997 4-р;
- ² Закон Краснодарского края "О пообъектном составе недвижимых памятников истории и культуры местного значения, расположенных на территории Краснодарского края" от 17.08.2000 313-КЗ;
- ³ Закон Краснодарского края "О внесении изменений и дополнений в приложения 1, 2, 3 и 4 к Закону Краснодарского края "О пообъектном составе недвижимых памятников истории и культуры местного значения, расположенных на территории Краснодарского края" от 17.12.2001 429;
- ⁴ Памятник региональной категории охраны.

Рекомендации по эксплуатации и сохранению объектов культурного наследия:

- Экскурсионный показ;
- Своевременное проведение ремонтно-реставрационных работ в целях обеспечения нормального технического состояния памятника;
- Благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности памятника;
- Использовать преимущественно по первоначальному назначению;
- Все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации памятника архитектуры, истории и монументального искусства необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

Водоохранные зоны – отображены в соответствии с положениями Водного кодекса РФ (от 03.03.06г. №74-ФЗ) и Постановления ЗСК Краснодарского края от 15 июля 2009 года №1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края».

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

растений, движение и стоянка транспортных средств в необорудованных местах.

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

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

Зоны ограничений градостроительной деятельности по условиям добычи полезных ископаемых выделены на месте залегания полезных ископаемых на территории хутора Коржи и Коржовского сельского поселения.

Закон Российской Федерации от 21.02.1992 года № 2395-1 «О недрах» регламентирует условия застройки площадей залегания полезных ископаемых.

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки (в ред. Федерального закона от 02.01.2000 года № 20-ФЗ).

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешением федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Разрешение на строительство объектов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых планируется в целях выполнения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с лицензией на пользование недрами и проектом проведения указанных работ выдается федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальным органом (часть 2 в ред. Федерального закона от 30.12.2008 года № 309-ФЗ).

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения производственных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

За выдачу разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых, а также на размещение в местах их залегания подземных сооружений в пределах горного отвода уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (часть 4 введена Федеральным законом от 27.12.2009 года № 374-ФЗ).

Зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера на территории Коржовского СП Ленинградского района:

По ГОСТу Р 22.0.03-95. «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения» Природная чрезвычайная ситуация; природная ЧС – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечет за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Опасные геологические явления и процессы:

В качестве опасных геологических явлений на территории области установлены (по ГОСТу Р 22.0.06-95. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий):

- просадочность грунтов;
- эоловые процессы, дефляция;
- сейсмичность

Процесс *просадки грунтов* имеет весьма широкое распространение на территории работ. Как правило, грунты, обладающие просадочными свойствами, тесно связаны с эоловой аккумуляцией и проявляют свои свойства в результате замачивания. Особо опасным этот процесс можно считать в тех местах, где возможно резкое колебание уровня подземных вод и где возможны утечки из водонесущих коммуникаций.

Просадка грунтов приурочена к лессовым покровным отложениям надпойменных террас, склонам и водоразделам.

При проектировании и выборе способов устранения просадочных свойств грунтов необходимо провести инженерные изыскания в соответствии с СП 11-105-97, часть III.

Эоловые процессы, дефляция на территории изысканий наиболее активно протекают в периоды черных пыльных бурь, особенно ранней весной, когда еще нет растительности, а вследствие сухой и малоснежной зимы в почве мало влаги. Сильные восточные и северо-восточные ветры быстро иссушают верхние слои почвы, выдувая ее вместе с посевами и унося на значительное расстояние.

По данным регионального обследования экзогенных геологических процессов всего на территории края эоловым процессам подвержено 727 народнохозяйственных объектов. Наибольшее количество НХО, подверженных эоловой аккумуляции находятся в следующих районах: Кавказский, Новокубанский, Кушевский, Тбилисский и т.д.

Пыльные бури в степной части края бывают раз в 2-3 года, повторяемость их на остальной части раз в 5-6 лет. Сильные пыльные бури, охватывающие большую часть территории края, были в 1948, 1949, 1955, 1957, 1960, 1964, 1965, 1969 годах. Число дней с пыльными бурями колеблется от 3-5 до 10-12 дней.

Фоновая *сейсмичность* территории района согласно карты ОСР-97(А), СНИП П-07-81-2000* составляет – 6 баллов. На территории пойм рек категория грунтов по сейсмическим свойствам – III, следовательно, итоговая сейсмичность на пойме – 7 баллов. На остальной территории категория грунтов по сейсмическим свойствам – II, следовательно, итоговая сейсмичность составит – 6 баллов.

Изученная площадь характеризуется: простыми условиями (I); условиями средней сложности (II); сложными условиями (III) (в соответствии с Приложением Б, СП 11-105-97, часть 1).

Опасные гидрологические явления и процессы:

На территории поселения имеют место следующие опасные гидрологические явления (по ГОСТу Р 22.0.06-95. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий.):

- подтопление;
- потенциальное подтопление;
- затопление в паводки;
- заболачивание;
- эрозионно-аккумулятивные процессы временных водотоков (оврагообразование).

Подтопление территории осуществляется подземными водами, первым от поверхности водоносным горизонтом, представляющим основной интерес при инженерных изысканиях для строительства. Существующее положение уровня или напора подземных вод и возможность его изменения в период строительства и последующей эксплуатации возводимых зданий и сооружений влияют на выбор типа фундамента и его размеров, а также на выбор водозащитных мероприятий и характер производства строительных работ.

Принимая во внимание, глобальные тектонические причины и катастрофические паводковые условия, на карте инженерно-геологического районирования выделена территория *потенциального подтопления*, где уровень распространения подземных вод находится на глубине от 2.0 до 5.0м по среднеголетним наблюдениям. На этой территории в обычные годы уровень подземных вод не может достигнуть поверхности земли и лишь в периоды катастрофических осадков и других явлений возможно на части этой территории уровень подземных вод достигнет поверхности. В рамках данной работы не представляется возможным более точно охарактеризовать этот процесс.

Затопление территории поверхностными водами распространено на поймах, вблизи русла, устьях ложбин стока и замкнутых понижениях во время паводков.

По среднемноголетним наблюдениям паводок происходит весной, обычно в марте (реже в конце февраля), формируясь от таяния снегов, иногда при одновременном выпадении дождей. Нередки и летние паводки. Затопление паводковыми водами обычно носит кратковременный характер, т.е. 2-5 дней.

В прибрежной полосе рек и в устьях балок в период обильных осадков поверхностные и подземные воды образуют один водоносный горизонт, который достигает поверхности земли. Воды застаиваются в пониженных частях поймы и ложбин в связи с малыми уклонами поверхности и слабыми фильтрационными свойствами глинистых грунтов, таким образом, и развивается *заболачивание*.

Подземные воды агрессивны к бетонным и железобетонным конструкциям в пределах пойменных и надпойменных террас рек Сосыка, Челбас, Средняя Челбаска и на склонах. Подземные воды в пределах водоразделов не обладают агрессивными свойствами, в целом.

Эрозионно-аккумулятивные процессы временных водотоков:

Выделяется два типа временных водотоков. Первый – площадной смыв и делювиальная аккумуляция, которые происходят, когда выпадающие атмосферные осадки, скатываясь по склону, захватывают, переносят и откладывают мелкие частицы грунта. Второй – линейная эрозия, происходит, когда вода, концентрируясь в потоки, текущие в руслах, производит линейный размыв, углубляя дно и стенки своего русла.

На территории изысканий конкретных населенных пунктов имеют развитие оба этих типа водной эрозии, однако площадное их развитие весьма ограничено.

Площадной смыв является начальной стадией развития водной эрозии, происходит на склонах крутизной от 2°-3° и характеризуется смыванием рыхлых пород без следов линейного размыва. Смыву подвергается в основном, гумусированный слой почвы и почвенный горизонт А. Основными причинами развития этого вида эрозии являются талые воды и ливневые осадки, а также распашка склонов, причем техногенные факторы являются основными. В результате смыва в днищах балок и лощин образуются намывные делювиальные шлейфы.

Помимо площадного смыва, существует струйчатый смыв, происходящий по небольшим, непостоянным мигрирующим промоинам, с глубиной вреза 10-30 см. При струйчатом смыве размываются гумусированный слой и почвенные горизонты А и В. При ненарушенном растительном покрове площадной и струйчатый смыв практически не проявляется. Эти явления возникают на распаханых склонах, а также по проселочным дорогам, пересекающим эти склоны. На территории изысканий площадной смыв и струйчатая эрозия приурочены к нижним частям склонов

долин рек, где пораженность площади этими процессами, в среднем, составляет 1%.

Линейная эрозия временных водотоков образует такие формы рельефа, как ложбины, промоины, овраги и балки. Промоины и небольшие рытвины, образовавшиеся на склонах в результате струйчатого размыва, при благоприятных условиях могут дать начало образованию оврагов. Овраги развиваются на склонах, сложенных слабосвязанными рыхлыми отложениями: глинами, супесями, суглинками, особенно лессовидными.

В развитии оврагов выделяются 4 стадии. На первой стадии образуются промоины, рытвины, понижения, глубиной до 30-50 см, реже до 1 м с крутыми или отвесными бортами. Такие формы микрорельефа могут возникнуть в течение одного дождя. Во вторую стадию происходит врезание оврага в склон своей вершинной частью и его рост в длину и глубину. Глубина оврага достигает 10-25 м, склоны по-прежнему крутые и активно разрушаются. На этой стадии овраги часто бывают висячими – врезанными в склоны основной долины. В третьей стадии происходит выравнивание продольного профиля оврага, то есть его устье достигает местного базиса эрозии, при этом происходит его дальнейшее углубление и расширение. Склоны оврага остаются крутыми и обрывистыми, но в подошве начинает образовываться овражный пролювий и делювий, который быстро покрывается растительностью. В четвертую, заключительную стадию развития дальнейший рост и углубление оврагов прекращается, овраг начинает расширяться за счет разрушения и выколачивания склонов до угла естественного откоса данных пород. Продукты размыва накапливаются на дне оврага, выположенные склоны быстро зарастают и овраг превращается в балку.

Новое оживление процессов оврагообразования может произойти при нарушении естественного равновесия, прежде всего, при понижении базиса эрозии или увеличении количества осадков. При этих условиях в дно балки часто врезаются донные овраги, а на склонах образуются береговые овраги. Таким образом, овражное расчленение может вторично накладываться на более древние эрозионные формы.

В целом, подверженность территории изысканий эрозии временных водотоков можно расценивать как очень низкую.

Опасные метеорологические явления:

На территории населенных пунктов основной опасностью метеорологического происхождения являются (по ГОСТу Р 22.0.06-95. Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий):

- ураганные ветры, возможны смерчи,
- пылевые бури и ливневые дожди с грозами и градом,
- снегопады, снежные заносы,
- обледенения, гололед,

- жара.

Зимой погоду определяет в основном азиатский антициклон с черноморской депрессией. В связи с углублением антициклона все чаще происходит затоки холодного воздуха из районов Казахстана. Увеличение горизонтальных барических градиентов над юго-востоком европейской части страны обуславливает продолжительные северо-восточные ветры, максимальные скорости которых достигают 30 м/с (с порывами до 40 м/с). Ветры вызывают сильные метели, а в малоснежные зимы – пыльные бури.

Осадки являются основным климатическим фактором, определяющим величину поверхностного и подземного стоков. Годовое количество осадков по Ленинградскому району составляет 508-640 мм. Основное количество осадков выпадает в теплый период года (60-70%). Суточный максимум осадков – 88-112 мм. Суммы осадков год от года могут значительно отклоняться от среднего значения.

Почти ежемесячно наблюдаются грозы, со средней продолжительностью до 2,1 часа, максимальный – до 18 часов в сутки, чаще во второй половине суток. Число дней с грозой в году достигает 40, в среднем – 30. максимальное количество грозовых явлений наблюдается в весенне-летние месяцы (май-июль).

Категорированию по условиям СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных явлений» подлежат ураганы – опасная категория. Решения по отнесению прочих метеорологических процессов к ЧС производится в каждом конкретном случае согласно «Критериям информации о чрезвычайных ситуациях» Приложения к приказу МЧС России №329 от 08.07.2004 г.

В соответствии с рекомендациями МДС 11-16.2002 п. 6.3.2, ураганы относятся к возможным источникам ЧС на территории сельского поселения.

В результате ураганных ветров происходит падение деревьев, разрушение жилых и административных зданий, обрыв линий связи и ЛЭП, могут пострадать люди.

Сильный снегопад с ветром приводят к снежным заносам на автомобильных дорогах. Возможно нарушение жизнеобеспечения населения.

Обледенения в соответствии с Приложением к приказу МЧС России № 329 от 8.07.2004 г. «Критерии информации о чрезвычайных ситуациях» относятся к ЧС в случае если диаметр отложения на проводах гололедного станка 20 мм и более для гололеда.

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера на территории Коржовского СП Ленинградского района:

Техногенная чрезвычайная ситуация; техногенная ЧС – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их

жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Различают техногенные чрезвычайные ситуации по месту их возникновения и по характеру основных поражающих факторов источника чрезвычайной ситуации.

К техногенным источникам возникновения чрезвычайных ситуаций в соответствии с ГОСТ 22.0.05-97 относятся потенциально опасные объекты экономики, на которых возможны

Промышленные аварии и катастрофы:

- химически опасные объекты;
- пожароопасные и взрывоопасные объекты экономики.

Химически опасный объект (ХОО) – объект, на котором хранят, перерабатывают, используют или транспортируют опасные химические вещества, при аварии на котором или при разрушении которого может произойти гибель или химическое заражение людей, сельскохозяйственных животных и растений, а также химическое заражение окружающей природной среды.

Строительство ХОО на территории Коржовского сельского поселения не предусматривается, существующие ХОО отсутствуют.

Потенциально опасный объект (ПОО) - объекты, на которых производятся, используются, перерабатываются, хранятся или транспортируются взрывоопасные продукты или легковоспламеняющиеся вещества (Федеральный Закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» 116-ФЗ), приобретающие, при определенных условиях, способность к возгоранию и взрыву, создающие реальную угрозу возникновения техногенной чрезвычайной ситуации.

На территории СП осуществляют производственную деятельность следующие объекты, осуществляющие хранение или транспортировку взрыво-, пожароопасных веществ – нефтепродуктов, зерна.

Виды возможных чрезвычайных ситуаций - разлив нефтепродуктов, СУГ, пожары, взрывы.

Если в процессе аварии происходит утечка пожароопасной жидкости, то последняя, при наличии источника зажигания и при наличии над ее поверхностью паров с достаточной для воспламенения концентрацией, может загореться с возникновением т.н. пожара разлива, при котором происходит горение бассейна (лужи) разлитой жидкости.

Если при выбросе опасного вещества в непосредственной близости нет источника зажигания, то газовая фаза, поступая в атмосферу, будет образовывать с воздухом перемешанную топливовоздушную смесь, которая, распространяясь в атмосфере (рассеиваясь, дрейфуя в поле ветра, растекаясь под действием силы тяжести), может достичь источника зажигания, расположенного иногда на значительном удалении от места выброса, и лишь затем воспламениться и сгореть. Кроме горения облака последствием его

воспламенения может быть взрыв. Вероятность возникновения взрыва особенно велика, если облако находится в замкнутом или сильно загроможденном пространстве

На территории Коржовского сельского поселения Ленинградского района находятся и функционируют пожаро-взрывоопасные объекты приведенные в таблице ниже:

Таблица 3

Местоположение объекта	Наименование объекта	Наименование опасного вещества	Количество опасного вещества общее (наибольшая емкость)	Зона опасного действия теплового излучения (> 4.2 кВт/м ²), м	Зона умеренных повреждений зданий (повреждение внутр.перегородок, рам, дверей и т.п.) при воздействии волны давления при сгорании ТВС, м
Хутор Коржи	АЗС	бензин дизтопливо	(50м ³)	36	139

Зерноток и зерносклад.

При нарушении герметичности технологических аппаратов пыль выбрасывается в помещение, где вместе с накопившейся пылью смешивается с воздухом, образуя пылевоздушную смесь (ПВС), способную гореть. Искровой разряд приводит к взрывному горению смеси.

Согласно проведенным расчетам, в результате аварий *зерноскладе* (поз. 39 по ГП) возможны: у зданий – полное разрушение; у персонала объекта – летальный (смертельный) исход в 50 % случаев.

Согласно проведенным расчетам, в результате аварий *на зернотоках* (поз.47 по ГП) у здания – средние разрушения; у персонала объекта – серьезные контузии, повреждение органов слуха, ушибы и вывихи конечностей.

Расчет параметров волны давления при возможных авариях для каждого индивидуального случая проводится на дальнейших стадиях, после определения объемов производства, конструктивных особенностей зданий.

Опасные происшествия на транспорте:

- Авто-, железнодорожный транспорт.
- Трубопроводный транспорт.

Ж/д транспорт.

Основные причины возникновения чрезвычайных ситуаций на железнодорожном транспорте: некачественное проведение ремонтных работ, возникновение статического электричества при перекачке нефти и нефтепродуктов, перелив нефти и нефтепродуктов при заполнении цистерн, природные пожары на пути следования состава, износ оборудования железнодорожных путей, нарушение правил железнодорожных перевозок,

ошибки диспетчеров, умышленная порча железнодорожных путей, нарушение правил пересечения железнодорожных переездов, технологический терроризм и другое.

Наибольшую опасность для населения Коржовского сельского поселения представляют крушения подвижного состава с грузами 3 и 6 класса, проходящего через железнодорожную ветку СКЖД, расположенной в 31,0 км от поселения. Особенно опасны легколетучие аварийно химически опасные вещества (АХОВ), при которых возможно создание опасных концентраций, приводящих к отравлению не только в зоне аварии, но и на значительном расстоянии от нее. Наибольшую опасность в этом отношении представляют аммиак и хлор.

Таблица 4

Расчетные показатели при аварии ж/д цистерны	Единицы измерения	Наименование АХОВ	
		Хлор	Аммиак
Полная глубина зон возможного заражения	км	55,9	7,1

При максимальных по последствиям авариях на железнодорожном транспорте, сопровождающимся выбросом АХОВ, вся территория Коржовского поселения окажется в зоне химического заражения хлором.

Автотранспорт.

Высокая интенсивность движения, недостаточность автомобильных развязок, неудовлетворительное состояние отдельных участков дорог, отсутствие знаков дорожного движения на наиболее опасных участках, наличие нерегулируемых железнодорожных переездов могут привести к чрезвычайным ситуациям на автодорогах.

Таблица 5

Наименование объекта	Зона опасного действия теплового излучения (> 4.2 кВт/м ²), м	Зона умеренных повреждений зданий (поврежд-е внут.перегородок, рам, дверей и т.п.) при воздействии волны давления при сгорании ТВС, м
Автоцистерна с нефтепродуктами, 16 м ³	30	109
Легковой автомобиль 0,05 м ³	6	32

Опасные происшествия на объектах ЖКХ:

- пожары в зданиях (жилых и общественных),

- аварии, пожары, взрывы на сетях газо- (ГРС, ГРП, котельная), тепло-, водо-, электроснабжения.

Причины возникновения пожаров разнообразны. Из статистического анализа причин пожаров в жилых зданиях следует, что значительное число пожаров вызвано человеческим фактором (неосторожное обращение с огнем и курение, нарушение правил эксплуатации электрических и газовых приборов и т.д.). Но ведущая роль принадлежит энергопотребляющим изделиям – холодильникам, кондиционерам, радиоприемникам, телевизорам, электроплиткам, электроутюгам, светильникам. Значительное количество пожаров происходит из-за неправильной эксплуатации газовых плит.

Часть загораний ликвидируется с помощью первичных средств пожаротушения на небольшой площади. Пожары, которые не потушены первичными средствами из-за их или недостаточной эффективности или позднего обнаружения, развиваются и тушатся при своевременном прибытии подразделений пожарной охраны. Часть пожаров, прибытие на которые подразделений пожарной охраны по каким-то причинам не оказалось своевременным, развиваются на большие площади и происходят с возможным обрушением строительных конструкций.

Взрывы газа внутри помещений ГРС могут привести к негативному воздействию только на находящийся там в этот момент технический персонал. Радиус зоны термического поражения при аварии на ГРП людей с летальным исходом не превышает 5 метров. При возникновении максимальной по последствиям аварии в здании котельной, зона поражения ударной волной будет локализована непосредственно в самом здании (большая часть энергии ударной волны при взрыве будет затрачена на повреждение внутренних перегородок, рам, дверей и т.п.).

Также на территории Коржовского сельского поселения возможно осуществление *территористических актов*.

Границы территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера, приведены в Приложении.

В соответствии с законом РФ «О недрах» (от 21.02.1992г. №2395-1, ст.25) «...застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки».

Границы зон с особыми условиями использования территорий

Вся территория поселения является зоной интенсивной сельскохозяйственной деятельности, на которой преобладают земли преимущественного сельскохозяйственного назначения для размещения товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по ее переработке. Здесь предполагается восстановление объектов АПК.

Основными землепользователями являются хозяйственные товарищества и общества агропромышленного комплекса и производственные кооперативы.

Увеличение территории центра поселения происходит за счет сокращения земель сельскохозяйственного назначения. Несмотря на то, что территориальное развитие населенных пунктов и зоны инженерно-транспортной инфраструктуры возможно только за счет сельскохозяйственных земель, проектом предусмотрен комплекс мероприятий по минимизации воздействия на указанные отрасли.

Изменение целевого использования земель, включенных в границы населенных пунктов (сельхозугодья) будет производиться постепенно, по мере необходимости освоения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

Территории с сосредоточением памятников природы, истории, архитектуры, археологии включают в себя **особо охраняемые территории** – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, определенное законодательством. В генеральном плане Коржовского сельского поселения отражены следующие виды особо охраняемых территорий:

- историко-культурного наследия с обозначением временных охранных зон;
- водного фонда.

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования, в составе земель особо охраняемых природных территорий, допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий.

Территории **водного** фонда – это земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, пойменные земли, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На следующих стадиях проектирования в границах выделенных основных функциональных зон целесообразно осуществить более подробное

функциональное зонирование территорий поселения, уточнить режим регулирования хозяйственной деятельности и наметить конкретные мероприятия по трансформации землепользования.

4.3. Функциональное зонирование территории хутора Коржи

В границе населенного пункта – хутора Коржи, генеральным планом определены следующие функциональные зоны:

- Жилая зона;
- Общественно-деловая зона;
- Производственная зона;
- Зона инженерной и транспортной инфраструктур;
- Зона сельскохозяйственного использования;
- Рекреационная зона;
- Зона особо охраняемых территорий;
- Зона специального назначения.

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

4.3.1. Жилая зона

Жилая зона занимает основную часть территории хутора и представлена в основном территориями существующей индивидуальной усадебной застройки, а также территориями, предназначенными для размещения проектируемой усадебной застройки. Проектом определены территории жилой зоны для освоения на расчетный срок (до 2030г.) в южном направлении, к резервным отнесены территории, расположенные в южном и северо-западном и северо-восточном направлениях хутора Коржи. Проектируемый тип жилой застройки – индивидуальные жилые дома усадебного типа.

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, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Проектом не лимитируется жесткое зонирование по этажности. Строительное зонирование предоставляет свободу в выборе этажности и типологии жилых зданий. Регламентируется только плотность застройки в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

4.3.1.1. Жилая застройка. Жилищный фонд

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

Основными направлениями дальнейшего развития жилищного хозяйства должны стать:

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

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

Проектный объем нового жилищного строительства определен исходя из:

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

Генеральным планом предусмотрено максимальное сохранение существующего жилищного фонда. Убыль жилищного фонда составит 0,41 тыс. м² (2,0 % от общего жилищного фонда), площадь сохраняемого существующего жилищного фонда составит 18,4 тыс. м².

Объемы нового жилищного строительства определены исходя из динамики средней жилищной обеспеченности по Ленинградскому району за последние 10 лет, который составил 0,21 м² в год.

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

- к 2020 году - 19,2 м² на 1 человека;
- к 2030 году – 21,3 м² на 1 человека.

Далее в таблице 4 представлены примерные объемы жилищного строительства и динамика жилищной обеспеченности.

**Примерные объемы нового жилищного строительства
и средней обеспеченности жилыми помещениями на одного человека**

Таблица 6

№ п/п	Показатели	измерения Единица	(01.01.2010 г.) Исх. год	(2020 г.) I очередь	в т.ч. I очередь Расчетный срок (2030 г.),
1	Жилищный фонд, в т.ч.	тыс. м ²	20,4	23,8	28,1
2	Население	чел.	1190	1240	1320
3	Жилищная обеспеченность	м ² /чел	17,1	19,2	21,3
4	Убыль жилого фонда	тыс. м ²			0,41
5	Сохраняемый существующий жилищный фонд	тыс. м ²			18,4
6	Новое строительство	тыс. м ²		3,4	9,7
7	Среднегодовой объем строительства	тыс. м ²		0,34	0,485

В соответствии с прогнозным расчетом общий объем жилищного фонда с учетом существующего сохраняемого к расчетному сроку генерального плана увеличится до 28,1 тыс. м². Объем нового жилищного строительства за весь прогнозный период может составить порядка 9,7 тыс. м² (в том числе на I очередь строительства – 3,4 тыс. м²), что позволит повысить жилищную обеспеченность до 21,3 м²/чел.

4.3.2. Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона представлена существующим общественным центром хутора и проектируемыми подцентрами обслуживания, расположенными в жилых кварталах.

В общественно-деловой зоне расположены объекты культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, здравоохранения, коммерческой деятельности, административные, культовые здания, автомобильные стоянки легкового транспорта, центры деловой, финансовой, общественной активности, торговые комплексы.

Разрешенные виды использования на территории общественно-деловой зоны: объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных и административных учреждений, культовые здания, автомобильные стоянки транспорта, центры деловой, финансовой, общественной активности, торговые комплексы, предприятия связи, научные учреждения, офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса.

4.3.2.1. Размещение учреждений обслуживания

Хутор Коржи является административным, деловым, культурным центром муниципального образования Коржовское сельское поселение и имеет недостаточно развитую сеть предприятий и учреждений обслуживания.

Генеральным планом предусматривается дальнейшее развитие и совершенствование структуры обслуживания с учетом сложившихся факторов и перспективного развития населенного пункта.

Основными принципами в оптимизации системы обслуживания хутора, подборе и определении мощности предприятий являются:

- повышение уровня и качества обслуживания при одновременном сокращении расходов времени населения на поездки в культурно-бытовых целях;
- возможность мобильного обслуживания и доставки товаров и услуг периодического и эпизодического спроса на основе заказов и заявок;
- максимально возможное приближение и равномерное рассредоточение в жилой застройке обслуживающих центров периодического и массового спроса для удовлетворения потребностей населения.

По временной доступности и частоте спроса все проектируемые и существующие учреждения обслуживания делятся на категории:

- учреждения повседневного спроса – первая ступень обслуживания для постоянного населения: детские дошкольные учреждения, начальные обще-образовательные школы, магазины продовольственных и

промышленных товаров, комплексные физкультурные площадки, столовые, приемные пункты КБО, бани, кафе и т.д.; учреждения повседневного спроса находятся в пределах пешеходной доступности и размещаются в каждом микрорайоне или жилой группе населенного пункта;

– учреждения периодического пользования (межпоселкового обслуживания) – вторая ступень обслуживания – размещаются в центрах сельских поселений; для постоянного населения: средние школы, поликлиники, амбулатории, кинотеатры, клубы, стадионы, кафе, комбинаты бытового обслуживания, магазины – обслуживают население в пределах 30 минутной транспортной доступности;

– учреждения эпизодического пользования: административно-хозяйственные, деловые, финансово-кредитные учреждения, музеи, библиотеки, учреждения стационарного медицинского обслуживания, соцобеспечения, крупные спортивные комплексы районного значения, высшие учебные заведения, гостиницы, крупные торговые центры.

В связи с дальнейшим развитием хутора Коржи генеральным планом предусматривается строительство новых учреждений обслуживания с сохранением и реконструкцией существующих.

Расчет потребности населения хутора в основных учреждениях обслуживания произведен в соответствии с нормами СНиП 2.07.01- 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Существующая сеть учреждений обслуживания сохраняется на перспективу, некоторые объекты подлежат реконструкции.

4.3.3. Производственная зона

Основу планировочной организации сельского поселения в значительной мере определяет размещение производственной зоны, объекты которой представляют для большей части трудоспособного населения сферу приложения труда и обуславливают направления трудовых связей.

На территории производственных зон разрешенным видом использования является размещение промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон.

В настоящее время производственная зона поселения представлена производственными предприятиями различных отраслей, а также животноводческими фермами.

Производственная зона расположена преимущественно в южной и северо-западной части территории Коржовского сельского поселения.

При размещении предприятий в промышленной зоне учитывается класс вредности и специфика производства.

Проектом рекомендуются следующие общие принципы градостроительного регулирования промышленными территориями:

- максимально возможное размещение промышленных объектов в производственных зонах хутора; исключение составляют безопасные в экологическом отношении предприятия, имеющие малые грузообороты (без железнодорожных вводов);

- развитие производственной застройки за счет уплотнения существующей застройки в производственных зонах, а также за счет освоения новых земельных участков;

- обеспечение расчетных размеров санитарно-защитных зон вокруг промышленных территорий.

На территории производственных зон в проектных границах хутора разрешенным видом использования является размещение производственных предприятий IV-V класса вредности, коммунально-складских объектов, объектов и сооружений инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон.

Генеральным планом предусматривается территориальное развитие производственной зоны, как в границах центра поселения, так и на прилегающих территориях, вдоль региональной автомобильной дороги «ст. Ленинградская – ст. Крыловская – ст. Челбасская».

При размещении предприятий в промышленно-производственной зоне учитывается класс вредности и специфика производства. Пространственное размещение предприятий предусматривается таким образом, чтобы производственные вредности оказывали наименьшее воздействие на жилые территории населенного пункта.

Проектируемая производственная зона имеет территориальный резерв для размещения инвестиционных площадок.

Размещение складских территорий предусматривается в проектируемой производственной и коммунально-складской зоне. Незастроенные и свободные от транспорта и складов участки целесообразно занять под зеленые насаждения.

Генеральным планом предусматривается:

- размещение и резервирование новых производственных площадок в границах и за границей х. Коржи,

- развитие и реконструкция существующих производственных территорий;

- упорядочение функционально-планировочного зонирования производственных территорий;

- строительство дорог в производственной зоне, объединенных с сетью улиц жилой застройки в единую систему;

- улучшение состояния окружающей среды за счёт реорганизации производственных зон, в частности, перепрофилирования ряда предприятий в х. Коржи; модернизации сохраняемых объектов с расчетной санитарной зоной до границ занимаемого участка;

- сохранение МТФ, ПТФ и СТФ, расположенных в сельском поселении без соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до жилой

застройки, путем установления на прилегающих к жилой застройке территориях ферм зон ограничения хозяйственной деятельности и перепрофилирования в коммунально-складские территории ферм;

Настоящим проектом рекомендуется постепенный перенос всех производственных предприятий, расположенных в жилых зонах населенных пунктов, на территории проектируемых производственных зон.

Для предприятий, сохраняемых на селитебной территории населенного пункта, выдвигается необходимость их реконструкции: модернизация оборудования и внедрение прогрессивных технологий, что позволит сократить негативные воздействия данных предприятий на окружающую среду.

Размещение объектов предпринимательской деятельности, малых производственных предприятий планируется как на проектируемых производственных территориях, так и на участках существующих предприятий, предусмотренных к постепенному выносу за пределы жилой зоны.

Учитывая градообразующую ценность действующих предприятий для экономики Коржовского сельского поселения, расположенных в зоне жилой застройки хутора, а также капитальность зданий и сооружений, права собственности их владельцев, территории предприятий сохраняются. При этом необходимыми условиями их сохранения без ущерба прилегающей жилой застройке и окружающей среде является выполнение технических мероприятий в направлении совершенствования технологических процессов и организация санитарно-защитных зон, которые согласовываются учреждениями государственной санитарно - эпидемиологической службы.

Сокращение размеров СЗЗ осуществляется учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы с учетом результатов санитарно-эпидемиологической экспертизы материалов, характеризующих применяемый технологический процесс, расчетов рассеивания выбросов загрязняющих веществ и вредных физических воздействий, при обязательном подтверждении достаточности СЗЗ данными систематических лабораторных наблюдений за состоянием окружающей среды.

Далее приводится перечень проектируемых, сохраняемых и реконструируемых предприятий и объектов производственного и коммунального назначения:

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
VII Коммунальная зона				
36	Склад пищевой	1	-	Сущ.
37	Склад МТМ ОАО «Завет Ильича»	1	-	Сущ.

38	Склад техники	1	-	Сущ.
39	Зерносклад	6	-	Сущ.
40	Здание АВМ	1	-	Сущ.
41	Склад садовой бригады	1	-	Сущ.
42	Административно-бытовой комплекс бригады №1	1	-	Сущ.
43	Территория электроподстанции	1	-	реконструк.
44	Весовая	3	-	Сущ.
45	Контора садовой бригады	1	-	Сущ.
46	Лаборатория №3 ОАО «Завет Ильича»	1	-	Сущ.
46*	Административно-производственный комплекс «Вишневый сад»	1	1	Сущ.
VIII Производственная зона				
47	Зерноток	1	-	Сущ.
48	Стройбригада	1	-	Сущ.
49	Территория бригады	1	-	Сущ.
50	Здание комплексной растениеводческой бригады	1	-	Сущ.
51	МТФ №1 на 1000 голов	1	-	Сущ.
52	ФВБ до 400 голов	1	-	Сущ.
53	Коммунально-складская территория МТФ №2 ОАО «Завет Ильича»	1	-	Сущ.
54	СТФ ОАО «Завет Ильича» на 4000 голов	1	-	Сущ.
55	Коммунально-складское предприятие	1	-	перепроф.

Безусловное обеспечение благоприятных и экологически безопасных условий проживания хуторян является одной из приоритетных задач генерального плана.

Размещение производственной зоны определяются местными органами власти совместно с органами Роспотребнадзора и другими разрешительными инстанциями – проектом оговаривается только допустимый класс.

Для соблюдения нормативного радиуса обслуживания и 10- минутной доступности проектом предлагается территория для размещения базы ГО и ЧС с пожарным депо на 2 автомашины в центральной части хутора с учетом требований приложения 7 НПБ 101-95.

Проектом предусматривается санитарно-защитное озеленение по периметру участков предприятий, а также максимальное благоустройство и инженерное оборудование их территорий.

4.3.4. Зона инженерной и транспортной инфраструктур

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

К зоне транспортной инфраструктуры относится территория придорожной полосы автомобильной дороги регионального значения «ст. Ленинградская – ст. Крыловская – ст. Челбасская».

Проектом предусмотрены территории для размещения объектов придорожного сервиса, расположенных вдоль региональной автомагистрали при условии согласования с организациями, осуществляющими управление автодорогами. Рекомендуются строительство кафе, автозаправочных станций, станций технического обслуживания легкового и грузового транспорта, стоянок и т.п.

К зоне инженерной и транспортной инфраструктур относятся также территории АЗС и автопредприятие с санитарно-защитной зоной 300 метров.

Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, речного, трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования) устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного их воздействия на среду жизнедеятельности.

Разрешенные виды использования: мотели для легкового и грузового автотранспорта; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия общественного питания; магазины.

Не основные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) - разрешенные виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений, и зеленые полосы.

Зона инженерной инфраструктуры представлена инженерными коммуникациями и сооружениями водоснабжения (водозаборные сооружения, охранные зоны 1,2,3 поясов, сети), канализации (очистные сооружения, КНС, сети), газоснабжения (линии газопровода, ГРП, ШРП), электроснабжения (коридоры линий электроснабжения, ПС, РП, ТП), теплоснабжения (котельные, ЦТП) и охранных зон.

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

Таблица 8

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажност ть	Примечание
VI Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры				
26	Топочная СДК	1	-	
27	Электроцех ОАО «Завет Ильича»	1	-	

28	Здание газовиков	1	-	
29	Котельная бани	1	-	
30	АЗС	1	-	
		5	-	
		1	-	
33	Гараж ОАО «Завет Ильича»	1	-	
34	Бокс для автомобилей	1	-	
35	Насосная станция	1	-	

4.3.5. Зона сельскохозяйственного использования

Разрешенные виды использования: сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, виноградники, огороды, сенокосы, пастбища, залежи), лесополосы, внутрихозяйственные дороги, коммуникации, леса, многолетние насаждения, болота, замкнутые водоемы, здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, учебно-опытные учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельского профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и других целей.

Неосновные и сопутствующие виды использования: инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства; земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): карьеры перерабатывающие предприятия, склады, рынки, магазины, стоянки транспортных средств (терминалы), превышающие разрешенные размеры; почтовые отделения, телефонные станции, телеграф; временные сооружения мелкорозничной торговли и другие сооружения.

В пределах границы хутора Коржи располагаются сельскохозяйственные угодья, занятые выпасами и пахотными полями, сады, зарезервированные под территории для размещения жилой,

производственной зон и под лесопарковую зону, расположенную в пойменной части реки.

Территории зон сельскохозяйственного использования, расположенные в пределах рекомендуемых границ населенных пунктов, могут функционировать в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения границ и перевода их в другие категории в соответствии с функциональным зонированием, намеченным генеральным планом и стратегическими планами муниципального образования.

4.3.6. Рекреационная зона

Рекреационная зона хутора Коржи представлена существующим сквером с мемориалом. Сетью спортивных сооружений: стадионом со спортивными площадками на территории хутора. Зона охватывает также прибрежные территории реки Сред.Челбаска, активно используемые населением для отдыха.

Разрешенные виды использования: пляжи, спортивные и игровые площадки, аттракционы, летние кинотеатры, концертные площадки.

Не основные и сопутствующие виды использования: мемориалы, автостоянки, вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.).

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): кафе, бары, закусочные; объекты, связанные с отпращиванием культа; общественные туалеты.

Зона рекреационного назначения выполняет важные функции в организации среды обитания человека, такие как:

- эстетическое и экологическое равновесие окружающей среды;
- формирование архитектурно-рекреационных ансамблей, бульваров, парков, скверов и др.

4.3.7. Зона особо охраняемых территорий

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

В целях защиты земель особо охраняемых территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках проектом предусматривается создание охранных зон с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

В составе генерального плана отражены следующие типы зон особо охраняемых территорий: территории памятников истории и археологии с временными охранными зонами.

На генеральном плане хутора Коржи вокруг памятников историко-культурного значения обозначены временные границы охранных зон, в которых устанавливается особый режим содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории в соответствии с законом Краснодарского края о землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах и их охраны» № 487 – КЗ от 06.06.2002 г., вокруг памятников историко-культурного назначения определены зоны охраны объекта культурного наследия. На данной стадии выполнения работ определены временные границы зон охраны, которые показаны на графических материалах генерального плана.

Коржовское сельское поселение, как и Ленинградский район в целом, обладает значительными территориальными ресурсами, но они требуют бережного отношения, и любые трансформации использования земель должны происходить с соблюдением всех необходимых обоснований и законоположений с учетом их экологических и экономических особенностей.

Территории **водного** фонда - это земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, пойменные земли, а также занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На следующих стадиях проектирования в границах выделенных основных функциональных зон целесообразно осуществить более подробное функциональное зонирование территорий поселения, уточнить режим регулирования хозяйственной деятельности и наметить конкретные мероприятия по трансформации землепользования.

Иных зон особо охраняемых территорий, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации, на территории хутора Коржи не имеется.

4.3.8. Зона специального назначения

Разрешенные виды использования: захоронения, кладбища, крематории, скотомогильники, свалки бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

Не основные и сопутствующие виды использования: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ; зеленые насаждения; инженерные коммуникации. Условно разрешенные виды использования (требующие специального разрешения): мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов и другие объекты.

К зоне специального назначения Коржовского сельского поселения относятся территории существующего кладбища в северо-западной части сельского поселения и его санитарно-защитная зона.

В перспективе на территории Ленинградского района на землях Западного сельского поселения разработан проект по строительству мусороперерабатывающего (мусоросортировочного) завода районного значения.

Более подробно вопросы организации санитарной очистки территории отражены в разделе «Охрана окружающей среды» проекта «Генеральный план Коржовского сельского поселения Ленинградского района».

4.3.9. Зоны с особыми условиями использования территории

Помимо вышеназванных групп функциональных зон выделяется группа, обуславливающая **особые условия использования территорий**. Это - различные зоны планировочных ограничений.

Зоны планировочных ограничений определяют режимы хозяйственной деятельности во всех типах функциональных зон в соответствии с правовыми документами.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах:

1. санитарно-защитные зоны;
2. санитарные разрывы от линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
3. зоны охраны объектов культурного наследия;
4. водоохранные зоны;
5. зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
6. зоны ограничений градостроительной деятельности по условиям добычи полезных ископаемых;
7. зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ)- специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического,

физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

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

Санитарные разрывы от магистральных инженерных и транспортных линейных объектов выделены по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и другим нормативным документам по нескольким категориям – разрыв до жилья, разрыв до объектов водоснабжения, разрыв до населённых пунктов. В зависимости от назначения объекта и его мощности в проекте отображены максимальные из упомянутых разрывов. При осуществлении строительства конкретного объекта необходимо будет выполнять дальнейшую оценку площадки строительства на предмет установления санитарного разрыва от линейных и транспортных объектов.

Одной из разновидностей зон с **особыми условиями использования территорий** являются **особо охраняемые территории**, о которых было сказано выше.

Водоохранные зоны – отображены в соответствии с положениями Водного кодекса РФ (от 03.03.06г. №74-ФЗ). В пределах водоохраных зон запрещается использование сточных вод для удобрения почв, размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, движение и стоянка транспортных средств в необорудованных местах.

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

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

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

Зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Возможные источники чрезвычайных ситуаций на территории Коржовского сельского поселения Ленинградского района Краснодарского края.

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера на территории Коржовского сельского поселения:

По данным отдела ГО и ЧС Ленинградского района на территории Коржовского сельского поселения химически опасных объектов (ХОО) и взрыво- пожароопасных объектов (ВПОО) - нет.

По территории поселения проходят магистральные газопроводы высокого и среднего давления.

Основными поражающими факторами при аварии на газопроводе является поражение открытым пламенем и тепловым излучением при возникновении горения и факела.

Кроме вышеперечисленных аварий на потенциально опасных объектах, возможны следующие аварийные ситуации на территории Коржовского сельского поселения:

Объекты ЖКХ (пожары в зданиях (жилых и общественных), аварии на сетях газоснабжения (ГРС, ГРП, ШРП, котельные), аварии на объектах коммунального хозяйства (система энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации);

Транспортные коммуникации (аварии автомашин в местах стоянок и при движении по дорогам), ж/д транспорта на территории поселения нет;

Террористические акты.

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера

Наибольшее развитие в пределах территории Коржовского сельского поселения имеют следующие физико-геологические процессы и явления:

- подтопление;
- затопление;
- просадка грунтов;
- дефляция, аккумуляция, пыльные бури;
- сейсмичность.

Фоновая сейсмичность территории согласно карте ОСР-97(А), СНиП II-7-87* и СНКК 22-301-2000* (ТСН 22-302-2000) составляет – 6 баллов и возможно 7 баллов (один раз в 1000...5000 лет).

На территории Коржовского сельского поселения, по результатам многолетних наблюдений, отмечались следующие метеорологические опасности:

1. Ураганные ветры (до 35 м/сек).
2. Пылевые бури.

- 3.Осадки в виде продолжительного дождя (ливни, грозы с градом) и снегопадов.
- 4.Снежные заносы.
- 5.Обледенение.
- 6.Туман.
- 7.В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 °С.

Планируемые границы зон с особыми условиями использования территорий показаны на основном чертеже – генеральном плане хутора - утверждаемой части проекта; схеме зон с особыми условиями использования территории материалов по обоснованию, существующие - на схеме комплексной оценки территории материалов по обоснованию генерального плана.

4.4. Первая очередь строительства

Генеральным планом определено поэтапное освоение проектируемой территории.

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

В графических материалах проекта выделены территории, предназначенные к освоению на расчетный срок, в том числе для первоочередного строительства, и на перспективу.

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

В культурно-бытовой сфере обслуживания намечено:

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
I Учреждения и организации управления, финансирования и связи				
1*	Администрация Коржовского сельского поселения	1	2	проект. на первую очередь
III Учреждения образования				

14	Спортивный клуб	1		проект. на первую очередь
V Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания				
21	Рынок	1	1	проект. на первую очередь
23	Предприятие бытового обслуживания	1	1	проект. на первую очередь

Также необходимо на первую очередь выполнить благоустройство и озеленение:

- существующих мест массового отдыха и посещений – сквера и общественного центра х.Коржи,
- прибрежных территорий реки, организовать на въезде в хутор (квартал №1) зону отдыха населения;
- улиц и дорог на существующей территории хутора.

В соответствии с прогнозным расчетом общий объем жилищного фонда с учетом существующего сохраняемого к расчетному сроку генерального плана увеличится до 28,1 тыс. м². Объем нового жилищного строительства за весь прогнозный период может составить порядка 9,7 тыс. м² (в том числе на 1 очередь строительства – 3,4 тыс. м²), что позволит повысить жилищную обеспеченность до 21,3 м²/чел.

В сфере производственной и коммунальной деятельности для обеспечения трудовой занятости населения на ближайшие 10 лет проектом предлагается:

- В соответствии со стратегией развития муниципального образования Ленинградский район реализация инвестиционных проектов;
- Строительство АЗС и объектов технического обслуживания вдоль автодороги регионального значения;
- Строительство пожарного депо на 2 автомашины согласно требованиям приложения 7 НПБ 101-95.

Расчет нормативной потребности населения хутора Коржи в учреждениях обслуживания на первую очередь строительства представлен ниже в таблице 10

**Расчет учреждений и предприятий обслуживания для населения
х.Коржи Коржевского сельского поселения Ленинградского района
на 1 очередь строительства (2020 г.)**

Таблица 10

№ № п.п	Наименование	Единица измер.	Норма СНИП 2.07.01.89*	Нормативная потребность населения на расчетный срок, на 1.24 тыс.чел	Сохраняется в существующих учреждениях населенного пункта	Требуется запроектировать по населенному пункту
1	Детские дошкольные учреждения	место	по данным демографии	57	75	0
2	Общеобразовательные школы	учащиеся	по данным демографии	165	250	0
3	Внешкольные учреждения	место	10% от общего числа школьников	17	20	0
4	Поликлиники амбулатории диспансеры без стационара	посещение в смену	18.15 на 1 тыс. чел.	23	20	3
5	Аптеки	учреждение	0.2 на 1 тыс. чел.	1	1	0
6	Спортивные залы общего пользования	кв.м пола	80 на 1 тыс. чел.	99.2	0	99
7	Плоскостные спортивные сооружения	кв.м.	1949 на 1 тыс. чел.	2417	0	2417
8	Клубы или учреждения клубного типа	зрительские места	150 на 1 тыс. чел.	186	500	0
9	Библиотека	учреждение культуры	0.2 на 1 тыс. чел.	1	1	0
10	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	300 на 1 тыс. чел	372	100	272
11	Рынок	кв.м торговой площади	40 на 1 тыс. чел	49.6	0	50
12	Предприятия общественного питания	место	40 на 1 тыс. чел	50	20	30

13	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	7 на 1 тыс. чел.	9	1	8
14	Прачечные	кг белья в смену	60 на 1 тыс. чел.	74.4	10	64
15	Бани	место	7 на 1 тыс. чел.	9	30	0
16	Гостиницы	место	6 на 1 тыс. чел.	7	23	0
17	Кладбище традиционного захоронения	га	0.24 на 1 тыс. чел	0.30	1	0

3. Основные технико-экономические показатели

Хутор Коржи

Таблица 11

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Современное состояние на 01.01.2010 г.	Расчетный срок 2030 г.
1.	Территория			
1.1.	Общая площадь земель в границах населенного пункта, в том числе территории	га	358,73	358,73
1.1.1	Жилых зон	га	97,12	117,39
	из них:			
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	82,44	74,65
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками на первую очередь	га	-	2,31
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками на расчетный срок	га	-	11,1
	- малоэтажная застройка	га	14,68	23,11
	- резервная жилая застройка	га	-	17,32
1.1.2	Общественно-деловых зон, из них:	га	5,5	13,37
	Резервные территории общественно-деловых зон (за расчетный срок)	га	-	0,24
1.1.3	Производственных и коммунально-складских зон	га	5,61	4,39
	Резервные территории производственных зон (за расчетный срок)	га	-	-
1.1.4	Зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га	2,67	2,59
1.1.5	Рекреационных зон	га		
	из них:			

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Современное состояние на 01.01.2010 г.	Расчетный срок 2030 г.
	- зеленые насаждения общего пользования, лесопарки, пляжи	га	6,79	3,95
	-зона отдыха	га	0,54	0,54
1.1.6	Зон сельскохозяйственного использования	га	113,77	3,55
1.1.7	Зон специального назначения:	га	-	-
	-кладбище;	га	-	-
	-свалка	га	-	-
1.1.8	Зон прочих территорий	га	126,73	139,05
	-водная территория	га	42,24	44,85
	-пустыри	га	2,17	-
	-прибрежная защитная полоса	га	60,99	62,66
	-улично-дорожная сеть	га	21,33	27,82
	-санитарно-защитное озеленение	га	-	3,72
2.	Население			
2.1.	Численность населения	чел.	1190	1320
2.2.	Возрастная структура населения:			
	- дети до 15 лет		275	254
			23,11	19,24
	- население в трудоспособном возрасте:	тыс. чел./%	660	696
			55,46	52,73
	- население старше трудоспособного возраста		255	370
			21,43	28,03
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Жилищный фонд – всего	тыс. м ²	20,4	28,1
3.2.	Выбытие жилого фонда	тыс. м ²		0,41
3.4.	Новое жилищное строительство – всего	тыс. м ²		9,7
3.5.	Обеспеченность жилищным фондом	м ² /чел.	17,1	21,3
4.	Объекты социально и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест	75	75
4.2.	Общеобразовательные школы	мест	250	250
4.3	ФАП	Учрежд.	1	1
4.4	Предприятия розничной торговли	м ² т.пл.	100	396
4.5	Предприятия общественного питания	пос. мест	20	53
4.6	Предприятия бытового обслуживания населения	раб. мест	1	9
4.7	Учреждения культуры и искусства	мест	500	500
4.8	Библиотека	учрежд.	1	1
4.9	Спортивные залы общественного пользования	м ²	0	105,6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Современное состояние на 01.01.2010 г.	Расчетный срок 2030 г.
4.10	Плоскостные спортивные сооружения	м ²	0	2573
4.11	Прачечные	кг белья в смену	10	79,2
4.12	Гостиницы	мест	23	23
4.13	Бани	мест	30	30
4.14.	Отделения связи	объект	1	1
4.15.	Отделение сбербанка	опер. место	1	1
5.	Охрана природы и охранное природопользование			
5.1.	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	3,72
5.2.	Озеленение прибрежных защитных полос	га	60,99	62,66
6.	Санитарная очистка территории			
6.1.	Усовершенствованная свалка	ед.	-	-
	(полигон ТБО)		-	-
7.	Ритуальное обслуживание населения			
7.1.	Общее количество кладбищ:		-	-
	-существующих	га	-	-
	-проектируемых	га	-	-