

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»**

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

**ТОМ I  
Утверждаемая часть**

**Часть 1 Пояснительная записка**

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 АХТАНИЗОВСКОГО  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО  
РАЙОНА  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ТОМ I  
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

**Часть 1 Пояснительная записка**

Директор

Н.А. Делокьян

Исполнитель

Ю.К. Лоренц

Краснодар, 2017 г.

ООО«АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», 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»
ГАП	В.М. Кипчатова
Руководитель группы	Ю.Н. Фролова
Ведущий архитектор	А.В. Масловская
Экономист по планировке	Н.В. Монастырев
Экономист по планировке	Б.В. Оксюк
Ведущий инженер	М.В. Фокин
Архитектор	Н.А. Еременко
Инженерная обеспечение территории:	
Руководитель группы	В.М. Кузнецов
Архитектор	Л.А. Донгузова
Архитектор	А.Н. Гресь
разработчик	В.С. Луценко
Инженерно-геологическое районирование	ГУП «Кубаньгеология» филиал Азовское отделение

## **СОСТАВ ПРОЕКТА:**

### **Том I. Утверждаемая часть проекта**

- Часть 1** Положения о территориальном планировании
- Раздел 1 Цели и задачи территориального планирования
- Раздел 2 Перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения
- Часть 2** Графические материалы (схемы) генерального плана

### **Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана**

- Часть 1** Пояснительная записка (описание обоснований проекта генерального плана)
- Раздел 1 Анализ состояния, проблем и направлений комплексного развития территории, включая перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
- Раздел 2 Обоснование вариантов решения задач территориального планирования и предложений по территориальному планированию
- Раздел 3 Этапы реализации предложений по территориальному планированию, перечень мероприятий по территориальному планированию
- Часть 2** Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта генерального плана

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

#### **Материалы, выполненные субподрядными организациями**

Технический отчет «Составление схематической карты инженерно-геологического районирования». (ГУП «Кубаньгеология» филиал Азовское отделение)

## ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Марка чертежа
<b>Том I. Утверждаемая часть проекта</b>				
<b>Часть 2. Графические материалы (схемы) генерального плана</b>				
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
4.	Карта планируемых границ зон с особыми условиями использования территории		1:25 000	ГП - 4
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана</b>				
<b>Часть 2. Графические материалы по обоснованию проекта</b>				
5.	Карта современного состояния и зон с особыми условиями использования территорий		1:25 000	МО-5
6.	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.		1:25 000	МО-6
7.	Карта инженерной инфраструктуры территории		1:25 000	МО - 7
8.	Карта транспортной инфраструктуры территории		1:25 000	МО - 8
9.	Карта организации культурно-бытового обслуживания		1:25 000	МО - 9

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. Общие положения.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Перечень изменений, внесенных в генеральный план.....</b>	<b>10</b>
<b>2. Характеристика Ахтанизовского сельского поселения, проблемы и специфика его развития.....</b>	<b>15</b>
<b>3. Цели и задачи территориального планирования в генеральном плане Ахтанизовского сельского поселения.....</b>	<b>21</b>
3.1 Цели территориального планирования.....	21
3.2 Задачи территориального планирования.....	22
<b>4. Система базовых параметров генерального плана.....</b>	
4.1 Проектное использование территории округа, баланс земель по категориям.....	24
4.2 Население.....	26
4.2.1 Прогноз вместимости курортного комплекса и расчет перспективной численности постоянного населения.....	26
4.2.2. Временное неорганизованное население.....	29
4.2.3. Структура населения.....	30
<b>5. Перечень основных мероприятий по территориальному планированию Ахтанизовского сельского поселения.....</b>	<b>31</b>
5.1 Планировочная организация территории, система внешних связей.....	31
5.2 Функциональное зонирование.....	34
5.2.1 Жилая зона .....	35
5.2.2 Санаторно-курортная зона .....	36
5.2.3 Общественно-деловая зона.....	38
5.2.4 Зона рекреационного назначения.....	39
5.2.5 Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры.....	40
5.2.6 Зона специального назначения.....	44
<b>6. Основные технико-экономические показатели.....</b>	<b>46</b>

## **1. Общие положения**

Генеральный план поселений – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселений. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории 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.

Генеральные планы поселений разрабатываются в границах соответствующих муниципальных образований либо в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения.

Генеральный план является правовым актом территориального планирования муниципального уровня. Проект генерального плана Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края разработан на основании Муниципального контракта № 26/1 на создание проектной (изыскательской) продукции от 16 мая 2008 года в соответствии с заданием на проектирование и Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ и Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», подписанными Президентом РФ 29 декабря 2004 г.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разработка проекта генерального плана Ахтанизовского сельского поселения осуществлена на основании положений о территориальном планировании, содержащихся в проектах «Схема территориального планирования Темрюкского района» и «Схема территориального планирования Краснодарского края».

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

- разработка и утверждение плана реализации генерального плана поселения;
- разработка и утверждение землеустроительных дел на административно-территориальные единицы (поселения, населенные пункты);
- разработка и утверждение планов и программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры;
- подготовка проекта и принятие нормативного правового акта градостроительного зонирования – правил землепользования и застройки с установлением градостроительных регламентов;
- подготовка и утверждение градостроительной документации по застройке территорий первоочередного и последующего освоения;

– подготовка градостроительных планов земельных участков.

Согласно действующему законодательству, генеральным планом муниципального образования - сельского поселения - устанавливаются и утверждаются:

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

В случае, если в генеральном плане поселения содержатся предложения по установлению аналогичных предложений краевого или федерального уровня, идущие вразрез с решениями принятыми в СТП Краснодарского края, то требуется согласование проекта на федеральном и краевом уровнях.

Порядок согласования проекта генерального плана установлен согласно статье 25 Градостроительного Кодекса РФ.

Проект генерального плана до его утверждения, согласно Градостроительному Кодексу РФ, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения. Проведение государственных вневедомственной и экологической экспертиз, согласно Градостроительному Кодексу, не является обязательным требованием для утверждения проекта генерального плана.

Состав и содержание данного проекта отвечают требованиям Градостроительного кодекса РФ и детализированы техническим заданием, утвержденным заказчиком проекта – Администрацией муниципального образования Темрюкского района Краснодарского края.

На территории Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района земли, находящиеся в Федеральной собственности, отсутствуют.

В состав материалов проекта генерального плана входят:

**Часть I . Генеральный план Ахтанизовского сельского поселения**, в составе:

- положение о территориальном планировании (утверждаемая часть проекта);
- графические материалы генерального плана (утверждаемая часть проекта).

**Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана Ахтанизовского сельского поселения**, в составе:

- пояснительная записка;
- графические материалы по обоснованию генерального плана Ахтанизовского сельского поселения.

В составе проекта выполнены следующие разделы:

- «Инженерно-геологическое районирование», разработанный ООО «ГеоАрхСтройПроект» в 2008 г.;

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется определение срока реализации Генерального плана, так как это невозможно в

ООО «ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»  
«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.



условиях современной экономики, не регулируемой плановым хозяйством. Исходя из этого, данный проект определяет развитие сельского поселения на бессрочный период, 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).

## **1.1 Перечень изменений, внесенных в генеральный план**

Генеральный план Ахтанизовского сельского поселения был разработан ООО «Проектный институт территориального планирования», г. Краснодар в 2009 г. и утвержден в установленном порядке в 2011 г.

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

Основанием для подготовки проекта по внесению изменений в Генеральный план Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края послужило Постановление Администрации муниципального образования Темрюкский район от 18.07.2017 №1304.

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

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

В генеральный план Ахтанизовского сельского поселения были внесены следующие изменения:

1. Уточнены существующие границы населенных пунктов п. Пересыпь и п. За Родину согласно данным кадастрового учета на декабрь 2017г.
2. Корректировка функционального зонирования в ст. Ахтанизовская: для участков с кадастровыми номерами 23:30:0301000:542, 23:30:0301000:543, 23:30:0301000:541 изменено функциональное

ООО«АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2017 Г.

зонирование с зоны зеленых насаждений общего пользования на зону проектируемой жилой застройки.

3. Корректировка функционального зонирования в п. Пересыпь: согласно современному использованию земли для участка с номером 23:30:0302003:260 определена общественно-деловая зона.

4. Корректировка функционального зонирования в ст. Ахтанизовская: в связи со сложившимся землепользованием в юго-восточной части станицы зона сельскохозяйственного использования переведена в зону садоводства.

5. В ст. Ахтанизовская согласно данным кадастрового учета уточнены границы парковой зоны и добавлена примыкающая к парку общественно-деловая зона по ул.Красная.
6. В ст. Ахтанизовская вдоль автодороги ст. Голубицкая-п. Солёный уточнены границы зоны жилой застройки и зоны общественно-деловой застройки согласно сложившегося использования территории .
7. Корректировка функционального зонирования в северо-восточной части Ахтанизовского сельского поселения: для территории маяка зона специального назначения изменена на зону объектов инженерной инфраструктуры.
8. Согласно проекта планировки нанесена зона придорожного сервиса в северо-восточной части ст. Ахтанизовская.
9. 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).

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-2 Карта границ населенных пунктов.
- ГП-3 Карта функциональных зон.

ООО«АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2017 Г.

ГП-4 Карта планируемых границ зон с особыми условиями использования территории.

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

МО-5 Карта современного состояния и зон с особыми условиями использования территории;

МО-8 Карта транспортной инфраструктуры территории;

Без изменения оставлены следующие схемы:

МО-6 Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

МО-7 Карта инженерной инфраструктуры территории.

МО-9 Карта организации культурно-бытового обслуживания.

**В текстовую часть утверждаемой части проекта (Том I, Часть 1)**

6. Основные технико-экономические показатели - откорректированы площади функциональных зон.

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

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

7.4. 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.

10. Функциональное зонирование территории – откорректированы площади функциональных зон.

17. Техничко-экономические показатели планируемого развития территории – откорректированы площади функциональных зон

ООО«АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2017 Г.

**Внесение изменений в Генеральный план Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района на основании муниципального контракта № 0118300002115000005 от 24 августа 2015 г.), разработанного ООО «ПроектИнжТеррПланирование».**

Внесений изменений в генеральный план Ахтанизовского сельского поселения выполнены в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным администрацией муниципального образования Ахтанизовского сельского поселения, на основании действующей редакции Градостроительного кодекса РФ.

Целью внесения изменений в генеральный план Ахтанизовского 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 значения.

В генеральный план Ахтанизовского сельского поселения были внесены следующие изменения:

**1. Отображение местоположения объектов федерального значения, а именно:**

***1.1. Линейные объекты энергетической инфраструктуры***

***Для обеспечения передачи мощности в Республику Крым и г. Севастополь***

- две двухцепные ВЛ (КВЛ) 220 кВ от ПС 500 кВ Тамань до переходного пункта на Таманском полуострове.
- отображение планируемой линии электропередачи федерального значения КВЛ 220 кВ Тамань – Кафа I цепь и КВЛ 220 кВ Тамань – Кафа II цепь;
- отображение планируемой линии электропередачи федерального значения ВЛ (КВЛ) 220 кВ Тамань – Кафа №3 и ВЛ (КВЛ) 220 кВ Тамань - Камыш-Бурун;
- отображение проектируемой ВОЛС.

**2. Отображение местоположения объектов регионального значения:**

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

- г. Темрюк - ст-ца Фонталовская, 29,165 км
- п. Пересыпь - п. Солёный 13,250 км

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

**3. Корректировка планируемого места размещения объектов местного значения:**

**3.1. Отображение 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.

3.2. Изменение границы ст. Ахтанизовской в части исключения земельного массива, расположенного в южной части .

3.3. Включение функциональной зоны «зона возможного размещения маломерных судов» между пер. Северным и пер. Кооперативным в границы ст. Ахтанизовской.

3.4 Изменение границы п. Пересыпь в части включения земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0301002:0083, 23:30:0301002:0084, 23:30:0301002:0085, 23:30:0301002:0086 23:30:0301002:0087, 23:30:0301002:0088, 23:30:0301002:0089, 23:30:0301002:0090, 23:30:0301002:0092, 23:30:0301002:0049, 23:30:0301002:0036, 23:30:0301002:0034, 23:30:0301002:0035, 23:30:0301002:0031, 23:30:0301002:0031, 23:30:0301002:0033, 23:30:0301002:0040, 23:30:0301002:0032, 23:30:0301002:0039, 23:30:0301002:223 для индивидуального жилищного строительства.

3.5. Изменение границы п. Пересыпь в части включения земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0301002:214, 23:30:0301002:210, 23:30:0301002:209, 23:30:0301002:222, 23:30:0301002:46, 23:30:0301002:242, для размещения зоны многофункционального назначения.

3.6. Изменение границы п. За Родину в части исключения земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0301002:0049, 23:30:0301002:0036, 23:30:0301002:0034, 23:30:0301002:0035, 23:30:0301002:0031, 23:30:0301002:0031, 23:30:0301002:0033, 23:30:0301002:0040, 23:30:0301002:0032, 23:30:0301002:0039, 23:30:0301002:223.

3.7. Изменение функционального назначения земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0301001:5, 23:30:0301001:24, 23:30:0301001:351, 23:30:0301001:46, 23:30:0301001:44, 23:30:0301001:58, 23:30:0301001:420, 23:30:0301001:419, 23:30:0301001:75, 23:30:0301001:64, 23:30:0301002:219, 23:30:0301001:457, 23:30:0302007:107, 23:30:0401001:180, расположенных в п. Пересыпь, на «территория существующих курортно-рекреационных объектов» в связи с

---

ООО «ПРОЕКТ ИНЖЕНЕРНО-ПЛАНИРОВАНИЕ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА» КРАСНОДАР, 2015 Г.

фактическим использованием.

3.8. Изменение функционального назначения территории, расположенной вдоль автодороги «Темрюк - Фонталовская», от существующего Маяка в сторону п. Пересыпь, на протяжении 700 м., для размещения проектируемой территории общественно-делового назначения.

3.9. Отображение предполагаемого места размещения проектируемой АЗС вдоль автодороги «Темрюк - Фонталовская».

3.10 Отображение предполагаемого места размещения локальных очистных сооружений в п. Пересыпь, напротив базы отдыха «Фламинго».

3.11 Изменение функционального назначения земельных участков, расположенных вдоль ул. Шоссейной (п. За Родину) на «проектируемую территорию общественно-делового назначения».

3.12 Изменение функционального назначения земельного участка, расположенного между земельными участками с кадастровыми номерами 23:30:0301001:691 и 23:30:0301001:25, на «территорию проектируемых курортно-рекреационных объектов».

3.13 Изменение функционального назначения земельных участков, расположенных от Пересыпского гирло до б/о «Бриз» с «существующая территория жилой застройки» на «территория проектируемых курортно-рекреационных объектов» в соответствии с фактическим использованием.

3.14 Внесение изменений в части базы отдыха «Бриз».

3.15 Изменение функционального назначения земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0302003:151, 23:30:0301002:130, на «проектируемая территория жилой застройки».

3.16 Изменение функционального назначения земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0301000:1156, 23:30:0301002:193, 23:30:0301002:121, 23:30:0000000:501, 23:30:0301000:203, 23:30:0301000:457, 23:30:0301000:456, 23:30:0301000:1166, 23:30:0301000:1167, 23:30:0301000:1497, 23:30:0000000:1724, на «территория существующих курортно-рекреационных объектов» в связи с фактическим использованием.

3.17 Изменение функционального назначения земельных участков, расположенных в северо-западной части ст. Ахтанизовской, с «проектируемых коммунальных и производственных объектов» на «проектируемая жилая застройка».

3.18 Изменение функционального назначения территории на пересечении ул. Красная и пер. Гервасия ст. Ахтанизовской на «проектируемую территорию

---

ООО «ПРОЕКТИНЖТЕРПЛАНИРОВАНИЕ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА» КРАСНОДАР, 2015 Г.

общественно-делового назначения».

3.19 Уточнение местоположения территории проектируемых коммунальных и производственных объектов, расположенных в районе проектируемого песочного карьера.

3.20 Изменение функционального назначения в ст. Ахтанизовской земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0301000:419, 23:30:0301000:420, 23:30:0301000:421, 23:30:0301000:426, 23:30:0301000:542, 23:30:0301000:543, 23:30:0301000:422, 23:30:0301000:423, 23:30:0301000:424, 23:30:0301000:541 с «проектируемая территория общественно-делового назначения», «проектируемая территория детских садов и школ» на «проектируемая территория жилой застройки».

3.21 Изменение планировочной структуры, с уточнением местоположения проектируемой территории детского сада и территории общественно-делового назначения вдоль ул. Нижняя в ст. Ахтанизовской.

**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;

ГП-4 Карта планируемых границ зон с особыми условиями использования территории.

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

МО-5 Карта современного состояния и зон с особыми условиями использования территорий;

МО-6 Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуация природного и техногенного характера;

МО-7 Карта инженерной инфраструктуры территории;

МО-8 Карта транспортной инфраструктуры территории;

МО-9 Карта организации культурно-бытового обслуживания.

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



4.1 Проектное использование территории сельского поселения, баланс земель по категориям

5.2.2 Санаторно-курортная зона

5.2.5 Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры

Электроснабжение

**В текстовую часть материалов по обоснованию проекта (Том II, Часть 1)**

вносятся изменения в разделы:

**7.3 Зоны охраны объектов историко-культурного наследия**

**В главу 7. Планировочные ограничения и зоны с особым режимом использования** добавлен раздел **7.4 Зоны горно-санитарной охраны курортов**

**13. Развитие транспортной инфраструктуры**

**15.4 Электроснабжение**

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

- данные государственного кадастра недвижимости на период 04.04.2015;
- 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»).

## 2. Характеристика Ахтанизовского сельского поселения, проблемы и специфика его развития

Ахтанизовское сельское поселение входит в состав муниципального образования Темрюкский район. Территория Темрюкского района расположена в западной части Краснодарского края и граничит на западе через Керченский пролив с Крымским полуостровом, на юго-востоке с федеральным курортным регионом Анапа, на востоке со Славянским районом Краснодарского края. С севера территория района омывается Азовским, а с юга Черным морями.



Темрюкский район организован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 4 марта 1964 г. с выделением его из состава Анапского района. На территории 1956,5 км<sup>2</sup> проживают 115,3 тыс. человек (на 1 января 2007г.). Плотность населения 58,7 человек на 1 км<sup>2</sup>. По этим показателям район занимает соответственно 13, 9 и 20 место среди районов и городов края.

В соответствии с законом «Об установлении границ муниципального образования Темрюкский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований - городского поселения, сельских поселений и установления их границ», принятым Законодательным Собранием Краснодарского края 01 апреля 2004 года № 685-КЗ, образовано Ахтанизовское сельское поселение в составе Темрюкского района.

Ахтанизовское сельское поселение расположено в северной части Темрюкского района Краснодарского края и граничит на юге со Старотитаровским сельским поселением, на юго-западе с Сенным сельским поселением, на востоке с Голубицким сельским поселением. Естественными границами территории поселения на севере является Азовское море, а на юго-востоке - Ахтанизовский лиман.

«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»  
«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.

Поселение, как муниципальное образование, имеет в своём составе следующие населенные пункты: станица Ахтанизовская, поселок Пересыпь и поселок За Родину. Административным центром является ст. Ахтанизовская. Удаленность от краевого центра г. Краснодар 180 км. Расстояние до ближайшего аэропорта г. Анапа – 40 км., пассажирской железнодорожной станции г. Анапа -40 км..

Численность населения Ахтанизовского сельского поселения составляет 4730 человек. Площадь Ахтанизовского сельского поселения – 8728 га.

Обилие солнца и умеренная влажность воздуха создают благоприятные условия для лечения и отдыха. Купальный сезон длится 4 месяца. На территории Ахтанизовского сельского поселения лечебные иловые грязи в районе Таманского полуострова представлены наиболее крупными в России ресурсами иловых сероводородных грязей. Здесь же расположены минеральные грязи, постоянно возобновляющиеся. В настоящее время они используются в лечебных целях на курортах Анапы. Многие отдыхающие, приезжающие на территорию муниципального образования Темрюкский район, и местные жители активно их используют в лечебных целях по народным рецептам, известным со времён переселения казаков. Подземные минеральные воды исследованы не так полно, как лечебные грязи, но полученные результаты дают возможность предполагать их применение как лечебных.

Проведенный анализ природных курортно-рекреационных ресурсов Тамани, ее историко-культурного наследия и природных условий показал, что сочетание целого ряда целебных, порой уникальных, природных факторов, таких как обширные песчаные пляжи, теплый климат, живописный и разнообразный ландшафт, богатые залежи лечебных и сопочных грязей, виноград, обилие южных овощей и фруктов, а также железнодорожные, морские и автомобильные пути сообщения, близость крупного Анапского аэропорта создают благоприятные условия для формирования здесь курортов и рекреационных зон высокого класса.

Притягательным фактором развития туризма и отдыха на Тамани является наличие уникального историко-археологического потенциала, многочисленных памятников античной эпохи, которым нет равных в России и странах СНГ. Кроме того, район располагает широкими возможностями для организации спортивной охоты и рыбалки.

На курортах Тамани основными притягательными факторами являются море и возможность использования процедур климатолечения (талассо, гелио, аэротерапию) в комплексе, что обеспечивает высокий эффект терапии. К сожалению, курортная и туристическая сфера находится на начальной стадии развития, уникальные природные ресурсы используются не в полной мере.

На территории Ахтанизовского поселения находится 22 базы отдыха, крупнейшие базы отдыха: «Азов», «Бриз». Вместимость курортных учреждений составляет 2000 чел.

Географическое положение поселения, особенности климатических условий определили развитие основного направления сельскохозяйственного производства – виноградарство и виноделие.

Численность занятых в экономике 439 человек, в том числе в сфере материального производства – 272 человек, в непроизводственной сфере – 167 человек. Общая численность безработных 31 человек, уровень общей безработицы 7,1

Структура базовых видов деятельности Ахтанизовского сельского поселения за 2007 год складывается следующим образом:

- продукт промышленности – 1,9 %;
- обрабатывающее производство – 41 %;
- оборот розничной торговли – 6,6 %;
- объем платных услуг населению – 0,8 %;
- объем услуг размещения курортно-туристического комплекса – 23,6%;
- объем работ в строительстве – 10 %.

В структуре базовых отраслей экономики поселения наибольший удельный вес занимает обрабатывающее производство (виноделие) – 41 %.

Основными бюджетообразующими предприятиями Ахтанизовского сельского поселения являются: винодельческое предприятие ЗАО «Кубанская лоза», образовавшееся в 2004 году на базе обанкротившегося ОАО винсовхоз-завода «Ахтанизовский», сельскохозяйственное предприятие ООО «Созвездие Тамани», образовавшееся на базе обанкротившегося ОАО рыбколхоз «За Родину».

ЗАО «Кубанская Лоза» производит виноградные и фруктово-ягодные вина и виноматериалы. Численность работающих - 74 человека. Годовая мощность предприятия по линиям переработки винограда составляет 16,8 тыс.тонн, по линиям розлива – 1304,2 тыс.дал.

Винодельческая продукция поставляется во все регионы страны. Предприятие работает стабильно и имеет хорошие перспективы для дальнейшего развития, обусловленные наличием на территории района развитого сельскохозяйственного производства, поставляющего сырьё для переработки.

На перспективу планируется осуществление реконструкции линии розлива, цеха переработки винограда, строительство винохранилища.

ООО «Созвездие Тамани». Основные виды деятельности: рыболовство, рыбоводство, переработка. В собственности предприятия 802 га прудов (в т.ч. 729 га нагульные и 73 га выростные). Предприятие находится в стадии становления, производит закупку рыбопосадочного материала, восстановление прудов. Реализация взрослой рыбы планируется только в начале 2010 года.

На территории Ахтанизовского сельского поселения в сельскохозяйственном производстве задействованы крестьянско-фермерские хозяйства и личные подсобные хозяйства населения.

В 2007 году данными категориями хозяйств произведено: винограда – 0,13 тыс.тонн, овощей – 0,85 тыс.тонн, картофеля – 0,85 тыс.тонн, плодов и ягод – 0,08 тыс.тонн. С банкротством крупного сельскохозяйственного предприятия ОАО «Винсовхоз-завод «Ахтанизовский» прекращено производство зерновых и масличных культур, резко снижены объёмы производства винограда, что отрицательно сказывается на налогооблагаемой базе поселения.

Доминирующие позиции в отрасли животноводства занимают личные подсобные хозяйства населения. Основными направлениями специализации хозяйств населения являются молочно-мясное скотоводство, свиноводство, овцеводство, птицеводство.

Численность поголовья сельскохозяйственных животных в ЛПХ составляет:

- крупный рогатый скот – 173 головы;
- свиньи – 202 головы;
- овцы – 110 голов;
- птица – 7,4 тыс.голов.

Преимущественное развитие животноводства в частном секторе имеет ряд недостатков, основными из которых являются: несоответствие качества продукции требованиям перерабатывающих предприятий, отсутствием сбытовой инфраструктуры у малых форм хозяйствования.

На ближайшую перспективу не видно предпосылок для изменения ситуации, сложившейся в аграрном секторе поселения, в сторону приоритета развития отрасли в общественных хозяйствах.

Важнейшее направление дальнейшего развития хозяйств населения – совершенствование их кооперативных и интеграционных связей с обслуживающими, перерабатывающими и другими организациями АПК, а также между собой и с фермерскими хозяйствами. Особое значение имеет проблема реализации излишков продукции. В ее решении наряду с помощью перерабатывающих организаций важную роль должны сыграть закупочно-сбытовые потребительские кооперативы, создаваемые хозяйствами населения совместно с фермерами при поддержке органов государственной власти и местного самоуправления.

Отсутствие централизованных коммуникационных сетей в большей части Ахтанизовского сельского поселения ухудшает качество жизни населения, препятствует их развитию, и, как следствие, ухудшает качество обслуживания отдыхающих. Более того, отсутствие сетей канализации и водоснабжения, объектов утилизации и переработки мусора приводит к постоянному загрязнению окружающей среды данных территорий, что влечет за собой потерю инвестиционной привлекательности курортных территориальных ресурсов.

Имеющаяся инженерная инфраструктура перегружена, нуждается в реконструкции и замене оборудования и сетей, в том числе сетей коммунального снабжения. Существующие мощности по энергоснабжению не смогут удовлетворить растущие потребности поселения.

С целью организации качественного инженерного обеспечения жизнедеятельности Ахтанизовского поселения в данном проекте проведен анализ современного состояния каждого в отдельности инженерного сектора и определены основные проблемные вопросы, требующие первоочередного решения.

#### Водоснабжение.

В настоящее время водоснабжение Ахтанизовского сельского поселения осуществляется от РЧВ на горе Яновской Филиала «Таманского группового водопровода» ООО «Югводоканал».

На территории Ахтанизовского сельского поселения находятся водоснабжающие население трубопроводы, изношенность которых составляет 100%. Протяженность таких линий более 25 км.

#### Водоотведение.

В настоящее время Ахтанизовское сельское поселение не имеет централизованной системы бытовой канализации. Вопрос удаления сточных вод решен в этом случае посредством организации выгребов и септиков, что не вполне приемлемо в курортной зоне. Базы отдыха «Азов», «Бриз» и ЗАО «Кубанская Лоза» имеют локальные очистные сооружения.

На данный момент системы ливневой канализации в населенных пунктах Ахтанизовского сельского поселения нет.

#### Электроснабжение.

Основные объекты электроснабжения в настоящий момент находятся в собственности ОАО «Кубаньэнерго», обслуживание производится Славянскими электрическими сетями.

Общая протяженность воздушных линий электропередач составляет 212 км.

В эксплуатации находится 1 трансформаторная подстанция 35/10 кВт «Ахтанизовская», требующая реконструкции.

#### Газоснабжение.

В настоящее время от ГРП ст.Ахтанизовской снабжаются газом все населенные пункты.

От ГРП ст.Ахтанизовской проложен подземный газопровод-отвод от АГРС пос. Юбилейный, протяженностью 30,81 км.

Газификация Ахтанизовского сельского поселения выполнена на 80%.

### **Ключевые проблемы социально-экономического развития Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района**

1. Низкий уровень доходов населения.
2. Низкий уровень развития курортного и туристического комплекса.
3. Огромный историко-археологический потенциал не востребован и не раскрыт, имеющиеся на территории Ахтанизовского поселения памятники античной эпохи не обследованы и не готовы к экспозиции, а также не создана соответствующая инфраструктура.
4. Недостаточный уровень развития канализования и проблемы

водоснабжения поселков, что серьезно сдерживает дальнейшее развитие туристско-рекреационного комплекса.

5. Неразвитый строительный комплекс, отсутствие строительства нового жилья для реализации.

6. Недостаточный уровень развития культуры, образования, физкультуры и массового спорта.



### **3. Цели и задачи территориального планирования в генеральном плане Ахтанизовского сельского поселения**

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

Общей стратегической целью социально-экономического развития и Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района является повышение качества жизни населения посредством реализации потенциала развития основных отраслей экономики поселения – виноградарства, виноделия, туристско-рекреационного комплекса, рыбоводства, развития курортной сферы, увеличения притока инвестиций в экономику.

Основными целями территориального планирования при разработке генерального плана Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края являются:

- - создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным, краевым и муниципальным законодательством;
- 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 опережающего развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- определение необходимых исходных условий развития за счет совершенствования территориальной организации поселения, прежде всего за счет увеличения площади земель, занимаемых главными конкурентоспособными видами использования.

**Решения генерального плана основываются на следующих принципах:**

- наращивание ресурсного потенциала в курортно-туристской сфере, сельском хозяйстве, развитие горно-добывающей и перерабатывающей промышленности;



- обеспечение сохранности и восстановления природного комплекса территории, ее природно-географических особенностей, в том числе памятников археологии и культуры;
- устойчивое развитие территории за счет рационального природопользования и охраны природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;
- формирование рекреационных, лечебно-оздоровительных комплексов, создаваемых посредством реализации инвестиционных проектов при государственном, муниципальном и частном партнерстве с преимущественной направленностью государственного и муниципального участия в развитие инфраструктуры и объектов лечебно-оздоровительного назначения, частного – в развитие быстро окупаемых рекреационных и коммерческих комплексов;
- соблюдение последовательности действий по территориальному планированию, организации рациональной планировочной структуры, функционального зонирования с учетом опережающего развития систем коммунальной инфраструктуры для оптимизации уровня антропогенных нагрузок на природную среду;
- рациональное размещение объектов капитального строительства местного значения;
- организация транспортной инфраструктуры и оптимизация системы внешних связей.

### **3.2 Задачи территориального планирования**

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения задач. Основными задачами генерального плана является следующее:

- выявление проблем градостроительного развития территории поселения и решение этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений;
- создание электронной версии 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;
- функциональное зонирование территории (отображение планируемых границ функциональных зон);
- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры сельского поселения, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории поселения, для последующей разработки правил землепользования и застройки;

- определение системы базовых параметров развития Ахтанизовского сельского поселения, обеспечивающей взаимосогласованную и сбалансированную динамику градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных и лечебно-оздоровительных компонентов развития;
- подготовка перечня первоочередных мероприятий и действий по обеспечению инвестиционной привлекательности территории сельского поселения при условии сохранения окружающей природной среды;
- отображение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта и связи.

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

В составе проекта выполнен комплексный анализ существующего использования территории поселения 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 сельского поселения с отображением параметров их планируемого развития, устанавливается порядок и очередность реализации предложений по территориальному планированию.

## **4. Система базовых параметров генерального плана**

### **4.1 Проектное использование территории сельского поселения, баланс земель по категориям**

В соответствии с Законом Краснодарского края от 01 апреля 2004 года №685-КЗ в составе Темрюкского района Краснодарского края образовано Ахтанизовское сельское поселение, общая площадь территории которого составляет 8728,0 га.

До настоящего момента система баланса земель по категориям производится в целом по району, без разбивки показателей в разрезе поселений, в связи с чем соответствующие данные вычислены графическим методом и представлены в таблице. Необходимо также отметить, что значительная часть земель не стоит на кадастровом учете, в связи с чем принадлежность указанных участков к той или иной категории определена на основании дежурного карт материала, предоставленного администрацией района.

В данном проекте даны предложения оптимизации структуры распределения земель поселения по категориям. Это обусловлено следующими аспектами:

- потребностью в частичном увеличении территорий для развития населенных пунктов, в основном за счет земель сельхозназначения;
- необходимостью потенциального перевода из земель сельхозназначения в категорию «земли промышленности, транспорта, энергетики, связи и иного спецназначения» участков для организации внешней сети инженерной и транспортной инфраструктуры коммунальных объектов (кладбище полигон для сортировки и хранения ТБО), а также для создания предприятия по добыче и переработке стекольных и формовочных песков;
- предложениями по организации комплекса охранных мероприятий, исключающих возможность загрязнения грязевых вулканов и Ахтанизовского лимана;
- прогнозными предложениями по распределению земель, принадлежащих к категории «земли запаса».

Распределение земель по категориям на настоящий период и прогнозируемый расчетный срок на территории Ахтанизовского сельского поселения представлен в таблице:

**Распределение земель Ахтанизовского сельского поселения по категориям.**

Категория земель	Площадь земель			
	Существующее положение (на период 2009 г.), га	%	на расчетный срок, га	%
1. Земли населенных пунктов	1775,0	20	2051,0	23
2. Земли водного фонда	1610,0	18	1610,0	18
3. Земли сельхозназначения	3790,0	43	4615,0	53,8
4. Земли промышленности, транспорта, энергетики, связи, и иного спец. назначения	87,0	1	430	5
5. Земли запаса	1545,0	18	0	0
6. Земли особо охраняемых территорий и объектов	8	0	22	0,2
<b>ВСЕГО</b>	<b>8728,0</b>	<b>100</b>	<b>8728,0</b>	<b>100</b>

Современный баланс категории земель населенных пунктов выполнен на основании границ, утвержденных в установленном порядке следующими нормативными актами:

- пос. Пересыпь и ст. Ахтанизовской: решением Совета муниципального образования Темрюкский район «Об утверждении границ населенных пунктов сельских округов Темрюкского района» от 30 марта 2007 г. №617;

- пос. За Родину: решением Совета Муниципального образования Темрюкского района «Об утверждении границ населенного пункта пос. За Родину Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района» от 28 марта 2008 г. №849.

Планируемый баланс категорий земель населенных пунктов выполнен в соответствии со следующими постулатами:

- пос. За Родину – в утвержденных границах;
- пос. Пересыпь – в утвержденных границах с предложениями по последующей оптимизации границ с возможным увеличением территории под развитие. Юридически изменение границ пос. Пересыпь возможно только после разработки Генерального плана данного населенного пункта, который послужит основанием для выполнения землеустроительного дела по границам поселка и его

«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»  
«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.

утверждения в установленном порядке.

- ст. Ахтанизовская: в данном проекте даны предложения по корректировке границ станицы. В утвержденный Генеральный план ст. Ахтанизовской внесены соответствующие изменения в соответствии с п. 2 ст. 23 Градостроительного Кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 18.12.2006 №232-ФЗ).

Расчет земель, необходимых для развития населенных пунктов, выполнен на основании требований СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в соответствии с прогнозной численностью населения и представлен в Томе II Пояснительная записка (материалы по обоснованию проекта).

## **4.2 Население**

В состав Ахтанизовского сельского поселения включены три населенных пункта: ст. Ахтанизовская, пос. За Родину и пос. Пересыпь.

Структура населения поселений имеющих курортную направленность, состоит из постоянного населения и временного населения – его организованной части, отдыхающих в санаторно-курортных учреждениях и неорганизованного населения, временно проживающего в частном секторе (включая временный обслуживающий персонал).

Численность постоянного населения Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района на настоящий период составляет 4730 человек.

За первую половину 2008 года прибыло мигрантов 108 человек, рождено 14 детей, а умершие – 30 человек. Прирост численности населения происходит за счет миграции.

В последние годы наблюдается увеличение миграционной активности населения на территорию Ахтанизовского поселения из-за инвестиционной привлекательности. Мигранты в большей степени прибывают в пос. Пересыпь и пос. За Родину, которые находятся на побережье Азовского моря, приобретают дома или участки под застройку.

Одним из принципов градостроительного планирования в условиях современной экономики является «открытый срок» реализации генерального плана. Сроки освоения документа территориального планирования зависят от целого ряда факторов, в том числе от объема привлекаемых инвестиций.

### **4.2.1. Прогноз вместимости курортного комплекса и расчет перспективной численности постоянного населения**

Ахтанизовское сельское поселение уникальное место для развития санаторно-курортного комплекса. На территории поселения находятся 22 базы отдыха, крупнейшие из которых: «Азов», «Бриз». Курортный бизнес в целом развивается, но недостаточными темпами. Существующая вместимость курортных учреждений на 1.01.2008 составило 2 тыс. мест

Развитие инфраструктуры прибрежных территорий, увеличение количества магазинов, точек выносной торговли, кафе делают отдых на территории района более привлекательным. Увеличение количества туристических маршрутов и экскурсионных услуг позволяют отдыхающим расширить свой кругозор, познакомиться с историко-культурным наследием и природой региона.

Основными природно-климатическими ресурсами Ахтанизовского сельского поселения являются пляжи, сопочные грязи вулканического происхождения, море и возможность использования процедур климатолечения (талассо, гелио, аэротерапию) в комплексе, что обеспечивает высокий эффект терапии. В соответствии с медицинскими показаниями для климатических и грязевых курортов участок Пересыпь - За Родину (при создании лечебно-диагностической базы) может принимать на лечение взрослых, подростков и детей со следующими заболеваниями: заболевания органов дыхания, опорно-двигательного аппарата, сердечно-сосудистой и нервной системы, нарушения обмена веществ и многие другие заболевания.

С этой целью в поселке За Родину предлагается сформировать общекурортный центр, оснащенный широким набором объектов общественного и курортного назначения.

Проектом на перспективу заложено размещение санаторно-курортных учреждений общей емкостью 6,5 тыс. мест, из которых 60 % предусмотрено для круглогодичного функционирования, что возможно при условии развития лечебной, спортивной базы, а также иных элементов курортной инфраструктуры, включая оздоровительные бассейны.

Для устойчивой круглогодичной работы проектируемых санаторно-курортных учреждений необходимо выполнить условие обеспечения их обслуживающим персоналом. Учитывая, что основным местом приложения труда постоянного населения будет являться курортная сфера, для расчета численности населения принят метод трудового баланса, в первую очередь учитывающий потребность в кадрах обслуживающей группы курортных учреждений.

По опыту работы успешно функционирующих зарубежных курортов и согласно практике лучших отечественных учреждений сферы отдыха и туризма, соотношение кадров обслуживающего персонала и проживающих в учреждениях отдыха составляет: в учреждениях с категорией «три звезды» как 0,6 – 0,8 к 1,0, пятизвездочного уровня как 1,35 – 1,5 к 1,0. В связи с тем, что на территории поселения планируется размещение курортных учреждений разного уровня, принимаем средний  $K_{\text{обсл. перс}}$  равный 1,0 для круглогодично функционирующих предприятий санаторно-курортной сферы.

$6,5 \times 0,6 = 3,9$  тыс. мест в круглогодично функционирующих курортных учреждениях,

$3,9 \text{ тыс. мест} \times 1,0 = 3,9 \text{ тыс. чел.}$  – потребность в постоянном обслуживающем персонале.

Прогнозное соотношение самостоятельного и несамодеятельного населения определяется на основании многолетних социологических методик с обязательным анализом сложившейся структуры постоянного населения.

«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»

«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.

Оптимизация прогнозной структуры связано с частичным увеличением несамодеятельной группы населения в части процентного увеличения детей, что будет являться следствием повышения общего уровня жизни.

### Прогноз структуры постоянного населения

Таблица

№ пп	Критерии	%	Чел.
	<b>Несамодеятельное население, всего:</b> в том числе	<b>50,26</b>	<b>8250</b>
	- моложе трудоспособного возраста	21,30	3500
1.1	- старше трудоспособного возраста	18,2	3000
1.2	- не работающих в трудоспособном возрасте	10,6	1750
1.3	<b>Самодеятельное население, всего:</b> в том числе	<b>49,74</b>	<b>8200</b>
	- работающих в санаторно-курортной сфере	47,66	3900
2.1	- работающих в сфере обслуживания	22,20	2000
2.2	- работающих в сельском хозяйстве и других сферах экономики	30,14	2300
<b>ИТОГО</b>		<b>100,0</b>	<b>16 450</b>

Таким образом, прогнозируемая численность самодеятельного населения составит 8182 человек, в т.ч. трудящихся в санитарно-курортной сфере 3900 человек.

Следовательно, для оптимального функционирования курорта и устойчивого развития всех отраслей экономики общая численность постоянного населения на расчетный срок ориентировочно составит 16,45 тысяч жителей.

В пос. Пересыпь до разработки генерального плана поселка решено количество организованных отдыхающих сохранить на прежнем уровне в объеме 2 тыс. человек.

Кроме территорий, предусмотренных данным генеральным планом под освоение учреждениями санаторно-курортного и туристического комплекса на расчетный срок, проектом предложены также резервные участки под курортное строительство.

В дальнейшем, при благоприятной экономической ситуации, планируется развитие курортной зоны За Родину-Пересыпь-Голубицкая. Территория находится между существующей курортной застройкой пос. Пересыпи и Голубицким сельским поселением. Вновь созданная курортная застройка повлечет за собой потребность в организации общекурортного центра. После переноса автомагистрали Порт Кавказ-Новороссийск существующая курортная застройка подлежит видоизменению. Проектом предлагается организовать на данном

«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»

«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.

участке общекурортную набережную, с размещением на ней фрагментарных компактных центров курортного обслуживания. Организация общекурортных набережных сделает данный курорт более привлекательным для туристов и отдыхающих и выгодно отличит его от других курортов края.

#### **4.2.2. Временное неорганизованное население**

Генеральным планом в качестве территорий для развития курортов предлагаются населенные пункты — п. За Родину и п. Пересыпь. Поэтому расчет временного неорганизованного населения приведен для этих двух населенных пунктов.

Данная категория населения представляет собой совокупность самостоятельных отдыхающих и временный обслуживающий персонал, прибывающий на курорт в летнее время и размещающихся, как правило, в жилом секторе курортных населенных пунктов.

Численность этой категории населения в меньшей степени поддается строгому учету. Однако, на основе статистических данных по подобным населенным пунктам Азово-Черноморского побережья определен коэффициент единовременного размещения населения неорганизованных отдыхающих в жилом секторе застройки в Ахтанизовском сельском поселении, который составляет:

- для поселка За Родину — 0,55 человек к численности постоянного населения;
- для поселка Пересыпь — 0,42 человека к численности постоянного населения.

Таким образом, численность неорганизованных отдыхающих составит:

- для поселка За Родину - 5,5 тыс. чел.;
- для поселка Пересыпь - 0,5 тыс. чел.

Исходя из этого, в пик максимальной нагрузки курортов, в жилом секторе на расчетный срок прогнозируется размещение 6,0 тыс. чел.

Кроме того, в структуру временного неорганизованного населения входит временный обслуживающий персонал, который размещается в жилом секторе, либо непосредственно в курортных учреждениях.

Численность данной категории населения рассчитывается исходя из вместимости сезонно функционирующих курортных учреждений, которая составляет 40% от общей вместимости. Итого, в Ахтанизовском сельском поселении вместимость данной категории учреждений на расчетный срок составит 2,6 тыс. мест, из них в п. За Родину — 1,8 тыс. мест, в п. Пересыпь — 0,8 тыс. чел.

Коэффициент обслуживающего персонала для п. За Родину составит 0,6; для п. Пересыпь — 0,4. Таким образом, прогнозная численность временного обслуживающего персонала составит:

- 1,0 тыс. человек в п. За Родину;
- 0,3 тыс. человек в п. Пересыпь.



Общая прогнозная численность временного обслуживающего персонала составит 1,30 тыс. человек.

Итого общая прогнозная численность временного населения составит – 7,3 тыс. чел.

Также в структуре населения предусмотрена категория краткосрочных отдыхающих. Эта категория представляет собой отдыхающих, как правило, экскурсантов, посещающих грязевой вулкан и другие достопримечательности, а также курортно-санаторные комплексы и пляжи. Экскурсанты прибывают из близлежащих поселений, а также из других городов, сроком на несколько часов или один день без расселения в поселке. Прогнозируемая численность данного вида населения в пик курортного сезона составляет 3 000 человек.

#### 4.2.3. Структура населения

В таблице приведена единовременная численность населения на расчетный период в пиковый период загрузки курорта.

Категория населения	ст. Ахтанизовская		п. За Родину		п. Пересыпь		всего в поселении	
	сущ., тыс. чел.	на расчетный срок, тыс. чел	сущ., тыс. чел	на расчетный срок, тыс. чел	сущ., тыс. чел	на расчетный срок, тыс. чел	сущ., тыс. чел.	на расчетный срок, тыс. чел
постоянное	3,34	5,30	0,70	10,00	0,69	1,15	4,73	16,45
временное	-	-	1,50	13,00	3,50	3,75	5,00	16,75
из них:								
организованное	-	-	-	4,50	2,00	2,00	2,00	6,50
неорганизованное	-	-	0,50	6,50	0,50	0,75	1,00	7,25
краткосрочные	-	-	1,00	2,00	1,00	1,00	2,00	3,00
всего	3,30	5,30	2,20	23,00	4,20	4,90	9,70	33,20

## **5. Перечень основных мероприятий по территориальному планированию Ахтанизовского сельского поселения**

### **Первоочередные мероприятия по реализации Генерального плана**

- Разработка и утверждение плана реализации генерального плана округа (согласно Градостроительному кодексу, срок разработки 3 месяца со дня утверждения Генерального плана сельского поселения);
- Разработка и утверждение правил землепользования и застройки, в которых устанавливаются границы и градостроительные регламенты территориальных зон, выполненные с учетом функционального зонирования генерального плана округа;
- Разработка генерального плана пос. Пересыпь
- Завершить разработку и утвердить проект округа санитарной (горно-санитарной) охраны курортов Темрюкского района, разрабатываемого ООО «Геоминвод», г. Москва.
- Разработка и утверждение проектов границ населенных пунктов ст. Ахтанизовская и пос. Пересыпь;
- Разработка комплексных проектов по инженерному обеспечению, берегозащите, пляжеобразованию территории округа;
- Разработка и утверждение градостроительной документации по застройке территорий первоочередного освоения (проекты планировки, проекты межевания), в том числе курорты пос. Пересыпь, жилые и курортные районы пос. За Родину;
- Выполнить инженерно-геологические исследования по наличию источников питьевого водоснабжения;
- Завершить разработку и утвердить проект округа санитарной (горно-санитарной) охраны курортов Темрюкского района, разрабатываемого ООО «Геоминвод», г. Москва.
- Выполнить инженерно-геологические исследования по наличию источников питьевого водоснабжения;
- По мере освоения новых территорий в обязательном порядке опережающими темпами произвести исследования по наличию памятников природы и археологии, режимах их охраны.

#### **5.1 Планировочная организация территории, система внешних связей**

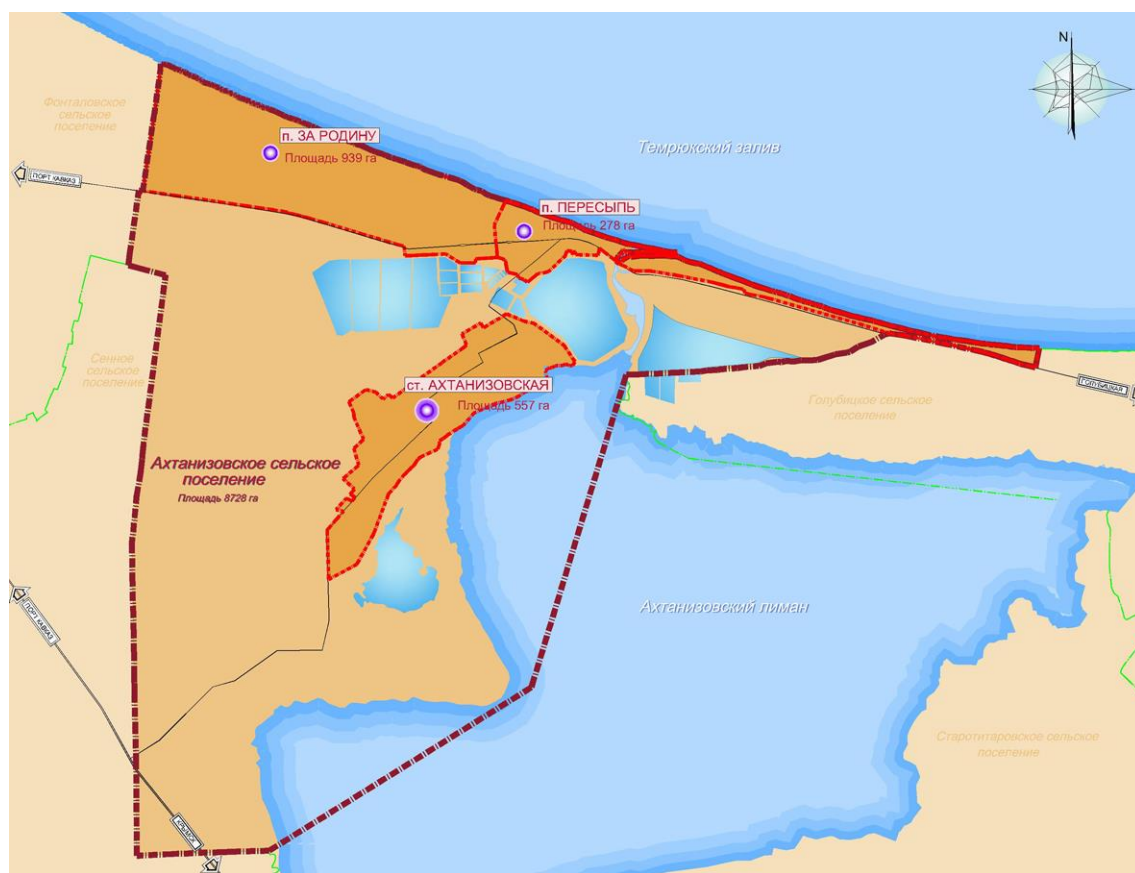
Ахтанизовское сельское поселение граничит с берегом Азовского моря и находится в северной части Темрюкского района. Расстояние до города Темрюк составляет 12 км, до центра Краснодарского края – 160 км. По территории Ахтанизовского сельского поселения проходит автодорога регионального

«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»  
«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО  
РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.

значения М-25 Темрюк – Порт Кавказ. Расположение аэропортов в районе Анапы (40 км) и Краснодара (160 км).

Сложившаяся планировочная структура Ахтанизовского сельского поселения представляет собой почти слившиеся поселки Пересыпь и За Родину, расположенные вдоль побережья Темрюкского Залива Азовского моря, а также ст. Ахтанизовской, расположенной на берегу Ахтанизовского лимана. Основная часть территории в границах сельского поселения представляет собой незалесенные территории, используемые под сельское хозяйство, в частности под виноградарство, и практически не используются в курортной сфере.

Разработанная данным проектом планировочная структура основана на принципах максимального сохранения природных ресурсов с учетом оптимизации и развития Ахтанизовского сельского поселения как климатического курорта, и винодельческой отрасли.



В настоящее время связь с поселением осуществляется только посредством автомобильного транспорта, при этом магистральная автодорога регионального значения М-25 на значительном протяжении проходит вдоль пляжей через населенные территории, что является ограничением в развитии курортных территорий.

Планировочная структура любой территории, во многом зависит от возможности развития дорожной сети и транспортного комплекса. Особое значение структура внешних связей приобретает в условиях курортной местности, развитие которой напрямую зависит от доставки рекреантов к местам отдыха.

С этой целью данным проектом разработан комплекс мероприятий по развитию транспортного комплекса и системы внешних связей.

Генеральным планом поселения, в развитии Схемы территориального планирования Темрюкского района, предложено строительство объездного участка автодороги Темрюк-Порт Кавказ вдоль берега Ахтанизовского лимана. Таким образом, проектируемый участок автомагистрали пройдет в обход ст. Голубицкой и п. Пересыпь и соединяется с существующей трассой в районе Синей балки в поселке За Родину. Для увеличения пропускной способности автомагистрали рекомендуется произвести реконструкцию существующих участков с расширением дорожного полотна и заменой покрытия. Участок существующей федеральной автодороги от начала ст. Голубицкой до балки Синей в п. За Родину предлагается к переводу в категорию жилой улицы местного значения. Это дает возможность развить под курорты значительные территории, расположенные между ст. Голубицкой и пос. Пересыпь.

В данном проекте предлагается строительство объездной дороги по северо-западной границе ст. Ахтанизовской. Данная дорога является связкой между дорогой регионального значения Порт Кавказ - Темрюк с магистралью федерального значения Порт Кавказ – Анапа, и дает возможность избежать движения транзитного транспорта по населенному пункту.

Первоочередными мероприятиями по оптимизации автодорожной сети являются реконструкция существующих автомобильных дорог, расширение и асфальтирование дорог с гравийным покрытием внутри населенных пунктов.

Генеральным планом предусмотрена оптимизация транспортной сети с комплексным развитием всех видов транспорта – автомобильного, железнодорожного, авиационного.

Необходимо развитие малого морского пассажирского транспорта, организация внутрирайонных рейсовых маршрутов, а также маршрутов прогулочного и экскурсионного характера. Для организации остановок и стоянок морского транспорта в границах проектирования предусмотрено создание понтонных пирсов и марины, расположенной в 400 метрах западнее грязевого вулкана. Для создания безопасной структуры использования плавсредств и применения экстремальных видов морского отдыха и спорта (водные лыжи, парашюты, «бананы», гидроциклы) пирсы предусмотрены длиной не менее 100 метров. Дислокация маломерных судов с прокатными средствами предусматривается в зонах окончания пирсов, чтобы исключить движения судов через зоны купания.

Генеральным планом города Темрюка, утвержденным решением Советом Темрюкского городского поселения за № 163 24 апреля 2007 года, предлагается реконструкция существующего аэродрома с его техническим обустройством, развитие летней базы для обслуживания местных авиалиний. В настоящее время площадка аэропорта местных линий, расположенного в 5 км западнее города Темрюка, используется для приема частных самолетов и как аэроклуб. Так же, Концепцией развития курорта Голубицкая проектируется гидроаэропорт в восточной части Ахтанизовского лимана, что даст возможность расширить

«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»

«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.

техническую базу нового, развивающегося в России вида малой авиации. Эти мероприятия привлекут внимание к курорту в целом не только туристов, но и инвесторов. Также, согласно Генерального плана г. Темрюка, существующая железнодорожная ветка, используемая в настоящее время преимущественно для транспортировки грузов к порту, будет осуществлять пассажирские перевозки.

Все перечисленные предложения по развитию транспортной инфраструктуры данного курортного района, а также развитие социальной и инженерной инфраструктур, позволят создать здесь центр курортно-рекреационного комплекса Таманского полуострова, включающего такие населенные пункты, как Голубицкая, Пересыпь и За Родину.

## **5.2 Функциональное зонирование**

Основными целями функционального зонирования являются:

- установление назначений и видов использования территорий округа;
- подготовка основы для разработки нормативного правового акта – правил землепользования и застройки, включающих зонирование и установление градостроительных регламентов для территориальных зон;
- выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития Ахтанизовского сельского поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании главного природного достояния – санаторно-курортного и туристического комплекса территории.

Основаниями для проведения функционального зонирования являются:

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

Функциональное зонирование Ахтанизовского сельского поселения:

- выполнено в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития курорта и охраны окружающей среды;
- предусматривает значительное территориальное развитие курортной, рекреационной и жилой зоны;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной принять расчетную численность рекреантов;
- устанавливает функциональные зоны и входящие в них функциональные подзоны с определением границ и особенностей функционального назначения каждой из них;

Генеральным планом сельского поселения определены следующие функциональные зоны:

- жилая зона;

- санаторно-курортная зона;
- общественно-деловая зона;
- зона рекреационного назначения;
- зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур;
- зона сельскохозяйственного использования;
- зона специального назначения.

### 5.2.1 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.

Проектируемая застройка, в основном, представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Исключение составляют западная часть п. За Родину, где предусмотрены так же блокированная и среднеэтажная застройка.

Генеральным планом определены территории, застраиваемые на расчетный срок и территории, предусматриваемые под жилую застройку на перспективу, за расчетный срок.

Расчет потребности территории для обеспечения проживания постоянного населения

№ п	Наименование	Численность населения		Площадь жилых территорий, га		Плотность постоянного населения, чел./га	
		сущ.	проект.	сущ.	проект.	сущ.	проект.
1	Ст. Ахтанизовская	3,34	5,34	302,28	430,86	11	12,4
2	п. Пересыпь	0,69	1,15	71,24	89,56	9,7	12,8
3	п. За Родину	0,70	10,0	60,76	247,03	11,5	40,48

Спецификой жилого сектора приморских поселков является наличие такой категории, как «рекреационное жилье». Это, по сути, зона, выполняющая комплекс функций: жилая, курортная, общественно-деловая. В кварталах рекреационной застройки могут быть размещены мини-гостиницы, мини-

«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»

«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2009 Г.

пансионаты, а также объекты обслуживания курортного и постоянного населения, не оказывающие негативного воздействия на условия проживания.

В настоящее время следует учитывать и тот факт, что существует такая группа населения, которая будет приезжать на проживание в поселок только в летний период. Исходя из этого, в пос. За Родину проектом предусматривается 2/3 жилой территории как рекреационной застройки. В таких кварталах, с широкой нарезкой, проектируются общие внутренние дворы с повышенным уровнем благоустройства территории, оснащенные не только детскими площадками, но и бассейнами и фонтанами.

При разработке Правил землепользования и застройки пос. За Родину и пос. Пересыпь необходимо отдельно создать градостроительный регламент для зоны рекреационной жилой застройки, в котором выделить следующие аспекты:

- нормировать верхний предел плотности застройки и нижний предел степени озеленения;
- ограничить ведение личного подсобного хозяйства и исключить содержание домашнего скота;
- акцентировать внимание на эстетический аспект ограждений, строений, уровень благоустройства и инженерного обеспечения;
- нормировать плотность временного населения на территорию, а также минимальную обеспеченность отдыхающих площадью строений.

Первоочередными для освоения под жилую застройку являются территории между пос. За Родину и пос. Пересыпь, и застройка свободных территорий в существующих границах ст. Ахтанизовской.

Освоение новых жилых территорий планируется после проведения ряда мероприятий, в том числе:

- разработки проектов планировки и проектов межевания новых жилых районов;
- разработки и выполнения инженерной подготовки и инженерного оснащения территорий;
- строительство объектов транспортной и социальной инфраструктуры.

### **5.2.2 Санаторно-курортная зона**

Санаторно-курортная зона предназначена для размещения учреждений санаторно-курортного и туристического комплекса с целью организации полноценного отдыха и оздоровления населения.

Курорт Ахтанизовского сельского поселения является климатическим приморским курортом и характеризуется наличием лечебных грязей, минеральных источников, благоприятным климатом и теплым морем. Основная направленность курорта – оздоровление и лечение взрослого населения и родителей с детьми.

С целью устойчивого развития санаторно-курортного комплекса и его экономически целесообразного функционирования, проектом предусмотрены условия для продления периода курортного сезона и увеличения доли круглогодично работающих учреждений. Это развитие лечебной базы за счет использования собственных лечебных грязей, минеральных источников, талассотерапии, SPA-комплексов, повсеместного расширения сети бассейнов с морской и минеральной водой (в т.ч. открытых с подогревом воды), расширение форм отдыха и видов предоставляемых услуг, развитие сети зрелищных, развлекательных и спортивных объектов общекурортного назначения.

В Генеральном плане Ахтанизовского сельского поселения санаторно-курортная зона получила развитие в пос. За Родину.

В поселке предлагается сформировать общекурортный центр, оснащенный широким набором объектов общественного и курортного назначения.

По генеральному плану общекурортный центр располагается вдоль Синей балки и раскрывается к морю, образуя широким пешеходным бульваром мощную планировочную ось.

Проектируемая зона общекурортного назначения начинается от автодороги Темрюк - Порт Кавказ созданным на основе реконструкции уникального памятника археологии - музейно-археологическим комплексом «Толос». Предлагается оснастить данный объект всем необходимым набором объектов обслуживания туристов-экскурсантов. Северо-восточнее от комплекса, на территории 0,91 га проектируется гостиничный комплекс.

Севернее «Толоса» на месте существующего карьера предлагается расположить спортивно-зрелищный центр со стадионом. Размещение здесь такого объекта обусловлено возможностью использования крутых склонов карьера под амфитеатр. Учитывая потребность в использовании тренировочной базы для спортивных клубов северных регионов России в межсезонный и зимний период, проектируемый спортивный комплекс предусмотрен для круглогодичного функционирования. На территории комплекса предполагается размещение крытого бассейна, современных спортивных залов, предприятий общественного питания и обслуживания, а также гостиницы.

Данный проект предполагает проведение комплекса берегоукрепительных и противооползневых мероприятий в прибрежной части поселка. Генеральным планом предусматривается организация многоуровневых набережных по склону с созданием благоустроенных спусков к морю, включая лифтовые, эскалаторные, канатно-подвесные и иные системы коммуникаций.

Проектом предлагается фрагментарное размещений на склоне террасных гостиниц элит-класса круглогодичного функционирования с размещением в нижних этажах объектов общественного и курортного обслуживания отдыхающих. Планируемые комплексы предполагают наличие эксплуатируемых кровель с садами и бассейнами.

В этих гостиницах предполагается запроектировать не только комфортабельные номера высокого уровня, но и, оснащенный современным



оборудованием, конференц-центр, spa-центр, рестораны, клубы и кинозалы. Построенные в едином стиле здания гостиничных комплексов органично впишутся в террасированный склон и, совместно с общественной застройкой на нижней набережной и центром яхтинга, создадут привлекательный морской фасад населенного пункта.

В современных условиях туристического бизнеса высококлассные отели предлагают туристам комфортабельное и качественное размещение, но не всем нравится их иногда единообразный стиль. В результате туристы все чаще обращают внимание на небольшие эксклюзивные бутик-отели. Для повышения интереса как инвесторов, так и будущих туристов, авторами проекта предлагается проектирование не столько стандартных и типовых баз отдыха на отведенных под курортную застройку территориях, сколько гостиниц и гостиничных комплексов с национальным колоритом (люди хотят ощущать дух того места, где находятся), комплексов, где проживание предполагается в индивидуальных коттеджах-шале или бунгало. Кроме того, растет спрос на роскошь и дополнительные удобства, поэтому необходимо проектировать не только общие бассейны, но и коттеджи с внутренними двориками и индивидуальными бассейнами.

60 % всех проектируемых курортных учреждений предусматриваются как круглогодично функционирующие.

### **5.2.3 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 состав объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, предприятия индустрии развлечений при отсутствии ограничений на их размещение.

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

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

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

- учреждения повседневного спроса – первая ступень обслуживания для постоянного населения: детские дошкольные учреждения, начальные

образовательные школы, магазины продовольственных и промышленных товаров, комплексные физкультурные площадки, столовые, приемные пункты КБО. Бани, кафе и т.д. Учреждения повседневного спроса находятся в пределах пешеходной доступности и размещаются в каждом микрорайоне или жилой группе;

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

- учреждения эпизодического пользования: административно-хозяйственные, деловые, кредитно-финансовые учреждения, музеи, библиотеки, учреждения стационарного медицинского обслуживания, соцобеспечения, гостиницы, специализированные магазины и ремонтные мастерские.

В связи с дальнейшим развитием Ахтанизовского сельского поселения Генеральным планом предусматривается строительство новых учреждений обслуживания с сохранением и реконструкцией существующих.

Размещение учреждений обслуживания периодического и эпизодического пользования принято на перспективу в соответствии с планировочной структурой в общественном центре и общественно-торговых центрах.

Все общественные центры связаны удобными транспортными и пешеходными маршрутами с зонами отдыха.

Первоочередными мероприятиями по территориальному планирования является обеспечение населения объектами социального обеспечения повседневного спроса. В данном проекте произведен подробный расчет потребности в учреждениях социального и культурно-бытового обслуживания на постоянное и временное население. Расчет выполнен в разрезе населенных пунктов на основании действующих нормативов и представляет собой прогнозные показатели, минимально необходимые для устойчивого развития округа. В результате инвестиционной деятельности возможно развитие дополнительных сфер представления курортных и иных услуг, способствующих повышению уровня привлекательности курорта.

Расчет потребности Ахтанизовского сельского поселения в основных учреждениях обслуживания приведен в Томе II «Пояснительная записка (материалы по обоснованию генерального плана Ахтанизовского сельского поселения).

#### **5.2.4 Зона рекреационного назначения**

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

включают парки, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств сельских поселений.

В настоящем генеральном плане зона рекреационного назначения представлена двумя подзонами:

- Зона общественных пространств
- Зона пляжей

Зона общественных пространств – занимает свободные от транспорта территории общего пользования, в том числе пешеходные зоны, площади, улицы, спортивные сооружения, скверы, бульвары, специально предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов массового посещения общественного, делового назначения.

В зоне общественных пространств запрещено:

- возведение ограждений, препятствующих свободному перемещению населения;
- строительство зданий и сооружений производственного, коммунально-складского, и жилого назначения;
- строительство и эксплуатация любых объектов, оказывающих негативное воздействие на состояние окружающей среды.

Зона пляжей - играет формирующую роль при организации курортных территорий. Наличие пляжей – основной фактор развития курорта Ахтанизовского сельского поселения.

На последующих стадиях проектирования необходимо произвести расчет количества оборудования пляжных территорий (спортивные площадки, раздевалки, душевые, питьевые фонтаны, уборные). Оборудование пляжей должно соответствовать их функциональному назначению и обеспечивать оптимальные условия пребывания отдыхающих.

Для повышения интереса инвесторов к проектируемой курортной территории, а также для дальнейшего её успешного развития и функционирования наряду с проектированием центра яхтинга и марины, соединенной с берегом подвесным вантовым мостом, предполагается устройство причалов для маломерных судов и прокатных плавсредств (катеров, гидроциклов, весельных лодок, гидровелосипедов).

На берегу Ахтанизовского лимана так же предлагается размещение рекреационных объектов (яхт-клубов, стоянок маломерных судов, клубов рыбной ловли, территории для проведения отдыха).

### **5.2.5 Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры**

Основной задачей функциональной зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур является обеспечение жизнедеятельности 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 функциональной зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур и расположение их вблизи основных автомагистралей на достаточном удалении от курортных, жилых и рекреационных территорий.

С целью наиболее рационального использования ценных курортных территорий проектом предложена централизованная организация хозяйственно-складских зон курортных учреждений и предусмотрены территории для их размещения за пределами курортных зон.

Первоочередными мероприятиями по реализации проектных решений в данном направлении являются:

- ликвидация предприятий, расположенных в пределах селитебных, курортных и рекреационных зон, не отвечающих современным экологическим и эстетическим требованиям;
- модернизация, экологизация и автоматизация производств с целью повышения производительности без увеличения территорий, а также создание благоприятного санитарного и экологического состояния окружающей среды;
- организация санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов и регламентов.

В западной части Ахтанизовского сельского поселения ведется разведка месторождений стекольных и формовочных песков. Проектом предусмотрена организация территории для разработки песчаных месторождений с возможностью строительства предприятия по переработке данных природных ископаемых. Новое производство оснащается инженерной инфраструктурой (проектируется подъездная дорога, рядом проходят линии электропередач и водовод).

Между ст. Ахтанизовской, пос. Персыпь, пос. За Родину генеральным планом предусмотрена многофункциональная зона, в границах которой возможно размещение промышленных, коммунально-складских, торговых объектов, придорожных сервисов. Так же многофункциональные зоны запроектированы вдоль транспортных магистралей Порт Кавказ – Темрюк, Порт Кавказ – Анапа.

#### **5.2.6 Зона специального назначения**

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

В границах Ахтанизовского сельского поселения расположено 2 действующих кладбища: в ст. Ахтанизовская и в пос. За Родину. Существующие кладбища не имеют перспектив развития и подлежат закрытию с организацией 50-метровой санитарно-защитной зоны.

С целью обеспечения потребностей населения в территории кладбищ генеральным планом предусмотрена территория для традиционного захоронения между ст. Ахтанизовской и пос. За Родину.

В настоящее время несанкционированная свалка мусора находится в отработанном песчаном карьере у подножия грязевого вулкана на расстоянии 150 м от ст. Ахтанизовской. Ввиду отсутствия пункта сортировки мусора и контроля по составу вывозимых отходов, существующая свалка экологически опасна и подлежит закрытию.

Генеральным планом предусматривается размещение на территории Ахтанизовского сельского поселения пункта сбора и первичной сортировки отходов с последующим вывозом на мусороперерабатывающий комбинат.

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

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

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

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

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

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

Для автодороги Порт Кавказ – Темрюк, проходящей вдоль пос. За Родину и по северо-восточной границе ст. Ахтанизовской генеральным планом установлена санитарно-защитная полоса в размере 50 метров от края покрытия с организацией мероприятий по уменьшению вредного воздействия на окружающую среду (озеленение, экранирующие устройства).

## 6. Основные технико-экономические показатели

№п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	<b>Всего, в том числе:</b>	тыс. га / %	<b>8728,0 / 100</b>	<b>8728,0 / 100</b>
	земли сельскохозяйственного назначения	тыс. га / %	3790,0 / 43,0	4615,0 / 53,8
	земли населенных пунктов	тыс. га / %	1775,0 / 20,0	2051,47 / 23
	земли лесного фонда	тыс. га / %	0 / 0	0 / 0
	земли промышленности, транспорта, энергетики, связи, и иного спец. назначения	тыс. га / %	87,0 / 1,0	430 / 5,0
	земли особо охраняемых территорий и объектов	тыс. га / %	8 / 0	22,0 / 0,2
	земли запаса	тыс. га / %	699,0 / 18,0	0,0 / 0,0
	земли водного фонда	тыс. га / %	1610 / 18,0	1610 / 18,0
1.2	<b>Территории земель населенных пунктов, из них:</b>	га	<b>1775,0</b>	<b>2051,47</b>
	<b>Территории жилой зоны, всего</b>	га	433,28	884,4
	в том числе:			
	-зона застройки усадебными жилыми домами	га	433,28	848,4
	-зона застройки малоэтажными (блокированными) жилыми домами		-	29,76
	-зона застройки среднеэтажными жилыми домами	га	-	6,20
	<b>Зона рекреационного назначения, всего</b>	га		<b>693,11</b>
	в том числе:			
	-санаторно-курортная зона	га	36,94	112,72
	-резерв курортной зоны	га	-	132,88
	-озеленение общего пользования, спортивные сооружения	га	4,61	263,06
	-пляж			45,28
	<b>Общественно-деловая зона, всего</b>	га	11,86	<b>72,16</b>
	в том числе:			
	-территория под объекты делового, социального и коммерческого назначения	га	11,86	426,84

ООО «АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2017 Г.

№п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
	-резерв общественно-деловой зоны	га	-	5,12
	<b>Зона производственной, инженерной, транспортной инфраструктур, всего</b>	<b>га</b>	<b>21,71</b>	<b>236,6</b>
	<b>Зона сельскохозяйственного использования</b>	<b>га</b>	<b>643</b>	<b>245,57</b>
	<b>Зона специального использования</b>	<b>га</b>	<b>6,25</b>	<b>18,25</b>
	<b>Зона многофункционального назначения</b>	<b>га</b>	<b>-</b>	<b>40,55</b>
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	<b>Единоновременная численность населения в пиковый период, всего</b>	тыс. чел.	<b>9,7</b>	<b>33,2</b>
	В том числе:			
	<b>Численность постоянного населения</b>	тыс. чел.	<b>4,73</b>	<b>16,45</b>
	<b>Численность временного населения</b>	тыс. чел.	<b>5,0</b>	<b>16,75</b>
	из них:			
	организованное	тыс. чел.	2,0	6,5
	неорганизованное	тыс. чел.	1,0	7,25
	краткострочное	тыс. чел.	2,0	3,0
2.2	<b>Структура численности постоянного населения, всего</b>	тыс. чел.	<b>4,73</b>	<b>16,450</b>
	В том числе:			
	<b>Несамостоятельное население</b>	тыс. чел	<b>3580</b>	<b>8250</b>
	из них:			
	-моложе трудоспособного возраста	тыс. чел	823	3500
	-старше трудоспособного возраста	тыс. чел	1092	3000
	-не работающих в трудоспособном возрасте	тыс. чел	1697	1750
	<b>Самостоятельное население</b>	тыс. чел	<b>1155</b>	<b>8200</b>
	из них:			
	-работающих в санаторно-курортной сфере	тыс. чел	-	3900
	-работающих в сфере обслуживания	тыс. чел	-	2000
	-работающих в сельском хозяйстве и других сферах экономики	тыс. чел	-	2300



№п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
2.3	Плотность постоянного населения в границах поселения	чел./га	0,54	1,88
	Плотность постоянного населения в границах селитебной территории	чел./га	6,76	13,55
	Плотность населения в границах населенного пункта в период максимальной курортной загрузки с учетом временного населения	чел./га	5,46	16,18
3	Санаторно-курортный и туристический комплекс			
	Вместимость учреждений санаторно-курортного комплекса - всего	тыс.мест.	2,0	6,5
	из них:			
	сезонных	тыс. мест./%	2,0/100	2,6/40
	круглогодичных		0/0	3,9/60
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания межселенного значения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	Мест	150	1015
		мест/1000 чел	32	62
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	Мест	864	2162
		мест/1000 чел	182	131
4.3	Больницы для постоянного населения- всего/1000 чел.	коек	0	222
		коек/1000 чел	-	13,5
	Больницы для временного населения, всего/1000 чел.	коек	0	25
		коек/1000 чел	-	1,5
4.4	Поликлиники для постоянного населения- всего/1000 чел.	посещений в смену	65	299
		пос. в см./1000 чел.	13,7	18,15
	Курортные поликлиники для временного населения, всего/1000 чел.	посещений в смену	0	3360
		пос. в см./1000 чел.	-	200

№п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
4.5	Предприятия розничной торговли для постоянного населения, - всего/1000 чел.	м <sup>2</sup>	1044	4950
		м <sup>2</sup> /1000 чел.	220	300
	Предприятия розничной торговли для временного населения, - всего/1000 чел.	м <sup>2</sup>	0	1420
		м <sup>2</sup> /1000 чел.	-	85
	Предприятия общественного питания для постоянного населения, - всего/1000 чел.	посад.мест	30	660
		мест/1000 чел.	6,34	40
	Предприятия общественного питания для временного населения, - всего/1000 чел.	посад.мест	0	1955
		мест/1000 чел.	-	116,7
	Предприятия бытового обслуживания населения для постоянного населения, - всего/1000 чел.	раб.мест	23	116
		мест/1000 чел.	4,8	7
4.6	Учреждения культуры и искусства (театры, кинотеатры, танцевальные залы и др.) для постоянного населения, всего/1000 чел.	мест	500	1667
		мест/1000 чел.	106	100
	Учреждения культуры и искусства (театры, кинотеатры, танцевальные залы и др.) для временного населения, всего/1000 чел.	мест	0	7896
		мест/1000 чел.	-	470
4.7	Физкультурно-спортивные сооружения для постоянного населения, всего/1000 чел.	м <sup>2</sup> пола	0	5775
		м <sup>2</sup> пола /1000 чел	-	350
	Физкультурно-спортивные сооружения для временного населения, всего/1000 чел.	м <sup>2</sup> пола	0	1344
		м <sup>2</sup> пола /1000 чел	-	80
<b>6</b>	<b>Инженерная подготовка территории</b>			
6.1	Протяженность береговой полосы Азовского моря в сельском поселении	км	15,5	15,5
6.2	Протяженность береговой полосы Ахтанизовского лимана в сельском поселении	км	17,4	17,4
6.3	Берегозащитные сооружения	км	-	14,6

ООО «АРХЗЕМИНВЕСТПРОЕКТ»

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН АХТАНИЗОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ», КРАСНОДАР 2017 Г.

№п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
6.4	Террасирование склона	км	-	9,0