

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ФОНТАЛОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО
РАЙОНА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ТОМ I
Утверждаемая часть проекта**

Часть 1 Положение о территориальном планировании

Краснодар, 2017 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»**

Муниципальный контракт: № 26-551/17-18 от 28 ноября 2017 г.

Заказчик: Администрация муниципального образования Темрюкский район

**Подготовка проектов внесения изменений в Генеральные планы
сельских поселений муниципального образования Темрюкский
район**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ФОНТАЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ТОМ I

Утверждаемая часть проекта

Часть 1 Положение о территориальном планировании

Директор

Н.А. Делокьян

Исполнитель

Ю.К. Лоренц

Краснодар, 2017 г.

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА
И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ**

Главный архитектор проекта	ООО «ПИТП» В.М. Кипчатова
Архитектурно-планировочная часть и компьютерное обеспечение	ООО «ПИТП»
Руководитель группы	А.В. Лесничая
Архитектор	А.В. Русякина
Ведущий экономист	Н.В. Монастырев
Инженерное оборудование территории	А.Н. Гресь

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Утверждаемая часть проекта	
Часть 1	Положение о территориальном планировании
Часть 2	Графические материалы
Том II. Материалы по обоснованию проекта	
Часть 1	Пояснительная записка
Часть 2	Графические материалы
Том III. Исходные данные (1 экземпляр в архиве института)	

**МАТЕРИАЛЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ
СУБПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛА	СУБПОДРЯДНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
Топографическая съемка М 1:25000	ООО «Базис», г. Краснодар, 2011г.
Раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»	ООО «Промтехноэксперт», г. Краснодар, 2011 г.
Раздел «Охрана историко-культурного наследия»	ОАО «Наследие Кубани», г. Краснодар, 2011 г.
Технический отчет по составлению схематической карты инженерно-геологического районирования	ГУП КК «Кубаньгеология» Филиал – Азовское отделение, г. Темрюк, 2011г.
Технический отчет о наличии полезных ископаемых	ООО «Кубаньгеозкотор», г.Краснодар, 2011 г.
Карты (планы) границ ст. Фонталовской, п.Волна Революции, п.Юбилейный, п.Кучугуры Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края	ИП Куринный А.Е., г.Ростов-на-Дону, 2011 г

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Марка чертежа
Том I. Утверждаемая часть проекта				
Часть 2. Графические материалы				
1.	Карта планируемого размещения объектов местного значения		1:25 000	ГП - 1
2.	Карта границ населенных пунктов		1:25 000	ГП - 2
3.	Карта функциональных зон		1:25 000	ГП -3
Том II. Материалы по обоснованию проекта				
Часть 2. Графические материалы				
4.	Карта современного использования территории и местоположения объектов местного значения		1:25 000	МО - 4
5.	Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия		1:25 000	МО - 5
6.	Карта транспортной и социальной инфраструктуры		1:25 000	МО - 6
7.	Карта инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий		1:25 000	МО - 7
8.	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера		1:25 000	МО - 8
9.	Фрагмент генерального плана поселения в границах станицы Фонталовской		1:10 000	МО - 9
10.	Фрагмент генерального плана поселения в границах поселка Кучугуры		1:5 000	МО - 10
11.	Фрагмент генерального плана поселения в границах поселков Юбилейный и Волна Революции		1:5 000	МО - 11

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	7
ПЕРЕЧЕНЬ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	10
РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	19
1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	19
1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....	20
РАЗДЕЛ 2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ	22
2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....	22
2.2. ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ	26
2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	30
2.3.1. Жилые зоны	31
2.3.2. Общественно-деловые зоны	32
2.3.3. Производственные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур	33
2.3.4. Зоны рекреационного назначения	34
2.3.5. Зоны специального назначения.....	36
2.3.6. Зоны сельскохозяйственного использования	37
2.4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ.....	38
2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	39
2.6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	40

ВВЕДЕНИЕ.

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

Генеральный план является правовым актом территориального планирования муниципального уровня.

Проект генерального плана Фонталовского сельского выполнен ООО «Проектный институт территориального планирования», г. Краснодар, по заказу администрации Фонталовского сельского поселения, на основании муниципального контракта №1 от 28 апреля 2011 года и в соответствии с заданием на проектирование.

Проект разработан на территорию в административных границах, установленных Законом Краснодарского края от 1 апреля 2004 года № 685-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Темрюкский район, наделении его статусом муниципального района, образованием в его составе муниципальных образований – сельских поселений – и установлении их границ».

Разработка проекта велась в соответствии с положениями и требованиями:

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

Территориальное планирование Фонталовского сельского поселения осуществляется посредством разработки и утверждения его генерального плана, на основании которого юридически обоснованно осуществляются последующие этапы градостроительной деятельности:

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

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

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

В состав материалов проекта генерального плана входят:

Часть 1. Положение о территориальном планировании

Часть 2. Графические материалы (схемы) генерального плана

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

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

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

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

- топографическая съемка масштаба 1:25000;

- раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- технический отчет по составлению схематической карты инженерно-геологического районирования;
- раздел «Охрана историко-культурного наследия»;
- технический отчет о наличии полезных ископаемых;
- карты (планы) границ ст. Фонталовской, п. Волна Революции, п. Юбилейный, п. Кучугуры Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (разработаны для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости).

При принятии проектных решений, кроме выше перечисленных специализированных разделов, была использована информация проекта «Округ горно-санитарной охраны курортов Темрюкского района Краснодарского края» выполненный Фирмой по разведке, охране и технологии использования природных лечебных ресурсов «Геоминвод» (ООО «Геоминвод») в 2009 году по заказу администрации Темрюкского района и находящийся в стадии согласования.

Согласно заданию на проектирование в качестве фрагмента генерального плана поселения в данном проекте представлены утвержденные генеральные планы ст. Фонталовской, п. Волна Революции, п. Юбилейный, п. Кучугуры.

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

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

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

ПЕРЕЧЕНЬ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНЕСЕННЫХ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Внесение изменений в Генеральный план Фонталовского сельского поселения Темрюкского района на основании муниципального контракта № МК № 26-551/17-18 от 28.11.2017 г., разработанные ООО «Архземинвестпроект».

Изменения внесены в генеральный план Фонталовского сельского поселения, утвержденного Решением Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района №93 от 21.12.2015 г.

Основанием для подготовки проекта по внесению изменений в Генеральный план Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края послужило Постановление Администрации муниципального образования Темрюкский район от 18.07.2017 №1305.

Целью внесения изменений в генеральный план Фонталовского сельского поселения явилась оптимизация функционального использования территорий сельского поселения, проработка их территориальной организации и пространственных связей с учётом градостроительной, земельной и инвестиционной политики.

СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ	
Архитектурно-планировочная часть и компьютерное обеспечение	ООО «АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»
Директор	Н.А. Делокиян
Инженер	Ю.К. Лоренц

В генеральный план Фонталовского сельского поселения были внесены следующие изменения:

1. Уточнены границы зон округов горно-санитарной охраны курортов местного значения Темрюкского района в Краснодарском крае согласно Постановлению Главы Администрации Краснодарского Края от 24 декабря 2012 г. № 1597 (в редакции Постановлений главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30.04.2014 N 408, от 23.08.2016 N 636).
2. Корректировка функционального зонирования для участков с кадастровыми номерами 23:30:0204000:420, 23:30:0204000:423. Зону

промышленного и коммунально-складского назначения изменили на зону сельскохозяйственного назначения.

3. Корректировка функционального зонирования в юго-восточной части п. Кучугуры: резерв развития населенного пункта изменен на зону проектируемой жилой застройки согласно современному использованию территории.

4. Корректировка функционального зонирования в южной части п. Кучугуры восточнее проектируемого кладбища: резерв развития населенного пункта изменен на зону проектируемой жилой застройки.

5. Корректировка планировочной структуры в п. Кучугуры в квартале ул. Восточная- ул. Ленина-территория общего пользования-проектируемый проезд.

6. Уточнение границ функциональной зоны для участка с номером 23:30:0202002:860 в п.Кучугуры.

7. Уточнение проезда в п.Кучугуры для квартала, ограниченного ул.Комсомольская-ул.Гагарина-ул.Степная-ул.Красная.

8. Корректировка функционального зонирования в п.Юбилейный: для участка с кадастровым номером 23:30:0204009:3951 зона общественно-делового назначения изменена на зону жилой застройки, согласно современного использования территории.

9. Корректировка функциональной зоны в п.Кучугуры: в квартале, ограниченном улицами Приморская, Молодежная, Виноградная, Ленина для территории между участками 23:30:0202001:295, 23:30:0202001:294, 23:30:0202001:202, 23:30:0202001:617, 23:30:0202001:306 зона жилой застройки изменена на зону озеленения общего пользования и спортивных объектов.

10. Уточнение проезда в южной части п.Кучугуры между сложившейся жилой застройкой и стадионом.

11. Уточнение прохода в п.Кучугуры от ул.Лазурная к улице Ленина.

12. Корректировка функциональной зоны в п.Кучугуры: в квартале, ограниченном улицами Комсомольская, Красная, переулок Цветочный для территории между участками 23:30:0202004:11161, 23:30:0202004:11184, 23:30:0202004:507, 23:30:0202004:108, 23:30:0202004:10637, 23:30:0202004:517, 23:30:0202004:498,

23:30:0202004:501 зона жилой застройки изменена на зону озеленения общего пользования и спортивных объектов.

13.Корректировка функционального зонирования в п.Кучугуры: для участка с кадастровым номером 23:30:0202002:890 зона общественно-делового назначения изменена на зону озеленения общего пользования и спортивных объектов, согласно современного использования территории.

14. Уточнение функционального зонирования в п.Кучугуры: для участка с кадастровым номером 23:30:0202002:358 согласно данным кадастрового учета участку присвоена зона медицинских, общеобразовательных учреждений и общественно-деловой застройки.

15.Корректировка функционального зонирования в п.Волна Революции: для территории вдоль ул.Морская в квартале, ограниченном улицами Солнечная, Морская и переулками Парковый, Пионерский зона общественно-делового назначения изменена на зону озеленения общего пользования и спортивных объектов, согласно современного использования территории.

16.Корректировка функционального зонирования в п. Кучугуры: для участка с кадастровым номером 23:30:0202004:10008 зона жилой застройки изменена на зону озеленения общего пользования и спортивных объектов, согласно современного использования территории.

17.Корректировка функционального зонирования в п.Кучугуры: для территории недействующего химсклада зона производственного назначения изменена на зону жилой застройки и зону общественно-делового назначения, согласно современного использования территории.

18. Уточнение проезда в п. Кучугуры от ул.Приморская к набережной между участками с номерами 23:30:0202001:620, 23:30:0000000:2152.

19. Изменение планировочной структуры в западной части п. Кучугуры согласно современного состояния, а также выполненного проекту планировки

20. Корректировка границ функциональной зоны в ст. Фонталовская для участка с номером 23:30:0203004:444.

21. Корректировка планировочной структуры в п.Кучугуры согласно проекту планировки

22. Корректировка планировочной структуры в п. Волна Революции согласно современного состояния.
23. Корректировка функционального зонирования в п. Кучугуры южнее ул. Степная зона садоводства изменена на зону промышленного и коммунально-складского назначения, согласно современного состояния.
24. Корректировка функционального зонирования согласно проекту планировки
25. Корректировка границ функциональной зоны в п. Кучугуры: для территории между участками 23:30:0202002:12, 23:30:0202002:266, 23:30:0202002:860, 23:30:0202002:872 определена зона жилой застройки, согласно
26. Корректировка функционального зонирования в п. Кучугуры: для участка с номером 23:30:0202001:510 зона зеленых насаждений общего пользования изменена на зону жилой застройки, согласно современного использования территории.
27. Корректировка автомобильной дороги п. Ильич-п. За Родину на территории п. Кучугуры, в связи с появлением новых кадастровых контуров.
28. Корректировка функционального зонирования в п. Кучугуры: в границах населенного пункта резерв развития населенного пункта изменен на резерв жилой застройки.
29. Корректировка границ п. Кучугуры. Увеличение границы в западном и юго-западном направлениях для развития зоны курортного назначения.

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

В графическую часть утверждаемой части проекта изменения внесены в следующие чертежи:

ГП-1 Карта планируемого размещения объектов местного значения;

ГП-3 Карта функциональных зон.

Без изменения оставлены следующие схемы:

ГП-2 Карта границ населенных пунктов.

В графическую часть материалов по обоснованию проекта изменения внесены в следующий чертеж:

МО-5 Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия;

МО-9 Фрагмент генерального плана поселения в границах станицы Фонталовской;

МО-10 Фрагмент генерального плана поселения в границах поселка Кучугуры;

МО-11 Фрагмент генерального плана поселения в границах поселков Юбилейный и Волна Революции;

Без изменения оставлены следующие схемы:

МО-4 Карта современного использования территории и местоположения объектов местного значения;

МО-6 Карта транспортной и социальной инфраструктуры;

МО-7 Карта инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий;

МО-8 Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В текстовую часть утверждаемой части проекта (Том I, Часть 1) не вносятся изменения.

В текстовую часть материалов по обоснованию проекта (Том II, Часть 1) вносятся изменения в разделы:

V.5.1. Зоны санитарной охраны – добавлена информация о береговой полосе и режимах ее использования, актуализирована информация о зонах горно-санитарной охране курортов Темрюкского района и города-курорта Анапа.

V.5.3. Зоны охраны объектов историко-культурного наследия – информация приведена в соответствие с действующим законодательством.

VIII.2. Функциональное зонирование территории – откорректированы площади функциональных зон.

Генеральный план Фонталовского сельского поселения был разработан ООО «Проектный институт территориального планирования», г. Краснодар и утвержден в установленном порядке решением совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района №276 от 14.05.2013.

Внесение изменений в Генеральный план Фонталовского сельского поселения Темрюкского района на основании муниципального контракта № 0118300002415000010 от 4 августа 2015 г., разработанного ООО «ПроектИнжТеррПланирование».

На основании муниципального контракта № 0118300002415000010 от 4 августа 2015 г. на выполнение работ по внесению изменений в генеральный план Фонталовского сельского поселения Темрюкского района ООО «ПроектИнжТеррПланирование» были внесены изменения в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным администрацией муниципального образования Фонталовского сельского поселения.

Целью внесения изменений в генеральный план Фонталовского сельского поселения явилась оптимизация функционального использования территорий сельского поселения, проработка их территориальной организации и пространственных связей с учётом градостроительной, земельной и инвестиционной политики на основе принятых решений по размещению объектов федерального и регионального значения.

В генеральный план Фонталовского сельского поселения были внесены следующие изменения:

1. Отображение местоположения объектов федерального значения, а именно:

1.2. Объекты железнодорожного транспорта

Реконструкция станции «Фонталовская» в составе Комплексной реконструкция участка - «разъезд 9 км – Юровский- Анапа – Темрюк – Кавказ».

2. Отображение местоположения объектов регионального значения:

2.1. Развитие санаторно-курортного комплекса

Создание туристско-рекреационного кластера «Молодёжный рекреационный центр международного класса «PortOle» (Строительство гостинично-развлекательного комплекса, увеличение номерного фонда в коллективных средствах размещения на 2500 номеров, создание развлекательной инфраструктуры.

2.2. Перечень автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, планируемых к развитию (строительство, реконструкция)

- г. Темрюк - ст-ца Фонталовская 29,165 км
- ст-ца Фонталовская - п. Кучугуры 5,355 км
- ст-ца Фонталовская - п. Волна Революции 5,040 км

2.3. Отображение в материалах генерального плана особо охраняемой природной территории «Запорожско-Таманского заказника».

2.4. Отображение в материалах генерального плана планируемой особо охраняемой природной территории «Таманская Швейцария» в соответствие с СТП Краснодарского края.

2.5. Корректировка границ округов горно-санитарной охраны курортов местного значения Темрюкского района в Краснодарском крае согласно Постановлению Главы Администрации Краснодарского Края от 24 декабря 2012 г. № 1597.

2.6. Отображение в материалах генерального плана предлагаемого места размещения полигона размещения строительных отходов, расположенной в юго-восточном направлении от станицы Фонталовская.

2.7. Отображение в материалах генерального плана выявленных за период 2011-2015 гг. объектов культурного наследия.

3. Корректировка планируемого места размещения объектов местного значения:

3.1. Размещение проектируемой территории кладбища традиционного захоронения в пос. Кучугуры площадью 3 га за счет использования резерва развития населенного пункта в границах кадастрового квартала 23:30:0202007 вместо предусмотренной территории кладбища, расположенной вдоль южной границы п. Кучугуры.

3.2. Отображение утвержденного проекта планировки в пос. Кучугуры, а также изменение территории общественно-деловой застройки, прилегающей к земельным участкам с кадастровым номером 23:30:0202003:17 и 23:30:0202003:162 на территорию жилой застройки.

3.3. Отображение земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202002:11 зоной общественно-деловой застройки.

3.4. Отображение проезда, расположенного в пос. Кучугуры, от ул. Зеленая, 19 до пер. Зеленый, 11.

3.5. Отображение проезда, расположенного в пос. Кучугуры, от ул. Зеленая, 20 до ул. Красная, 51.

3.6. Отображение пер. Цветочный, расположенного в пос. Кучугуры, между ул. Комсомольской и ул. Рабочей.

- 3.7. Отображение проезда, расположенного в пос. Кучугуры, от пер. Спортивный, 5 до ул. Ленина, 68.
- 3.8. Отображение земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202003:484 зоной общественно-деловой застройки в соответствии с разрешенным видом использования по данным Государственного кадастра.
- 3.9. Изменение границы поселка Кучугуры в части включения земель сельхозназначения (площадью 21,2 га) и приведение функционального зонирования в соответствие со сложившимся землепользованием.

В графическую часть утверждаемой части проекта изменения внесены в следующие чертежи:

- ГП-1 Карта планируемого размещения объектов местного значения;
- ГП-2 Карта границ населенных пунктов;
- ГП-3 Карта функциональных зон.

В графическую часть материалов по обоснованию проекта изменения внесены в следующий чертеж:

- МО-5 Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия;
- МО-6 Карта транспортной и социальной инфраструктуры;
- МО-7 Карта инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий;
- МО-9 Фрагмент генерального плана поселения в границах станицы Фонталовской;
- МО-10 Фрагмент генерального плана поселения в границах поселка Кучугуры.

Без изменения оставлены следующие схемы:

- МО-4 Карта современного использования территории и местоположения объектов местного значения;
- МО-8 Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- МО-11 Фрагмент генерального плана поселения в границах поселков Юбилейный и Волна Революции.

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

2.2. Планируемое использование территории поселения и развитие населенных пунктов

2.3.5. Зоны специального назначения

2.5. Развитие инженерной инфраструктуры

Электроснабжение

2.6. Техничко-экономические показатели планируемого развития территории.

В текстовую часть материалов по обоснованию проекта (Том II, Часть 1) вносятся изменения в разделы:

V.4.1. Перечень памятников историко-культурного наследия

V.5. Зоны с особыми условиями использования территории и планировочные ограничения.

V.5.5. Особо охраняемые природные территории.

VIII.1. Перспективная архитектурно-планировочная организация территории и использование земель.

VIII.2 Функциональное зонирование территории.

VIII.2.5. Зона специального назначения.

VIII.4. Развитие транспортной инфраструктуры территории

X.5. Особо охраняемые природные территории и объекты.

XII. Техничко-экономические показатели планируемого развития территории.

При внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Фонталовское сельское поселение Темрюкского района Краснодарского края были учтены следующие материалы:

- данные государственного кадастра недвижимости на период 04.04.2015;
- утвержденные проекты планировки, разработанные за период с 2011-2015 г. на территории Фонталовского сельского поселения Темрюкского района;

- границы объектов историко-культурного наследия, обнаруженные на территории муниципального образования за период 2011-2015 гг. (на основании работы «Корректировка научно-проектной документации - раздела «Охрана культурного наследия» согласно договору № 03/2015-Р от 03 августа, разработанного ОАО «Наследие Кубани»).

- границы планируемых особо охраняемых природных территорий регионального значения согласно утвержденной Схемы территориального планирования Краснодарского края.

РАЗДЕЛ 1.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

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

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

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

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

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

- развития курортно-рекреационной сферы;
- развитие винодельческой промышленности;
- обеспечения сохранности и восстановления природного комплекса территории;

- устойчивого развития территории за счет рационального природопользования и охраны природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;
- соблюдения последовательности действий по территориальному планированию с учетом опережающего развития систем коммунальной инфраструктуры;
- рационального размещения объектов капитального строительства местного значения, автомобильных дорог общего пользования, иных транспортных и инженерных сооружений.

1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

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

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

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

РАЗДЕЛ 2.

ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Численность постоянного населения Фонталовского сельского поселения по состоянию на 01.01.2011 года — 5,7 тыс. человек, что составляет 4,8% от общей численности Темрюкского района, плотность населения в поселении — 60,2 чел/км².

В состав Фонталовского сельского поселения входят 4 населенных пункта: административный центр станица Фонталовская, поселок Волна Революции, поселок Кучугуры, поселок Юбилейный.

*Численность населенных пунктов
Фонталовского сельского поселения*

№ п/п	Наименование населенного пункта	Численность населения, чел.
1	станция Фонталовская	1155
2	поселок Волна Революции	629
3	поселок Кучугуры	2563
4	поселок Юбилейный	1380
	ВСЕГО	5727

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

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

Настоящим проектом при определении прогнозной численности населения Фонталовского сельского поселения учитываются положения «Концепции демографического развития Российской Федерации на период до 2015 года» и «Концепции демографического развития Российской Федерации на период до 2025 года», где в качестве основных приоритетов региональной демографической политики выделены: повышение рождаемости и укрепление

семьи, снижение смертности, рост продолжительности жизни, оптимизация миграционных процессов.

Исходя из этих соображений генеральным планом, учитывая достаточно высокий потенциал территории, выбрано направление на устойчивое увеличение численности населения поселения.

Прогноз численности населения Фонталовского сельского поселения разработан в разрезе входящих в него населенных пунктов по следующим проектным этапам:

- I очередь – ориентировочно до 2020 года;
- расчетный срок – ориентировочно до 2030 года;

В качестве базового года для прогнозных расчетов принят 2010 г.

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

Основываясь на заложенных тенденциях демографической и миграционной активности была определена проектная численность постоянного населения Фонталовского сельского поселения, которая к расчетному сроку составит **8,6 тыс. человек**.

Существующая и проектная численность Фонталовского сельского поселения.

№	Наименование населенного пункта	Современное состояние, чел.	Прогноз на расчетный срок, чел.	Прирост, чел.
1	станция Фонталовская	1155	1500	345
2	поселок Волна Революции	629	800	171
3	поселок Кучугуры	2563	4600	2037
4	поселок Юбилейный	1380	1700	320
	ВСЕГО	5727	8600	2873

Поскольку Фонталовское сельское поселение на перспективу позиционируется как один из рекреационных центров Темрюкского района, то в структуре населения одним из важных моментов является учет временного населения (рекреанты, пребывающие на территории поселения).

В настоящее время в Фонталовском сельском поселении функционирует оздоровительный комплекс «Искра», пансионат «Золотая долина», 6 баз отдыха, 5 гостиниц. Ориентировочная вместимость данных учреждений, которые относятся к категории организованного сектора размещения отдыхающих, составляет 1100 человек. Помимо этого на территории поселения функционирует 33 гостевых дома, 1 гостиный двор, а часть рекреантов размещается в жилом секторе. Ориентировочная вместимость неорганизованного сектора размещения составляет 1500 человек.

Проектная численность временного организованного населения определена согласно имеющемуся территориальному ресурсу. После проведения комплексного анализа были выявлены территории, пригодные под размещение курортных зон для отдыха на море и определена емкость курортных территорий. Согласно расчетам, проектная вместимость санаторно-курортного комплекса с учетом существующих территорий составит **13,0 тыс. мест**, из них вместимость круглогодично-функционирующих учреждений составит 5,8 тыс. мест, сезонных учреждений — 7,2 тыс. мест.

Поскольку основным местом приложения труда постоянного населения является курортная сфера, то нами проведен расчет потребности в кадрах обслуживающей группы курортных учреждений, которая составила **3,9 тыс. человек**. Из них в структуре постоянного населения будут работать 1,750 тыс. человек, а привлекаться в качестве временного обслуживающего персонала — 2,150 тыс. человек.

Также генеральным планом был проведен расчет временного неорганизованного населения, численность которого на расчетный срок ориентировочно составляет **5,0 тыс. человек**.

Итого, проектная численность общего населения (включая постоянное и временное) составляет **26,6 тыс. человек**.

Существующая и проектная численность Фонталовского сельского поселения.

Категории населения	Существующая численность населения	Проектная численность населения (2030 г.)	Прирост	Коэффициент увеличения на расчетный счет относительно существующего положения
Постоянное	5,7	8,6	2,9	1,5
Организованное	1,1	13,0	11,9	11,8
Неорганизованное	1,5	5,0	3,5	3,3
ИТОГО	8,3	26,6	18,3	3,2

Доля временного обслуживающего персонала в неорганизованном населении – 43%.

Отношение временного организованного населения к постоянному – 1,5.

Отношение временного неорганизованного населения к постоянному – 0,6.

Существующая численность постоянного и временного населения Фонталовского сельского поселения.

№	Наименование населенного пункта	Постоянное население, чел.	Временное организованное население, чел.	Временное неорганизованное население, чел.
1	станция Фонталовская	1155	0	0
2	поселок Волна Революции	629	0	100
3	поселок Кучугуры	2563	1100	1300
4	поселок Юбилейный	1380	0	100
	ВСЕГО	5727	1100	1500

Проектная численность постоянного и временного населения Фонталовского сельского поселения.

№	Наименование населенного пункта	Постоянное население, чел.	Временное организованное население, чел.	Временное неорганизованное население, чел.
1	станция Фонталовская	1500	0	0
2	поселок Волна Революции	800	250	400
3	поселок Кучугуры	4600	12500	3800
4	поселок Юбилейный	1700	250	800
	ВСЕГО	8600	13000	5000

2.2. ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Площадь территории Фонталовского сельского поселения в административных границах, установленных Законом Краснодарского края от 1 апреля 2004 года № 685-КЗ, составляет 9475,8 га.

В настоящее время в границах муниципального образования земли распределены следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения – 6704,9 га;
- земли населенных пунктов – 2027,1 га;
- земли промышленности, энергетики, транспорта и др. – 211,7 га;
- земли особо охраняемых территорий и объектов – 33,8 га;
- земли запаса – 498,3 га.

Земли водного фонда и лесного фонда в границах поселения отсутствуют.

Фонталовское сельское поселение отличается рядом преимуществ, способствующих динамическому развитию отраслей хозяйства и росту инвестиционной привлекательности:

- *Выгодное географическое положение.* Удаленность от краевого центра г.Краснодар - 170 км. Расстояние до ближайшего аэропорта и пассажирской железнодорожной станции, других ж/д станций - в г. Славянск-на-Кубани (станция Протока) – 100 км, в г. Крымск (станция Крымская) – 70 км.

- *Развитая сельскохозяйственная отрасль экономики.* Основной отраслью является виноградарство. Также почвенные условия позволяют выращивать многие сельскохозяйственные культуры: зерновые, бахчевые, пропашные, культивируются фруктовые сады. Наличие сырьевой базы указывает на необходимость развития и строительства производств сельхозпереработки.

- *Развитая транспортно-инженерная инфраструктура.* По территории поселения проходят грузовая железная дорога на порт Кавказ, автодорога федерального значения «Анапа-порт Кавказ», а также региональные автодороги «Темрюк-Фонталовская», «Фонталовская-Кучугуры», «Фонталовская-Волна Революции». По поселению проходит магистральный распределительный газопровод. Все населенные пункты газифицированы и электрофицированы. Водоснабжение населенных пунктов обеспечивается от Таманского группового водопровода.

- *Наличие трудовых ресурсов.* Численность населения Фонталовского сельского поселения составляет 5727 человек. Численность трудовых ресурсов,

задействованных в экономике поселения, составляет 1848 человек, что составляет 54 % от численности всего трудоспособного населения поселения.

- *Наличие бальнеологических ресурсов.* Кучугуры - уникальное место для развития санаторно-курортного комплекса. Причем в отличие от хорошо освоенных пляжных зон Черноморского побережья края, Темрюкское побережье освоено в незначительной степени. Территория поселения располагает ресурсами сопочных псевдовулканических грязей. Не меньший интерес представляет наличие субтермальных вод, обнаруженных в районе пос. Кучугуры. В дальнейшем они могут рассматриваться как резерв в арсенале природных лечебных средств курорта Кучугуры. Быстро прогреваемое морское мелководье, песчаные пляжи определяют развитие детского и семейного оздоровительного отдыха. Хороший климат, природные лечебные ресурсы позволяют поселению в будущем составить конкуренцию другим курортным городам края.

- *Наличие биоресурсов и богатство плавневой фауны* дает возможность развивать услуги для охоты и рыбалки.

- *Наличие базы для развития агротуризма.* Развитие столового виноградарства, виноделия, бахчеводства с организацией фестивалей позволит привлечь туристов.

В соответствии с представленными сильными сторонами проектом принят прогрессивный путь развития территории поселения, отвечающий оптимистическому прогнозу экономического развития.

В последние годы большой инвестиционной привлекательностью пользуется территория поселка Кучугуры, в меньшей степени поселки Юбилейный и Волна Революции. Это связано с общим подъемом курортной сферы. Намечилось активное увеличение земель населенных пунктов за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения. Развитие территорий в настоящее время идет в основном посредством коттеджной застройки рекреационного типа. Также в п. Кучугуры присутствует тенденция к освоению территорий недействующих сельскохозяйственных и коммунально-складских объектов под жилое и рекреационное строительство, что адекватно приморскому расположению и необходимости улучшения благоустройства и экологии курортного населенного пункта.

Однако необходимо отметить, что ввиду наличия большого количества собственников земельных участков развитие поселка происходит хаотично, порой без учета транспортного каркаса и функционального зонирования.

Основной задачей данного генерального плана является создание градостроительной документации, отвечающей потребностям развития населенных пунктов и поселения в целом, создание планировочного каркаса, учитывающего существующую транспортно-пешеходную сеть и обеспечивающего связи существующих жилых, общественно-деловых, рекреационных, производственных и коммунально-складских зон с проектируемыми районами.

Станица Фонталовская является административным центром поселения и аккумулирует функции общественно-делового и административного характера. Исходя из статистических данных и перспектив экономического развития данного населенного пункта, прирост численности населения на расчетный срок ожидается 29,8%, что составит 345 человек. Расселение прогнозируемого прироста определено данным генеральным планом на территориях общей площадью 14,6 га. Размещение проектируемых жилых кварталов предусмотрено в южном, юго-восточном и юго-западном направлениях. Также размещение жилых зон планируется на неосвоенных территориях внутри населенного пункта. Новые территории площадью порядка 10 га для размещения производственных и коммунально-складских предприятий предусмотрены западнее станицы. Вдоль федеральной автодороги предусмотрены зоны для размещения объектов придорожного обслуживания и логистических комплексов.

Поселки Волна Революции и Юбилейный располагаются в южной части поселения на берегу Таманского залива. Населенные пункты располагаются на расстоянии 1100 метров друг от друга и имеют тенденцию к слиянию территорий. Прирост населения на расчетный срок генерального плана прогнозируется 171 человек в п. Волна Революции и 320 человек в п. Юбилейном. Развитие селитебных территорий предусматривается соответственно в северном и юго-восточном направлениях. В юго-западной части п. Волна Революции предлагается размещение жилой зоны рекреационного типа. Курортно-рекреационные территории предусмотрены проектом в южной части межселенной территории двух населенных пунктов. Объединение поселков предусмотрено путем строительства единой благоустроенной набережной. Данным проектом предусмотрены территории для размещения инвестиционных проектов перерабатывающего комплекса

в восточной части п. Юбилейный площадью 9,8 га и в северо-западной части п. Волна Революции площадью 8,8 га. В северо-восточной части п. Юбилейный определена зона площадью 7,5 га для размещения объектов придорожного сервиса и транспортно-логистического комплекса.

Поселок Кучугуры, являясь приморским населенным пунктом, определяет темпы развития поселения в целом. Вследствие актуальности рекреационного направления развития территорий и высокого инвестиционного интереса, данным проектом предусматривается обеспечение прогнозируемого прироста населения не только жилыми территориями, но и курортно-рекреационными и общественно-деловыми зонами. Общая концепция развития п. Кучугуры принята в соответствии с существующим положением и предусматривает создание курортного центра, обеспеченного необходимой инфраструктурой и благоустройством. Так проектом предлагается устройство общекурортной приморской набережной, в восточной и западной частях поселка необходимо проведение инженерно-геологических работ по укреплению и террасированию склона. Размещение курортно-рекреационных зон предусматривается в северной приморской части населенного пункта. Площадь новых территорий, отведенных генеральным планом под курортную застройку, составляет 212 га. Жилые территории для расселения проектного прироста населения (2037 человек) планируются в юго-восточной, южной и юго-западной частях поселка. Всего под новые жилые зоны отведено 132,5 га территорий, под жилую застройку рекреационного типа – 87,7 га. В южной части населенного пункта проектом предусматривается размещение зон многофункционального, коммунально-складского и производственного назначения, призванные обеспечивать жизнедеятельность курорта и населенного пункта.

Таким образом, для развития населенных пунктов на расчетный срок генеральным планом планируется дополнительно перевести в земли населенных пунктов 772,7 га земель сельскохозяйственного назначения. Площадь земель населенных пунктов составит 2799,8 га.

В рамках муниципального контракта по внесению изменений в генеральный план Фонталовского сельского поселения, согласно задания на проектирование, была изменена граница поселка Кучугуры путем включения земель сельхоз назначения (21,2 га) для размещения индивидуальной жилой застройки.

2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

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

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

Основаниями для проведения функционального зонирования **являются**:

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

Функциональное зонирование территории Фонталовского сельского поселения:

- **выполнено** в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- **поддерживает** планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития каждого населенного пункта в отдельности и поселения в целом, а также охраны окружающей среды;
- **предусматривает** территориальное развитие всех видов функциональных зон, не противоречащих курортной направленности территории;
- **направлено** на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить растущие потребности в данных сферах;
- **устанавливает** назначение территорий и определяет их границы;
- **содержит** характеристику планируемого развития территорий с определением функционального использования земельных участков и

объектов капитального строительства на территории указанных зон, рекомендации для установления видов разрешенного использования.

Данным генеральным планом **определены** следующие функциональные зоны:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны специального назначения;
- зоны особо охраняемых территорий;
- зоны сельскохозяйственного использования.

2.3.1. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

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

В настоящее время жилые зоны населенных пунктов поселения включают:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- зоны жилой застройки рекреационного типа.

Планируемое развитие жилых зон предусмотрено путем размещения зон индивидуальных жилых домов, блокированной застройки и жилой застройки рекреационного типа.

Средняя плотность населения на проектируемых территориях составит 25 чел/га.

Размеры участков и виды разрешенных для строительства объектов подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки.

2.3.2. Общественно-деловые зоны

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

В состав объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, прочие объекты при отсутствии ограничений на их размещение.

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

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

1) в образовании:

- реконструкция с пристройкой спортивного зала СОШ № 19 в ст. Фонталовской, ремонт и оборудование современными классами;
- реконструкция детского сада № 45 с увеличением вместимости до 90 мест в ст. Фонталовской;
- строительство двух детских садов вместимостью 100 и 70 мест в п. Кучугуры;
- строительство детского сада вместимостью 50 мест в п. Волна Революции;
- реконструкция с увеличением вместимости до 105 мест в п. Юбилейном;
- строительство детской школы искусств и физкультурно-оздоровительного центра в ст. Фонталовской;
- строительство центра детского творчества и спорта в п. Волна Революции с плоскостными сооружениями;
- строительство административно-спортивного центра в п. Юбилейном;

- строительство спортивного центра со стадионом в п.Кучугуры;

2) в медицинском обеспечении:

- строительство участковой больницы вместимостью 100 коек с поликлиникой на 80 посещений в смену и станцией скорой медицинской помощи на 2 автомашины в ст.Фонталовской;
- строительство амбулатории на 80 посещений в п. Кучугуры;
- строительство фельдшерско-акушерского пункта в п. Волна Революции;
- строительство бальнеологического центра в п. Кучугуры;
- строительство лечебных плавательных бассейнов общей площадью 325 м2 зеркала воды;

3) в потребительской сфере:

- строительство предприятий общественного питания;
- строительство магазинов и предприятий повседневного обслуживания населения;
- строительство развлекательных центров;
- строительство курортно-туристических комплексов;

4) в коммунально-бытовом обслуживании:

- строительство гостиниц и гостиничных комплексов;
- строительство пожарного депо на 3 автомашины;
- строительство прачечных, химчисток, предприятий бытового обслуживания;
- строительство объектов придорожного сервиса.

2.3.3. Производственные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур

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

Проектом предусматривается компактное размещение объектов и составных частей данной функциональной зоны и расположение их вблизи основных транспортных осей на достаточном удалении от жилых и рекреационных зон в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Кроме этого в данной зоне предусмотрено размещение транспортно-логистических комплексов и центров придорожного сервиса, а также рекомендуется размещать предприятия бытового обслуживания населения.

В отдельные подзоны отнесены зоны размещения объектов водоснабжения и канализации.

Основная направленность производственных объектов, возможных к размещению в данной зоне – перерабатывающая отрасль. Планируемая категория вредности – III - V класс с размерами санитарно-защитных зон 300-50 м.

2.3.4. Зоны рекреационного назначения

Зоны рекреационного назначения представляют собой участки территории в пределах и вне границ населённого пункта, предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки территории.

В данном генеральном плане зоны рекреационного назначения дифференцированы на подзоны:

- зона размещения курортных учреждений;
- зона озеленения общего пользования;
- зона пляжа;
- зона спортивного назначения.

В настоящее время зона размещения курортных учреждений представляет собой территории центральной части п. Кучугуры вдоль побережья Темрюкского залива, где размещаются базы отдыха, оздоровительный комплекс и пансионат, а также территорию детского лагеря в южной части п. Волна Революции. Круглогодично функционирующих учреждений в настоящее время нет.

Проектом предусмотрены территории для размещения курортных учреждений в прибрежной части п. Кучугуры с западной и восточной стороны от существующей селитебной территории поселка. Планируется, что порядка 45% учреждений будут функционировать круглогодично.

В зоне размещения курортных учреждений рекомендуется строительство баз отдыха, пансионатов, детских оздоровительных лагерей, гостиничных и молодежных курортно-рекреационных комплексов. Также генеральным планом планируется строительство бальнеологического комплекса, работающего на местных источниках сопочных грязей и термальных вод. Для существующих учреждений рекомендуется проведение реконструкции с повышением уровня комфорта и обслуживания.

Помимо прочего, данным проектом предлагается позиционировать территорию поселения для развития историко-познавательного, оздоровительного и агротуризма.

Развитие туристического и санаторно-курортного комплекса даст возможность не только повышения инвестиционной привлекательности территории, но поможет организовать новые рабочие места для местного населения.

Озеленение общего пользования занимает свободные от транспорта территории общего пользования, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов массового посещения общественно-делового назначения. Немаловажным для курортной местности является таких рекреационных зон. Генеральным планом предусмотрено сохранение всех существующих зеленых зон населенных пунктов. Первоочередными мероприятиями по реализации генерального плана в области обеспечения населения качественной средой проживания, оздоровления, отдыха являются мероприятия по благоустройству существующих зеленых зон, проведение санитарных рубок и посадка молодого зеленого материала. Вовлечение в зеленый каркас новых территорий планируется путем организации пешеходных набережных в п. Кучугуры, п. Волна Революции и п. Юбилейном, бульваров и скверов.

В западной и восточной прибрежных частях п. Кучугуры, где наиболее остро стоят вопросы наличия негативных инженерно-геологических процессов, предусмотрено террасирование и берегоукрепление склонов. Здесь рекомендуется устройство верхней и нижней террас набережной. Так же данная зона подлежит одерновке и высадке декоративного зеленого материала.

Зона спортивного назначения предполагает размещение сохраняемых существующих спортивных объектов, в том числе плоскостных, а также проектируемых спортивных площадок, стадионов и других сооружений.

Пляжи – один из ценнейших ресурсов проектируемой территории. При рациональном природопользовании возможно использование существующих естественных пляжей в рекреационных целях без проведения инженерно-технических мероприятий по увеличению площади пляжных территорий.

2.3.5. Зоны специального назначения

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

В настоящем генеральном плане выделены следующие подзоны данной функциональной зоны:

- зона кладбища;
- зона размещения отходов потребления;
- санитарно-защитная зона.

В границах Фонталовского сельского поселения расположены 4 действующих кладбища традиционного захоронения.

Генеральным планом предусматривается сохранение и расширение существующих кладбищ ст. Фонталовской, поселков Волна Революции и Юбилейный.

Кладбище в п. Кучугуры планируется к закрытию ввиду территориальной ограниченности. Зона под новое кладбище предусмотрено в южной части поселка (площадь 3 га).

В связи со строительством транспортного перехода в Республику Крым, в Темрюкском районе появилась необходимость размещения полигона строительных отходов. Предполагаемое место для его размещения находится между ст. Фонталовской и п. Волна Революции. Ориентировочная площадь 40 га.

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.

Санитарно-защитные зоны, выделенные в данном проекте, предназначены для:

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

2.3.6. Зоны сельскохозяйственного использования

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2.4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ

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

На территории Фонталовского сельского поселения в восточной части ст. Фонталовской расположена свалка бытовых отходов. Вывоз мусора осуществляется силами администрации поселения и местных жителей.

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

- рекультивация существующей свалки мусора;
- организация площадки временного хранения и первичной сортировки ТБО с участком компостирования в восточной части ст. Фонталовской;
- организация контейнерных площадок для сбора мусора;
- внедрение системы раздельного сбора отходов.

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

Утилизация твердых бытовых отходов после сортировки на проектируемой площадке на расчетный срок генерального плана предусматривается на проектируемом предприятии по переработки ТБО с усовершенствованным полигоном не утилизируемой части ТБО в Курчанском сельском поселении.

На территории поселения нет скотомогильников и трупосжигательных печей, размещение новых не планируется.

Утилизация медицинских и биологических отходов должна производиться на специализированных предприятиях (ветсанутильзаводах) соседних муниципальных районов или лечебно-профилактических учреждениях района.

Утилизация производственных отходов, запрещенных к захоронению на полигоне ТБО (III-IV класса токсичности), должна производиться специализированными лицензированными предприятиями на договорной основе.

2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

2.6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1. ТЕРРИТОРИЯ				
1	Общая площадь земель в границах поселения	га	9475,8	9475,8
	Общая площадь земель в границах населенных пунктов, всего	га		2820,81
	- ст.Фонталовская	га	214,19	234,18
	- п. Кучугуры	га	1191,98	1795,8
	- п.Юбилейный	га	260,03	342,06
	- п. Волна Революции	га	360,87	448,77
2. НАСЕЛЕНИЕ				
2.1	Постоянное, всего	тыс. чел.	5,727	8,600
	в том числе:			
	ст. Фонталовская	тыс. чел.	1,155	1,500
	п.Кучугуры	тыс. чел.	2,563	4,600
	п.Волна Революции	тыс. чел.	0,629	0,800
	п.Юбилейный	тыс. чел.	1,380	1,700
2.2	Плотность населения в границах поселения	чел/га	0,6	0,9
2.3	Возрастная структура постоянного населения: - население младше трудоспособного возраста - население в трудоспособном возрасте - население старше трудоспособного возраста	чел/% чел/% чел/%	963/16,8 3382/59,1 1382/24,1	1613/18,8 4734/55,1 2253/26,2
2.4	Временное организованное, всего	тыс. чел.	1,100	13,000
2.5	Временное неорганизованное, всего	тыс. чел.	1,500	5,000
3. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ				
3.1	Детские дошкольные учреждения	мест	265	525
3.2	Общеобразовательные школы	- "-	1046	1046
3.3	Больницы	коек	-	100
3.6	Поликлиники	посещений в смену	-	160
3.7	Аптеки	м ²	57	120
3.8	Предприятия общественного питания	посадочных мест	138	353
3.9	Предприятия бытового обслуживания населения	раб. мест	5	60
3.10	Учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры и др.)	мест	700	700
3.11	Физкультурно-спортивные сооружения	га	1,0	6,0
3.12	Кладбища традиционного захоронения	га	3,04	9,44

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
4. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
4.1	Водоснабжение			
	Водопотребление - всего	тыс. м³/сут		
4.2	Канализация			
4.2.1	Объемы сточных вод	тыс. м³/сут		
4.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	тыс. м³/сут		
4.3	Энергоснабжение			
	потребная мощность	кВт.ч		
	годовой расход	млн.кВт·ч/ год		
	Протяженность сетей			
	- линии электропередачи среднего напряжения 35 кВ	км		
	- линии электропередачи высокого напряжения 110 кВ	км		
	Источники электроснабжения			
	- ПС 110/35/10 кВ	шт		
4.4	Газоснабжение			
	Потребление газа - всего	млн. м³/год		
	Протяженность магистральных газопроводов	км		
	Протяженность межпоселковых газопроводов	км		
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
5.1	Протяженность автомобильных дорог общего пользования всего	км	22,6	34,15
	в том числе:			
	- федерального значения	км	12,2	12,2
	- регионального значения	км	10,4	21,95
5.2	Плотность автотранспортной сети	км/кв.км	0,24	0,36
5.3	Протяженность железнодорожной сети	км	16,8	19,5