

## **1. Цели и задачи территориального планирования**

### **1.1. Цели территориального планирования**

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 Вольненского сельского поселения являются:**

- создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации;
- обеспечение средствами территориального планирования целостности поселения;
- выработка рациональных решений по планировочной организации, функциональному зонированию территории и созданию условий для проведения градостроительного зонирования, соответствующего максимальному раскрытию социально-экономического потенциала поселения и населенных пунктов 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 и входящих в его состав населенных пунктов; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон; определения зон инвестиционного развития.

### **1.2. Задачи территориального планирования**

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения следующих задач территориального планирования:

- выявление проблем градостроительного развития территории Вольненского сельского поселения, обеспечивающих решение этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений;
- разработка разделов генерального плана (не разрабатываемых ранее): схема планировочной организации территории поселения;
- 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 территории, для последующей разработки градостроительного зонирования, подготовки правил землепользования и застройки;

- определение системы параметров развития территории, 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 промышленности, энергетики, транспорта и связи.

Для решения этих задач проведен подробный анализ использования территории п. Вольненского и прилегающих территорий, 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 федерального, регионального и местного значения.

В результате анализа использования территории поселения проектом предложена градостроительная модель комплексного решения экономических, социальных, экологических проблем, направленных на обеспечение устойчивого развития населенных пунктов и поселения в целом, а именно:

- комплексное территориальное развитие Вольненского сельского поселения на расчетный срок (до 2031 года) и на перспективу (до 2046 года);

- функциональное зонирование территории;

- организация структуры транспортных связей и увязка ее с внешней транспортной структурой;

- освоение территорий на основе развития инфраструктуры, транспорта, инженерных коммуникаций и сооружений, структуры обслуживания;

- развитие села Вольное как центра сельского поселения;

- реконструкция существующей застройки населенных пунктов;

- организация новых центров обслуживания в проектируемых жилых районах;

- реконструкция и развитие существующей производственной зоны поселения;

- внедрение наукоемких экологически чистых технологий с целью реконструкции и модернизации вредных производств.

В составе проекта выполнен комплексный анализ существующего использования территории с отображением границ земель различных категорий, границ ограничений, диктующих определенные регламенты по использованию земельных участков, границ территорий объектов историко-культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства.

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

## **2. Перечень мероприятий по территориальному планированию**

### **2.1. Тенденции и приоритеты экономического развития**

В перспективе краткосрочного и среднесрочного планирования определяющим фактором организации территории остается сельскохозяйственное производство.

Перспективное развитие во многом связано с реализацией аграрного потенциала в части интенсификация производства зерна и масличных культур.

Планируется увеличение объемов и уровня товарности в овощеводстве, как за счет развития фермерского сектора, так и деятельности личных подсобных хозяйств населения.

Ускоренное развитие животноводства – второе важнейшее направление в развитии сельского хозяйства поселения.

В отраслевом разрезе перспективы животноводческой отрасли в первую очередь связаны с развитием скотоводства и свиноводства, в особенности крупнотоварных форм их организации.

Равноприоритетное значение получает укрепление системы кормообеспечения (совершенствование полевого и лугопастбищного кормопроизводства), как необходимый фактор восстановления и ускоренного развития животноводства.

В дальнейшем с наращиванием собственной сырьевой базы сельского хозяйства создаются предпосылки для развития производств по ее переработке.

### **2.2. Расчет перспективной численности населения**

Проектная численность постоянного населения территории планирования определена по методу «передвижек возрастов». В процессе расчета существующее население проектируемой территории распределяется на пятилетние возрастные группы, которые последовательно передвигаются через каждые пять лет в следующий (более старший) возрастной интервал с учетом заданных параметров повозрастных коэффициентов смертности, рождаемости и интенсивности миграции. Преимущества метода заключаются в его комплексности: он позволяет одновременно определить численность и структурный состав населения.

Проектная численность населения Вольнеского сельского поселения - 7041 человек.

### **2.3. Расчет проектной территории**

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

При расчете учитывается существующая территориально-планировочная структура населенных пунктов, входящих в состав поселения.

Генеральным планом предусматривается обеспечение новыми селитебными территориями 1804 человек (589 семей), из них:

- прирастающее население – 628 человека (209 семью), в т.ч. 1 очередь строительства 298 человек (99 семей);

- население, проживающее в зонах негативного воздействия производственных предприятий – 1176 человек (490 семей).

Все расселяемое население предполагается разместить на территории усадебной и секционной застройки.

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

По данным администрации муниципального образования размер земельного участка, выделяемого под индивидуальное жилищное строительство на перспективу, составляет 0,2 га.

В соответствии с нормами при размере приусадебного участка – 0,2 га для предварительного определения потребной селитебной территории норма составляет 0,25-0,27 га соответственно на 1 дом (для расчетов селитебной территории принимается нижний предел нормы). Селитебная территория населенного пункта предназначена для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, отдельных коммунальных и производственных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; размещения улиц, площадей, парков, скверов, бульваров и других мест общего пользования.

Расчет резервных территорий для населенных пунктов сельского поселения произведен при условии сохранения тенденций роста численности населения, среднего коэффициента семейности и сохранении предельных размеров земельных участков для индивидуального жилищного строительства на долгосрочную перспективу до 2046 года.

## **2.4. Проектируемая территориально-планировочная организация**

Генеральный план Вольненского сельского поселения устанавливает функциональное зонирование территории поселения исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Генеральный план поселения определяет территории для развития разных видов жилья, производственных зон различной отраслевой направленности, рекреационных и иных функциональных зон, определяет местоположение и основные характеристики объектов местного значения, а также пути развития транспортной и инженерной инфраструктуры.

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.

Комплексный градостроительный анализ территорий с точки зрения инженерно-геологических, природно-экологических, санитарно-гигиенических факторов и условий позволил выявить на территории Вольненского сельского поселения ряд площадок, пригодных для освоения. Это, прежде всего, свободные территории в границах населенных пунктов, предназначенные для развития жилой зоны в с. Вольном, с. Марьино и п. Заречный.

Разработанная данным проектом планировочная структура основана на следующих принципах развития сельского поселения:

- 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;
- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры населенных пунктов Вольненского сельского поселения, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территорий.

Пространственная структура поселения представляет собой вытянутое с северо-запада на юго-восток образование с четырьмя населенными пунктами. Населенные пункты с. Вольное и с. Марьино расположены на автомобильной дороге г. Армавир – с. Успенское – г. Невинномысск. В северо-западной части поселения на границе с тг. Армавиром, вдоль автомобильной дороги подъезд к п. Дивный, расположены п. Западный и п. Дивный.

Генеральным планом установлено функциональное зонирование территории поселения. Генеральный план содержит также проектное градостроительное зонирование населенных пунктов, направленное на оптимизацию использования территории, обеспечение комфортного проживания жителей, создание современной социальной, транспортной и инженерной инфраструктур. В границах населенного пункта предусмотрено формирование функциональных зон в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ – жилых, общественно-деловых, природно-рекреационных, производственно-деловых, транспортных, зон инженерных сооружений, перспективного градостроительного развития, и других.

Одной из главных задач разработанного генерального плана является градостроительный прогноз перспективного направления развития на расчётный срок (до 2031 г.) и направление его возможного развития за расчётный срок (до 2046 г.).

Генеральный план предусматривает поэтапное освоение резервов территории в соответствии с прогнозом численности населения и средней жилищной обеспеченности.

### **Проектируемая территориально-планировочная организация населенных пунктов**

В основу планировочного решения территорий населенных пунктов положена идея создания современного компактного населенного пункта на основе анализа существующего положения с сохранением и усовершенствованием планировочной

структуры в увязке с вновь осваиваемыми территориями с учетом сложившихся природно-ландшафтного окружения и транспортных связей, наличия водных пространств, а также автомобильных дорог федерального и регионального значения.

Генеральным планом градостроительного развития населенного пункта предложены следующие решения:

- функциональное зонирование территории, с компактной селитебной зоной и упорядоченной производственной зоной;
- максимальное использование внутренних территориальных резервов для нового строительства;
- приоритетность экологического подхода при решении планировочных задач и обеспечения экологически безопасного развития территории.

Основная идея территориального развития состоит в следующем:

- выявление сформировавшегося каркаса населенного пункта - планировочного, транспортного, технического, зелёного;
- проектирование перспективного развития населенного пункта, как органичное развитие сложившегося каркаса, который предусматривает реконструкцию и развитие периферийных зон;
  - компактное развитие периферийных зон населенного пункта;
  - развитие рекреационной зоны;
  - прогноз жилищного фонда составлен на основе следующих предпосылок:
    - обеспечение комфортности проживания населения
    - увеличение обеспеченности жилищным фондом до 23м<sup>2</sup> на 1 человека существующего населения, обеспечение жилищным фондом прирастающего населения.

### **с. Вольное**

Комплексный градостроительный анализ территорий с точки зрения инженерно-геологических, природно-экологических, санитарно-гигиенических факторов и условий позволил выявить на территории с. Вольное ряд площадок, пригодных для освоения.

Одной из главных задач нового генерального плана является градостроительный прогноз перспективного направления развития станицы на первую очередь строительства (до 2021 г.), на расчётный срок (до 20321 г.) и направление его возможного развития за расчётный срок (до 2046 г.).

Генеральный план предусматривает поэтапное освоение резервов территории в соответствии с прогнозом численности населения и средней жилищной обеспеченности.

В составе генерального плана рассматривались следующие вопросы:

- прогноз устойчивого развития с. Вольное в качестве центра сельского поселения;
- комплексное решение экологических и градостроительных задач.

При разработке генерального плана села намечен ряд мероприятий, суть которых заключается в следующем:

- завершение формирования многофункционального общественного центра;

- создание общественного центра и подцентров на проектируемых территориях;
- создание рекреационной зоны;
- реконструкция и благоустройство существующей застройки;
- новое строительство;
- развитие производственной зона населенного пункта;
- совершенствование инженерной и транспортной инфраструктуры.

с. Вольное представляет собой единое планировочное образование, расположенное между рекой Кубань и железной дорогой направлением Армавир - Кисловодск. Автодорога г.Армавир –с. Успенское – г.Невинномысск делит населенный пункт на две неравнозначные части.

С севера развитие села ограничивается наличием реки Кубань, на юге населенного пункта пролегает железная дорога. С запада населенный пункт граничит с землями г. Армавира, а на востоке с землями сельскохозяйственного назначения.

Все эти внешние факторы определяют границы градостроительных интересов с. Вольного как центра Вольненского сельского поселения.

Для освоения на первую очередь строительства (до 2021г.), на расчетный срок (до 2031г.) предполагаются территории, расположенные в основном в юго-восточной части населенного пункта в виде кварталов индивидуальной жилой застройки. Также размещение жилой застройки первой очереди строительства предполагается на свободных территориях в существующих кварталах.

Производственные территории, расположенные в жилой застройке села, проектом сохраняются на расчетный срок в пределах своих территорий с учетом нормативных санитарно-защитных зон до жилой застройки. Проектом предложено перепрофилировать, реконструировать и модернизировать часть производственной территории.

Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки каждой конкретной зоны.

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

Общественно-деловая зона представлена существующим общественным центром и проектируемыми объектами обслуживания, расположенными в существующих жилых кварталах на свободной от застройки территории и проектируемыми подцентрами на вновь осваиваемых территориях.

Проектом реконструируется и благоустраивается существующий общественный центр, расположенный на улице Краснодарской – между ул.Гарина и ул. Школьной. Проектом предлагается развитие и реконструкция общественного центра со строительством дополнительных объектов обслуживания населения социального и коммунально-бытового назначения. На проектируемой территории в юго-восточной части населенного пункта предусматривается строительство детского дошкольного учреждения.

Совершенствование транспортной инфраструктуры населенного пункта 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».

Генеральным планом **не предполагается изменения границ** села Вольное. Для развития жилой зоны будут использованы внутренние территориальные резервы населенного пункта в северной и юго-западной его части.

К жилой застройке, попадающей в зоны различных планировочных ограничений, предъявляются особые требования по ее использованию: речь идет о водоохранной зоне, охранной зоне источников водоснабжения, зоне временной охраны памятников историко-культурного наследия, санитарно-защитной зоне от сельскохозяйственных предприятий и автомобильной дороги регионального значения.

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

Совершенствование функционального зонирования предполагает упорядочение размещения объектов различного функционального назначения - вынос из санитарно-защитных зон жилого фонда по программе Краснодарского края «Жилище», предусматриваемый на расчетный срок.

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

Проектом сохраняются памятники истории и архитектуры, расположенные на территории населенного пункта с обозначением границ временных охранных зон.

### **с. Марьино**

Территория села представляет собой компактное в плане образование, вытянутое с юго-востока на северо-запад на расстоянии 2,5 км. вдоль канала и с юго-запада на северо-восток 1,0 км., расположенное между рекой Кубань и железной дорогой.

Жилая зона занимает основную часть территории села и предназначена для размещения индивидуальной застройки. Многоэтажная застройка, этажность которой составляет от 5 до 4 этажей, в основном располагается в центральной части села.

Проектируемая жилая зона развивается на землях сельскохозяйственного использования на южной и юго-восточной окраине села и представляет собой индивидуальную жилую застройку с приусадебными участками площадью 0,15га. В центральной части населенного пункта, в связи с дефицитом свободных земель, предложены территории для размещения секционной жилой застройки. Изменение границ с. Марьино проектом не предусматривается.

Общественный центр села, расположенный в геометрическом центре населенного пункта на ул. Центральной, предлагается реконструировать и дополнить объектами обслуживания населения.



Производственную зону, расположенную в северной и центральной части, проектом предлагается сохранить на расчетный срок в пределах своих территорий с учетом нормативных расстояний до жилой застройки.

#### **п. Заречный**

В планировочном отношении поселок представляет собой единую компактную территорию, расположенную на подъезд к п. Дивный

Жилая зона занимает большую часть территории поселка и предназначена для размещения индивидуальной застройки. Развитие жилой зоны населенного пункта на первую очередь строительства, и расчетный срок предполагается в западной части населенного пункта. Для этого проектом предусматривается увеличение границ населенного пункта в этом направлении.

Общественный центр, сформированный в геометрическом центре поселка, сохраняется, реконструируется и развивается. Предполагается размещение подцентра на застраиваемых территориях.

Производственная зона, представленная цехом по производству полуфабрикатов сохраняется на расчетный срок проектирования.

#### **п. Дивный**

Генеральный план поселка рассматривается в отведенных ему границах. Развитие жилой зоны населенного пункта проектом не предусмотрено, так как с запада населенный пункт граничит с землями г. Армавира, с южной стороны к поселку примыкает режимный объект министерства обороны (военный городок). С севера развитие населенного пункта ограничивает наличие птицефабрики.

Проектом увеличение численности населения, а следовательно и территориальное увеличение жилой зоны хутора не предполагается. Из объектов обслуживания населения рекомендуется строительство магазина товаров повседневного спроса.

## 2.5. Функциональное зонирование

### Функциональное зонирование территории поселения

Основной составляющей документов территориального планирования - в данном случае проекта генерального плана Вольненского 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 Вольненское сельское поселение.

Основными принципами предлагаемого функционального зонирования территории являются:

- территориальное развитие складывающихся 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 инвестиционной - 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 Вольненское 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 населённых пунктов, производственных и сельскохозяйственных комплексов, объектов и коммуникаций инженерно-транспортной инфраструктуры. В первой группе выделяются следующие подзоны:

- территории населённых пунктов и их развития;
- территории производств, размещения элементов транспортной и инженерной инфраструктуры и их развития.

Зона интенсивного градостроительного освоения - это, прежде всего, территории центра поселения с. Вольного и с. Марьино как второго по величине населенного пункта поселения.

Дальнейшее развитие предприятий промышленного района должно производиться за счет внутренних резервов на основе интенсивного использования территорий, модернизации и интенсификации производства. Основой обновления и развития объектов является интенсификация использования отведенных и застроенных территорий, улучшения состояния окружающей среды за счет технологического переоснащения промышленных объектов, использования современных эффективных технологий по инвестиционным проектам.

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

На территории поселения выделены земли сельскохозяйственного назначения это практически все земли поселения.

Выделены также объекты и производства агропромышленного комплекса.

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;
- Охраняемые природные ландшафты;
- 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:**

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.

### **Функциональное зонирование территории населенных пунктов**

Основными целями функционального зонирования в населенном пункте, являются:

- установление назначений и видов использования территорий;
- подготовка основы для разработки нормативного правового акта – правил землепользования и застройки, включающих градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов для территориальных зон;
- выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании главного природного достояния – водно-болотных угодий, а также земель сельскохозяйственного назначения.

Территория в границах населенных пунктов состоит из следующих **функциональных зон**, также отраженных на графических материалах генерального плана поселения:

- 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 населенных пунктов в природном пространстве и структуре отведено свое закономерное место и обеспечена возможность дальнейшего развития.

### **2.5.1. Жилая зона**

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

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, 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.

#### **с. Вольное**

Жилая зона представлена территориями существующей застройки усадебного типа и новыми территориями, предназначенными для размещения проектируемого жилищного фонда.

Основную часть территории села составляет жилая застройка. Она представляет собой жилые кварталы практически прямоугольной формы площадью от 1,0 до 4,5 га. Жилые дома размещаются по периметру кварталов, а внутриквартальные территории заняты индивидуальными огородами.

Жилые кварталы застроены в основном одноэтажной усадебной застройкой с приусадебными участками.

Для освоения на первую очередь строительства (до 2021г.), на расчетный срок (до 2031г.) предполагаются территории, расположенные в основном в юго-восточной части населенного пункта в виде кварталов индивидуальной жилой застройки. Также размещение жилой застройки первой очереди строительства предполагается на свободных территориях в существующих кварталах. За расчетным сроком зарезервированы территории на свободных землях сельскохозяйственного использования в юго-восточной части населенного пункта.

Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять индивидуальной застройкой усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,3 га до 1,0 га (размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки). Размещение жилой застройки учитывает природные факторы, наличие санитарно-защитных зон, планировочных ограничений.

В связи с тем, что размещение новой застройки планируется преимущественно на землях сельскохозяйственного использования, предусматривается поэтапное изменение вида землепользования в установленном законом порядке, в соответствии с этапами строительства, определенными генеральным планом.

Планировочная структура станицы определена существующей ситуацией, наличием автодорог регионального и местного значения, наличием территориальных резервов в существующей застройке и свободных земель, пригодных для застройки, на территории населенного пункта.

#### **с. Марьино**

Жилая зона сформирована кварталами правильной прямоугольной формы площадью от 1,0 га до 5,6 га. Застройка представлена 1-2 этажными индивидуальными домами усадебного типа. Жилые дома размещаются по периметру кварталов, а внутриквартальные территории заняты индивидуальными огородами. В центральной части населенного пункта ( в кварталах № 9,10,26,27,28,29,30 см. ГП -1) имеются участки секционной застройки. В кварталах 5,6,7,8,17,23,25 расположены участки многоквартирной застройки.

Проектируемая жилая зона развивается на землях сельскохозяйственного использования на южной и юго-восточной окраине села в границах населенного пункта и представляет собой индивидуальную жилую застройку с приусадебными участками площадью 0,15 га. Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять индивидуальной застройкой усадебного типа. В центральной части населенного пункта, в связи с дефицитом свободных земель, предложены территории для размещения секционной жилой застройки.

#### **п. Заречный**

Жилая зона поселка сформировалась кварталами индивидуальной жилой застройки правильной формы вытянутыми вдоль автомобильной дороги регионального значения. Жилой фонд поселка представлен индивидуальными 1-2 этажными жилыми домами с приусадебными участками. Также имеется многоквартирная застройка.

Проектируемая жилая застройка развивается на землях сельскохозяйственного назначения прилегающих с западной стороны поселка. В связи с тем, что размещение новой застройки планируется преимущественно на землях сельскохозяйственного назначения, предусматривается поэтапное изменение вида землепользования в установленном законом порядке, в соответствии с этапами строительства, определенными генеральным планом.

Жилищное строительство на проектируемой территории предлагается осуществлять индивидуальной застройкой усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,3 га до 1,0 га (размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки).

Жилая зона **п. Дивный** представлена кварталами индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

Существующая усадебная застройка подлежит реконструкции согласно действующим нормам и современным требованиям при полном оснащении ее инженерным оборудованием.

Так как численность поселка мала, большого прироста населения не предвидится, поэтому развитие жилой зоны проектом не предусмотрено. Предполагается, что развитие жилой застройки будет происходить за счет её уплотнения, а также за счет расселения семей на планируемых территориях в п.Заречный.

### **2.5.2. Общественно-деловая зона**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и

коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего и высшего профессионального образования, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности постоянного и временного населения.

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

Общественно-деловая зона охватывает, прежде всего, основной общественный центр населенного пункта, общественный центр проектируемого жилого района и территории вдоль магистральных улиц, объединяющих центры обслуживания и предусмотренные генеральным планом для размещения объектов общественно-делового назначения.

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

Общественно-деловая зона с. Вольного представлена существующим общественным центром и проектируемыми объектами обслуживания, расположенными в существующих жилых кварталах на свободной от застройки территории и на проектируемых участках.

Общественный центр сложился на улице Краснодарской – между ул.Гарина и ул. Школьной. Существующий общественный центр проектом реконструируется и благоустраивается.

В состав общественного центра входят: административное здание, библиотека, аптека, дом культуры, церковь магазины, рынок, амбулатория, кафе, ветпункт. Общеобразовательная школа располагается на ул. Школьной. Проектом предусматривается реконструкция существующих зданий и сооружений и строительство новых объектов культурно-бытового обслуживания.

На проектируемой территории в юго-восточной части населенного пункта предусматривается строительство подцентра обслуживания населения, детского дошкольного учреждения и спортивной зоны села в виде стадиона. Строительство второго детского сада предусмотрено по ул. Краснодарской, на свободных территориях, в уже существующей застройке населенного пункта.

Для удобства обслуживания населения в кварталах усадебной застройки по основным улицам предусматриваются индивидуальные жилые дома со встроенными учреждениями повседневного обслуживания населения, что способствует развитию малого бизнеса.

### **с. Марьино**

Общественный центр села, расположенный в геометрическом центре населенного пункта на ул. Центральной, состоящий из дома культуры, амбулатории, аптеки, почтового отделения, сбербанка, магазинов, предлагается реконструировать и дополнить объектами обслуживания населения. На проектируемой территории запланировано строительство подцентров обслуживания населения.

### **п. Заречный,**



Из объектов обслуживания населения в поселке имеются средняя общеобразовательная школа, детский сад и игровая площадка.

Общественный центр дополняется объектами обслуживания населения. На прирезаемой территории планируется развитие подцентра обслуживания населения.

#### **п. Дивный**

В поселке объекты обслуживания населения практически отсутствуют. При въезде в поселок по ул. Урупской расположено здание магазина с кафетерием и остановочным пунктом. Из объектов обслуживания населения рекомендуется строительство магазина товаров повседневного спроса.

### **2.5.3. Размещение учреждений культурно-бытового назначения**

Генеральным планом предусматривается дальнейшее развитие и совершенствование структуры обслуживания с. Вольного как административного центра муниципального образования Вольненское сельское поселение и населенных пунктов, входящих в его состав, с учетом уже сложившихся факторов.

Совершенствование системы культурно-бытового обслуживания населения на территории сельского поселения является важнейшей составляющей частью социального развития населенного пункта. Процесс развития системы культурно-бытового обслуживания будет сопровождаться изменениями как качественного порядка – повышение уровня обслуживания, появления новых видов услуг (Интернет-клуб, видеотека, специализированные спортклубы), так и количественного порядка – увеличение количества рабочих мест в сфере обслуживания за счет кадров, вытесняемых в условиях рыночной экономики из других сфер рыночного комплекса.

Основная цель развития системы культурно-бытового обслуживания остается прежней – создание полноценных условий труда, быта и отдыха жителей населенного пункта, достижение, как минимум, нормативного уровня обеспеченности всеми видами обслуживания при минимальных затратах времени.

Имеющаяся сеть учреждений соцкультбыта в поселении не полностью обеспечивает потребности населения.

В поселении предусматривается трехступенчатая система учреждений соцкультбыта.

1. Учреждения эпизодического пользования общепоселкового назначения. К ним относятся: кинотеатры, Дома культуры, гостиницы, библиотеки, крупные торговые центры, предприятия бытового обслуживания, больницы, спортивные комплексы, Дома творчества школьников, административные учреждения и деловые центры.

2. Учреждения периодического пользования, обеспечивающие население жилых районов и расположенные в общественных центрах планировочных районов. Это клубные помещения, учреждения торговли и быта, общественного питания, спортивные школы, спортивные залы, плавательные бассейны и др.

3. Учреждения повседневного пользования, обслуживающие население микрорайонов и жилых групп. К ним относятся: общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения, магазины повседневного спроса, кафе, приемные пункты и мастерские КБО.

В основном, существующая сеть учреждений соцкультбыта сохраняется на перспективу, некоторые объекты подлежат реконструкции и модернизации.

На схеме функционального зонирования определены зоны для размещения учреждений соцкультбыта, где выделены территории административно-делового, общеобразовательного, торгово-бытового, культурно-просветительного, лечебно-оздоровительного, рекреационного назначения.

При размещении учреждений соцкультбыта учитывались нормативные радиусы доступности.

Генеральный план определяет зону размещения учреждений административно-делового, общеобразовательного, торгово-бытового, культурно-просветительного, лечебно-оздоровительного, рекреационного назначения. Конкретное расположение каждого проектируемого объекта строительства определяется на следующих стадиях проектирования.

#### 2.5.4. Производственная зона

Производственная зона населенных пунктов состоит из предприятий агропромышленного комплекса. Это, в основном, территории, предназначенные для хранения и ремонта техники, полевые станы, молочно-товарные фермы, предприятия переработки.

При планировке производственных зон необходимо уделять большое внимание упорядочению подъездных путей.

В целях обеспечения устойчивого экономического развития поселения и обеспечения экономически активного населения рабочими местами, генеральным планом предусмотрено сохранение и развитие существующих производственных объектов.

Таблица 19

№ по ГП	Наименование	Кол-во	Ориентировочные СЗЗ	Примечание
	<b>с. Марьино</b>			существ.
25	ремонтные мастерские ЗАО «Марьинское»	1	100	существ.
26	стоянка сельхозтехники ЗАО «Марьинское»	1	100	существ.
27	зерноочистительный комплекс ЗАО «Марьинское»	1	100	существ.
28	гаражи ЗАО «Марьинское»	1	100	
29	Строительная бригада ЗАО «Марьинское»	1	100	существ.
	<b>с. Вольное</b>			
33	Цех по выпуску бетонных смесей	1	50	существ.
	<b>п. Заречный</b>			
7	Цех по производству полуфабрикатов	1	50	существ.

На территории сельского поселения вне границ населенного пункта расположены следующие производственные территории, которые генеральным планом используются по назначению на расчетный срок:

- Северо-западнее с. Марьино –молочно-товарная ферма и птицеводческая ферма;
- Севернее п. Дивного – птицеводческая ферма.

В соответствии с Федеральным Законом 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут, а в сельских поселениях - 20 минут.

На расчетный срок (20 лет) постоянное население Вольненского сельского поселения составит 7041 человек. Из этого следует, согласно приложению № 1 и приложению № 7 НПБ 101-95, что требуемое количество пожарных депо – 1 шт., а пожарных автомобилей 3 единицы. Из них специальных пожарных автомобилей - автомобиль газодымозащитной службы – 1 единица. Намечено строительство пожарного депо на 3 автомашины на в северо-западной части с.Вольное.

### **2.5.5. Зона инженерной и транспортной инфраструктур**

Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, железнодорожного, речного, морского, воздушного и 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 воздействия их на среду жизнедеятельности.

Зона подразделяется на подзоны:

#### **А. Зона транспортной инфраструктуры.**

##### **Внешний транспорт.**

В настоящее время на территории поселения автомобильный транспорт и железнодорожный транспорт.

Железнодорожный транспорт представлен железной дорогой направлением Армавир – Кисловодск. Ближайшая железнодорожная станция «Армавир» находится в г. Армавире. Развитие этого вида транспорта на территории поселения в соответствии со схемой территориального планирования Краснодарского края (раздел «Железнодорожный транспорт») и схемой территориального планирования Успенский район не предусматривается.

К зоне автомобильного транспорта в **Вольненском сельском поселении** относятся территории автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения г.Армавир –с. Успенское – г.Невинномысск и подъезд к п. Дивный.

Разрешенными видами использования в данной подзоне являются:

- мотели для легкового и грузового автотранспорта;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- предприятия общественного питания;
- магазины.

Проходящая через с. Вольное и с. Марьино автомобильная дорога регионального значения г.Армавир –с. Успенское – г.Невинномысск, создает сложности в решении зонирования населенных пунктов, безопасности движения, природоохранных и санитарных условий проживания населения. В силу технической невозможности строительства автодороги в обход данных населенных пунктов, проектом не запланирована объездная дорога.

### **Улично-дорожная сеть**

Существующая транспортная схема населенных пунктов представлена регулярной сеткой улиц и дорог. Улично-дорожная сеть сложилась в виде непрерывной системы, но зачастую без учета функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

В населенных пунктах Вольненского сельского поселения генеральным планом предусматривается создание единой системы транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой населенного пункта и прилегающей к нему территории, обеспечивающей удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети.

Улично-дорожная сеть проектировалась в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

В составе улично-дорожной сети выделены улицы и дороги следующих категорий:

-поселковая дорога – осуществляет связь населенного пункта с внешней дорогой общей сети, в сложившихся условиях она является частью дороги межмуниципального значения;

-главные улицы – осуществляют связь жилых территорий с общественным центром;

-улицы в жилой застройке:

*основная* – осуществляет связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением,

*второстепенная* – осуществляет связь между основными жилыми улицами,

*проезд* – связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей.

Ширина магистральных улиц продиктована сложившейся застройкой, что и определило ширину в красных линиях 20,0 – 30,0 м., ширину проезжей части – 7,0 – 12,0 м. Особое место при проведении реконструкции улично-дорожной сети необходимо уделить обеспечению удобства и безопасности пешеходного движения.

Размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей предполагается в жилых районах, в промышленных зонах, в общественных центрах, в зонах массового отдыха. Длительное содержание автомобилей для населения, проживающего в частных домах, предусмотрено на приусадебных участках.

## **Б. Зона инженерной инфраструктуры населенного пункта представлена зоной объектов инженерных сетей и сооружений.**

Развитие инженерного обеспечения на проектируемых территориях планируется путем реконструкции и капитального ремонта существующих систем в сочетании с созданием современной сети инженерных коммуникаций и головных сооружений, вводимых в строй в рамках планируемого строительства и реализации инвестиционных проектов по развитию населенного пункта.

Зоны инженерной инфраструктуры представлены структурой инженерных сетей и сооружений:

- Водоснабжения (водозаборные сооружения).
- Канализации (станционные очистные сооружения);
- Газоснабжения (газопроводы высокого давления, АГРС, ГРП).
- Электроснабжения (коридоры линий воздушных электропередач 110 кВт, 35 кВт, ПС, РП, ТП);
- Теплоснабжения (котельные).

### **2.5.6. Рекреационная зона**

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

Зона рекреационного назначения в населенных пунктах Вольненского сельского поселения представлена в основном небольшими участками зеленых насаждений при доме культуры и плоскостными спортивными сооружениями. Такие зоны имеются в с. Вольном и с. Марьино. Данные зоны проектом рекомендуются к развитию.

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.

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 отправлением культа; общественные туалеты.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации рекреационные зоны относятся к особо охраняемым территориям, имеющим свои регламенты по использованию.

### **2.5.7. Зона особо охраняемых территорий**

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

На территории Вольненского сельского поселения, в соответствии с разделом «Охрана историко-культурного наследия» выполненного ОАО «Наследие Кубани» по существующим данным государственного списка, списка выявленных памятников и материалам инвентаризации Успенского района на территории поселения расположены 32 памятника археологии.

В настоящее время на территории Вольненского сельского поселения располагается 3 объекта культурного наследия, которые включены в государственный список памятников истории и культуры и охраняются государством согласно действующему законодательству.

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 охранной 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).

### **2.5.8. Зона специального назначения**

К зоне специального назначения относятся территории: 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.

Неосновные 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.

На территории Вольненского сельского поселения расположены 2 кладбища. Захоронения осуществляются на двух кладбищах: в с. Вольном, расположенном непосредственно в жилой застройке населенного пункта, в с. Марьино -- к юго-востоку от населенного пункта.

Кладбище в с. Марьино расположено на расстоянии 100 м. от жилой застройки и проектом сохраняется на расчетный срок. Действующее кладбище традиционного захоронения в с. Вольном, расположенное не посредственно в жилой застройке населенного пункта между улицами Почтовой, Ленина и Комсомольской, проектом предлагается к закрытию. Администрацией поселения предложена территория для размещения кладбища к юго-востоку от с. Вольного на нормативном расстоянии от жилой застройки.

Схемой территориального планирования МО Успенский район в Вольненском сельском поселении на расстоянии 1 км восточнее от с. Вольного предусмотрено строительство предприятие по сортировке и частичной переработке вторсырья, рассчитанное на утилизацию отходов всего Успенского района.

### **2.5.9. Зона сельскохозяйственного использования**

Земли сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта предназначены для нужд сельского хозяйства, как и другие земли, предоставленные для этих целей, в соответствии с градостроительной документацией о территориальном планировании, а также разработанной на их основе землеустроительной документацией (территориальным планированием использования земель).

Разрешенные виды использования: сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, виноградники, огороды, сенокосы, пастбища, залежи), лесополосы, внутрихозяйственные дороги, коммуникации, леса, многолетние насаждения, замкнутые водоемы, здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства.

Не основные 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 перерабатывающих предприятий, склады, рынки, магазины, стоянки транспортных средств (терминалы), превышающие разрешенные размеры; почтовые отделения, телефон, телеграф; временные сооружения мелкорозничной торговли и другие сооружения.

Изменение целевого использования земель включенных в границу населенного пункта будет производиться постепенно, по мере необходимости освоения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Территории зон сельскохозяйственного использования могут использоваться в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования и перевода в другие категории, в соответствии с функциональным зонированием, намеченным генеральным планом.

#### **2.5.10. Зоны с особыми условиями использования территории**

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

##### **Санитарно-защитные зоны.**

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 нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

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

В соответствии с п. 2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для объектов, являющихся источником воздействия на среду обитания должен быть разработан проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

На схеме ограничений использования территорий (чертеж ГП – 4) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 отображены **ориентировочные** санитарно-защитные зоны от существующих, реконструируемых и проектируемых производственных территорий.



## **Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.**

К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Охранный зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия межмуниципального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

На территории Вольненского сельского поселения, в соответствии с разделом «Охрана историко-культурного наследия» выполненного ОАО «Наследие Кубани» по существующим данным государственного списка, списка выявленных памятников и материалам инвентаризации Успенского района на территории поселения расположены 32 памятника археологии.

В настоящее время на территории Вольненского сельского поселения располагается 3 объекта культурного наследия, которые включены в государственный список памятников истории и культуры и охраняются государством согласно действующему законодательству.

Памятники истории и культуры, расположенные на территории поселения, состоящие на государственной охране:

Таблица 24

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	Номер по гос. списку	Реш. о пост. на гос. охрану	Категория ист. культ. знач.	Вид пам.	Примечание
1	Братская могила 4 летчиков, и разведчика, погибших в боях с фашистскими захватчиками, 1942-1943 гг.	с. Вольное, кладбище	3966	63	Р	И	
2	Братская могила красноармейцев, погибших за власть Советов в годы гражданской войны, 1918-1920 гг.	с. Вольное, площадь	3967	63	Р	И	
3	Памятник В.И. Ленину, 1978 г.	с. Марьино, у здания Дома культуры	3985	63	Р	МИ	

Список объектов культурного наследия, расположенных на территории  
Вольненского сельского поселения Успенского района

Таблица 25

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	№ кургана в группе	Высота курганам	Диаметр кургана м	Охранная зона курганам	Документ о постановке на государственную охрану	Категория историко-культурного значения	Землепользователь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Курганная группа (6 насыпей)	с.Вольное, 0,6 км к юго-западу от села	1	1	40	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	0,3	32	50			
			3	0,5	36	50			
			4	1	38	50			
			5	0,5	34	50			
			6	0,2	30	50			
7.	Курганная группа (18 насыпей)	с.Вольное, северо-западная окраина села	1	1	40	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	0,5	36	50			
			3	0,5	34	50			
			4	1,3	50	75			
			5	1	38	50			
			6	1,7	54	75			
			7	0,2	28	50			
			8	1	36	50			
			9	1	40	50			
			10	1	38	50			
			11	1	40	50			
			12	3,6	78	150			
			13	1	42	50			
			14	1	40	50			
			15	3,6	78	150			
			16	3,5	74	150			
			17	2,8	66	125			
			18	1,3	50	50			
25.	Курганная группа (3 насыпи)	с.Вольное, северная окраина села	1	0,2	28	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	2	48	75			
			3	0,5	36	50			
28.	Курганная группа (7 насыпей)	с.Вольное, 0,5 км к юго-востоку от села	1	1	40	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	38	50			
			3	1	40	50			
			4	2	56	75			
			5	2	54	75			
			6	1	38	50			
			7	1	40	50			
35.	Курганная группа (7 насыпей-4 насыпи не прослеживаются)	с.Вольное, западная окраина села	1	2	58	75	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	40	50			
			3	1	38	50			
38.	Курган	с.Вольное, 1,2 км к югу от		0,5	36	50	1-р	В	АО «Кубань»

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	№ кургана в группе	Высота кургана м	Диаметр кургана м	Охранная зона кургана м	Документ о постановке на государственную охрану	Категория историко-культурного значения	Землепользователь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		села							
39.	Курганная группа (13 насыпей- 2 насыпи не прослеживаются)	с.Вольное, юго-восточная окраина села	1	2	60	75	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	40	50			
			3	1	38	50			
			4	1	36	50			
			5	1	40	50			
			6	1	42	50			
			7	1	38	50			
			8	1	40	50			
			9	1	42	50			
			10	4	78	150			
			11	1	42	50			
50.	Курганная группа (5 насыпей – 3 насыпи не прослеживаются)	с.Вольное, 1 км к юго-западу от села	1	1	38	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	0,5	30	50			
52.	Курганная группа (5 насыпей- 4 насыпи не прослеживаются)	с.Вольное, 0,8 км к югу от села, вдоль железной дороги		2	52	75	1-р	В	АО «Кубань»
53.	Курганная группа (10 насыпей- по привязке не прослеживаются)	с.Вольное, 1,5 км к юго-юго-востоку от села, вдоль автодороги	-	-	-	-	1-р	В	АО «Кубань»
54.	Курган (насыпь не прослеживается)	с.Вольное, 1 км к югу от села, у автодороги	-	-	-	-	1-р	В	АО «Кубань»
55.	Курганная группа (2 насыпи)	с.Вольное, 2,2 км к югу от села	1	0,4	28	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	0,5	30	50			
57.	Курганная группа (3 насыпи)	с.Вольное, 2,3 км к югу от села	1	1,8	56	75	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	40	50			
			3	1	42	50			
60.	Курганная группа (2 насыпи)	с.Вольное, 3,1 км к югу от села	1	1	40	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	0,8	36	50			
62.	Курган	с.Вольное, 3,1 км к юго-		0,5	36	50	1-р	В	АО «Кубань»

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	№ кургана в группе	Высота кургана м	Диаметр кургана м	Охранная зона кургана м	Документ о постановке на государственную охрану	Категория историко-культурного значения	Землепользователь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		юго-востоку от села							
63.	Городище (за границей района)	с.Вольное, 3,3 км к юго-юго-востоку от села, вдоль автодороги				500	1-р	В	АО «Кубань»
64.	Городище	с.Вольное, 3,5 км к северо-западу от села, правый берег р.Уруп				500	1-р	В	АО «Кубань»
65.	Курганная группа (9 насыпей)	с.Вольное, 2,4 км к юго-юго-востоку от села	1	3,5	76	150	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	40	50			
			3	2	54	75			
			4	1	38	50			
			5	0,8	36	50			
			6	0,5	34	50			
			7	0,9	40	50			
			8	1	42	50			
			9	1	40	50			
74.	Курган (насыпь под хоз.постройкой)	с.Марьино, 1,2 км к северо-западу от села		-	-	-	1-р	В	АО «Кубань»
75.	Курганная группа (3 насыпи)	с.Марьино, 1,2 км к юго-западу от села	1	1	36	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1,2	40	75			
			3	1,2	42	75			
78.	Курганная группа (3 насыпи)	с.Марьино, 0,2 км к северо-западу от села	1	1	38	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	40	50			
			3	1	40	50			
81.	Курганная группа (2 насыпи)	с.Марьино, 0,2 км к северо-западу от села	1	1	40	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	38	50			
83.	Курганная группа (10 насыпей)	с. Марьино, 0,5 км к северо-востоку от села	1	3	76	125	1-р	В	АО «Кубань»
			2	3	78	125			
			3	1,5	52	75			
			4	3	76	125			
			5	2	50	75			
			6	1	40	50			
			7	1	38	50			
			8	1	36	50			

№ пп	Наименование объекта	Местонахождение объекта	№ кургана в группе	Высота кургана м	Диаметр кургана м	Охранная зона кургана м	Документ о постановке на государственную охрану	Категория историко-культурного значения	Землепользователь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			9	1	40	50			
			10	1	38	50			
93.	Курганная группа (11 насыпей-2 насыпи не прослеживаются)	с.Марьино, 0,5 км к югу от села	1	1	38	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	2,5	76	125			
			3	2,3	72	125			
			4	1	40	50			
			5	2	50	75			
			6	1	38	50			
			7	2	52	75			
			8	1	40	50			
			9	1	40	50			
102.	Курганная группа (5 насыпей-по привязке не прослеживаются)	с.Марьино, 0,7 км к северу от села	-	-	-	-	1-р	В	АО «Кубань»
103.	Курганная группа (4 насыпи по привязке не прослеживаются)	с.Марьино, 1,1 км к северо-западу от села	-	-	-	-	1-р	В	АО «Кубань»
104.	Курганная группа (3 насыпи)	с.Марьино, 1,3 км к северо-северо-западу от села	1	1	36	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	38	50			
			3	1	40	50			
107.	Курганная группа (3 насыпи)	с.Марьино, 1,6 км к западу от села	1	1	36	50	1-р	В	АО «Кубань»
			2	1	38	50			
			3	4	78	150			
110.	Курган (по привязке не прослеживается)	с.Марьино, 2,6 км к северо-западу от села		-	-	-	1-р	В	АО «Кубань»
111.	Курган	с.Марьино, 2,1 км к юго-западу от села		1	40	50	1-р	В	АО «Кубань»
112.	Курган (по привязке не прослеживается)	с. Марьино, восточная окраина села		-	-	-	1-р	В	АО «Кубань»
113.	Курган	с. Марьино, юго-восточная окраина села		1,2	44	75	1-р	В	АО «Кубань»

## **Водоохранные зоны.**

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

Водоохранные зоны по поселению определены: Кубань 200 м., балки Каблук – 100 м.

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.

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 санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.**

#### ***На территории поселения водозаборные скважины отсутствуют.***

В настоящее время водоснабжение в сельском поселении осуществляется из открытого водозабора реки Кубань в с. Марьино, расположенного на левом берегу реки. Данный водозабор имеет утвержденные зоны санитарной охраны. Граница зон санитарной охраны II и III пояса распространяются на южную территорию Вольненского сельского поселения вдоль р. Кубань.

Граница I пояса зоны санитарной охраны:

Для водозабора расстояние до границ первого пояса зоны санитарной охраны вниз по течению р. Кубань – 100 м., вверх по течению р. Кубань – 200 м, по прилегающему к водозабору левому берегу – 100 м, в направлении к противоположному берегу от водозабора правому берегу – 125 м.

Граница II пояса зоны санитарной охраны:

Для водозабора, расположенного на 610 км от устья р. Кубань, расстояние до границ второго пояса зоны санитарной охраны вниз по течению р. Кубань – 250 м, вверх по течению р. Кубань – до 664 км от устья р. Кубань (административной

границы Краснодарского края), боковые границы – по 500 м от уреза воды левого и правого берегов р. Кубань.

Граница III пояса зоны санитарной охраны:

Для водозабора, расположенного на 610 км от устья р. Кубань, расстояние до границ третьего пояса зоны санитарной охраны вниз по течению р. Кубань – 250 м, вверх по течению р. Кубань – до 664 км от устья р. Кубань (административной границы Краснодарского края), боковые границы – по 3 км от уреза воды левого и правого берегов р. Кубань.

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

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Зоны санитарной охраны представляют собой специально выделенную территорию, в пределах которой создается особый санитарный режим, исключающий возможность загрязнения подземных вод, а также ухудшение качества воды источника и воды, подаваемой водопроводными сооружениями.

В соответствии с гидрологическими условиями участка для защиты подземных источников воды от загрязнения поверхностными водами зоны санитарной охраны водозабора проектируются в составе трех поясов:

I пояс – зона стрoгoго режима.

Граница I пояса зоны санитарной охраны для подземного источника с надежно защищенными водоносными горизонтами устанавливается радиусом 30 м от устья скважины.

II и III пояс – зона ограничений против бактериального и химического загрязнения.

Границы II и III поясов определяются гидродинамическими расчетами, исходя из условия, что если в водоносный горизонт поступит соответственно микробное или химическое загрязнение, то оно не достигнет водозаборных сооружений.

Расчет производится согласно "Рекомендациям по гидрогеологическим расчетам для определения II и III поясов зон санитарной охраны подземных источников хозяйственного водоснабжения" (ВНИИ ВОДГЕО, 1983 г.) и СанПиН 2.1.4.1110-02. На последующих стадиях проектирования должны быть выполнены расчеты границ зон санитарной охраны для общего комплекса водозаборных сооружений.

### **Зоны охраняемых объектов.**

Зоны охраняемых объектов - территории, на которых расположены охраняемые объекты, порядок определения границ которых и порядок согласования градостроительных регламентов для которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.



Охраняемые объекты - здания, строения и сооружения, в которых размещены федеральные органы государственной власти; территории и акватории, прилегающие к указанным зданиям, строениям, сооружениям и подлежащие защите в целях обеспечения безопасности объектов государственной охраны; здания, строения и сооружения, находящиеся в оперативном управлении федеральных органов государственной охраны; предоставленные им земельные участки и водные объекты.

### **Зона земель особо охраняемых территорий**

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

На территории поселения земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение отсутствуют.

### **2.2.11. Инженерное оборудование**

#### **Водоснабжение**

В настоящее время водоснабжение в сельском поселении осуществляется из открытого водозабора реки Кубань в с. Марьино. На расчетный срок водоснабжение населенных пунктов поселения предусматривается также от водозабора в с. Марьино.

#### **Канализация**

Генеральным планом предусматривается реконструкция очистных сооружений в с. Марьино и строительство очистных сооружений в с. Вольном. Проектом генплана поселков Вольненского сельского поселения принята схема очистки канализационных стоков на локальных очистных сооружениях. Очистные сооружения представляют комплекс сооружений, где происходит полная очистка. Вредных выбросов в атмосферу нет.

#### **Энергоснабжение**

Энергоснабжение в поселении осуществляется от электрической подстанции 35/10 кВа «Марьино».

#### **Газоснабжение**

Проектом рекомендуется газифицировать все населенные пункты поселения. газоснабжение осуществляется от ГРС расположенной западнее с. Марьино.