



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ**

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

# **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН КУРЧАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**Том I  
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА**

**Часть 1  
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**



**Краснодар, 2011**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»**

**Муниципальный контракт МК № 1 от 03.05.2011г.**

**Заказчик:** Администрация Курчанского сельского поселения Темрюкского района

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
Курчанского сельского поселения  
Темрюкского района  
Краснодарского края**

**ТОМ I  
Утверждаемая часть проекта  
Часть 1  
Положение о территориальном планировании**

Заместитель директора

С.Г. Кашин

Руководитель мастерской,  
главный архитектор проекта

В.М. Кипчатова

Краснодар, 2011

| <b>СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА<br/>И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ</b> |                              |
|---|------------------------------|
| Главный архитектор проекта                                      | ООО «ПИТП»<br>В.М. Кипчатова |
| Архитектурно-планировочная часть и компьютерное обеспечение     | ООО «ПИТП»                   |
| Руководитель группы   | А.В. Лесничая                |
| Архитектор  | А.В. Русякина                |
| Ведущий экономист   | Н.В. Монастырев              |
| Инженерное оборудование территории                              | А.Н. Гресь                   |

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

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

**МАТЕРИАЛЫ, ВЫПОЛНЕННЫЕ  
СУБПОДРЯДНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

| <b>НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛА</b>   | <b>СУБПОДРЯДНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ</b>   |
|---|---|
| Топографическая съемка М 1:25000  | Южный филиал ФГУП «Госземкадастрсъемка»- ВИСХАГИ, г. Краснодар, 2011г.    |
| Раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» | ООО «Промтехноэксперт», г. Краснодар, 2011 г.                             |
| Раздел «Охрана историко-культурного наследия»   | ОАО «Наследие Кубани», г. Краснодар, 2011 г.                              |
| Технический отчет по составлению схематической карты инженерно-геологического районирования                       | ГУП КК «Кубаньгеология»<br>Филиал – Азовское отделение, г. Темрюк, 2011г. |
| Технический отчет о наличии полезных ископаемых   | ООО «Кубаньгеозкоттор», г.Краснодар, 2011 г.                              |

## ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

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

\*Примечание : Чертеж выполнен с учетом внесения изменений в 2014 г.

# СОДЕРЖАНИЕ

|  |    |
|--|----|
| ВВЕДЕНИЕ.....  | 7  |
| РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....  | 11 |
| 1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....  | 11 |
| 1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....   | 12 |
| РАЗДЕЛ 2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ ..... | 14 |
| 2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....  | 14 |
| 2.2. ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ .....                  | 17 |
| 2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ .....   | 19 |
| 2.3.1. Жилая зона .....  | 20 |
| 2.3.2. Общественно-деловая зона.....   | 20 |
| 2.3.3. Зона рекреационного назначения .....  | 21 |
| 2.3.4. Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур ....                               | 22 |
| 2.3.5. Зона специального назначения .....  | 24 |
| 2.3.6. Зона сельскохозяйственных угодий. ....  | 25 |
| 2.4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ.....  | 26 |
| 2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ .....  | 27 |

## ВВЕДЕНИЕ.

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

Генеральный план является правовым актом территориального планирования муниципального уровня.

Проект генерального плана Курчанского сельского выполнен ООО «Проектный институт территориального планирования», г. Краснодар, по заказу администрации Курчанского сельского поселения, на основании муниципального контракта №1 от 3 мая 2011 года и в соответствии с заданием на проектирование.

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

Разработка проекта велась в соответствии с положениями и требованиями:

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

- противопожарных и других норм проектирования;
- технического задания на проектирование, утвержденного заказчиком.

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

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

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

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

В состав материалов проекта генерального плана входят:

**Часть 1.** Положение о территориальном планировании

**Часть 2.** Графические материалы (схемы) генерального плана

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

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

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



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

- топографическая съемка масштаба 1:25000;
- раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- технический отчет по составлению схематической карты инженерно-геологического районирования;
- раздел «Охрана историко-культурного наследия»;
- технический отчет о наличии полезных ископаемых;
- карты-планы границ населенных пунктов (разработаны для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости);
- раздел «Инженерная инфраструктура» (разработан для представления непосредственно в материалах проекта).

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

Согласно заданию на проектирование в качестве фрагмента генерального плана поселения в данном проекте представлены утвержденные генеральные планы ст. Курчанской, п.Красный Октябрь, п. Светлый Путь Ленина, п.Ордынский.

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

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

В соответствии с Градостроительным Кодексом не требуется определение срока реализации Генерального плана, так как это невозможно в условиях современной рыночной экономики, не регулируемой плановым хозяйством. Исходя из этого, данный проект определяет развитие сельского поселения на

бессрочный период, условно выделяя периоды первоочередного развития (ориентировочно 5÷10 лет с момента утверждения генплана); расчетный срок (основной показатель – ориентировочно 25÷30 лет); резервное освоение на дальнейшую перспективу (свыше 25÷30 лет).

По заказу администрации в 2014 был выполнен проект внесения изменений в генеральный план Курчанского сельского поселения. Проект внесения изменений выполнен на основании:

- постановления № 155 от 16.05.2014 Главы администрации Курчанского сельского поселения Темрюкского района;
- договора № 15/05 от 15 мая 2014 г.

В состав проекта входит задание на проектирование, утвержденное Главой Курчанского сельского поселения.

Внесение изменений произведено в части следующих позиций:

- 1) В связи с организацией нефтегазопровода от скважины №1 «Новая» до ГЗУ «Чумаковская» и на основании обращения ООО «НК «Приазовнефть», в документах отражена ось прохождения вышеуказанного нефтегазопровода с охранной зоной (25 метров от оси в каждую сторону). Изменения в чертежи внесены на основании материалов, предоставленных ЗАО Проектный институт «Нефтепроект» в следующие чертежи:
  - ГП-1 «Карта планируемого размещения объектов местного значения» М 1:25 000;
  - ГП-3 «Карта функциональных зон» М 1:25 000;
  - МО-5 «Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия»;
  - МО-7 «Карта инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий»;
- 2) По требованию сельской администрации произведено изменение функционального зонирования участка площадью порядка 0,85 га, расположенного на пересечении ул. Пионерская и ул. Южная в ст-це Курчанской. Вместо размещения рынка и жилой застройки предусмотрено размещение детского дошкольного образовательного учреждения (детского сада) на 280 мест. Кроме того, на участке, обозначенном под номером 21 по ул. Молодежная (на чертеже МО-9 «Фрагмент генерального плана поселения в границах станицы Курчанской» М 1:5 000) вместо размещения детского сада на 110 мест предусмотрено размещение усадебной жилой застройки.

3) Предусмотрена реконструкция детского сада № 17, расположенного по адресу ст-ца Курчанская, ул.Красная, 198 под дом детского творчества;

Соответствующие изменения внесены в следующие чертежи:

- ГП-1 «Карта планируемого размещения объектов местного значения» М 1:25 000;
- ГП-3 «Карта функциональных зон» М 1:25 000;
- МО-6 «Карта транспортной и социальной инфраструктуры» М 1:25 000;
- МО-9 «Фрагмент генерального плана поселения в границах станицы Курчанской» М 1:5 000;

4) По требованию сельской администрации произведено изменение функционального зонирования участка площадью 1,43 га, расположенного в п. Светлый Путь Ленина между ул. Садовая, ул. Школьная, ул. Виноградная. Вместо территории размещения объектов промышленного и коммунально-складского назначения предусмотрено размещение жилой застройки.

Соответствующие изменения внесены в следующие чертежи:

- ГП-1 «Карта планируемого размещения объектов местного значения» М 1:25 000;
- ГП-3 «Карта функциональных зон» М 1:25 000;
- МО-10 «Фрагмент генерального плана поселения в границах поселков Светлый Путь Ленина, Красный Октябрь» М 1:5 000;

5) По требованию сельской администрации произведено изменение функционального зонирования участка площадью 1,14 га, расположенного в п. Красный Октябрь между ул. Октябрьская, ул. Центральная, ул. Торговая. Вместо территории усадебной жилой застройки предусмотрено территорию общественно-деловой застройки;

Соответствующие изменения внесены в следующие чертежи:

- ГП-1 «Карта планируемого размещения объектов местного значения» М 1:25 000;
- ГП-3 «Карта функциональных зон» М 1:25 000;

- МО-10 «Фрагмент генерального плана поселения в границах поселков Светлый Путь Ленина, Красный Октябрь» М 1:5 000;
- 6) По требованию сельской администрации произведено уточнение конфигурации территории рекомендуемого размещения объектов повседневного обслуживания в п. Светлый Путь Ленина;

Соответствующие изменения внесены в следующие чертежи:

- МО-10 «Фрагмент генерального плана поселения в границах поселков Светлый Путь Ленина, Красный Октябрь» М 1:5 000;
- 7) По результатам публичных слушаний произведено изменение функционального зонирования участка с кадастровым номером 23:30:1305006:274. В графических материалах участок отнесен к территориям размещения объектов промышленного, коммунального назначения.

Соответствующие изменения внесены в следующие чертежи:

- ГП-1 «Карта планируемого размещения объектов местного значения» М 1:25 000;
  - ГП-3 «Карта функциональных зон» М 1:25 000;
  - МО-5 «Карта существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия М 1:25 000;
  - МО-6 «Карта транспортной и социальной инфраструктуры» М 1:25 000;
  - МО-7 «Карта инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий» М 1:25 000;
- 8) По результатам публичных слушаний произведено изменение функционального зонирования территории в п. Светлый Путь Ленина ул. Октябрьской, от д.№2 до кладбища. Территория усадебной жилой застройки отображена как территория рекомендуемого размещения объектов повседневного обслуживания.

Соответствующие изменения внесены в следующие чертежи:

- - МО-10 «Фрагмент генерального плана поселения в границах поселков Светлый Путь Ленина, Красный Октябрь» М 1:5 000.

Таким образом, проект внесения изменений в генеральный план Курчанского сельского поселения представлен на семи чертежах. В связи с тем, что границы населенных пунктов не подвергались корректировке, нет необходимости вносить изменения в технико-экономические показатели

проекта. Текстовая часть проекта внесения изменений представлена только во введении пояснительных записок (Том 1, Часть 1 «Положение о территориальном планировании»; Том2, Часть 1 Пояснительная записка).

Все вышеуказанные графические материалы подлежат замене в папках, их содержащих. Чертежи имеют пометку о том, что они выполнены с учётом изменений.

## РАЗДЕЛ 1.

### ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

#### 1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

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

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



---

градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных и лечебно-оздоровительных компонентов развития.

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

## РАЗДЕЛ 2.

### ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

#### 2.1. ПРОГНОЗ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Численность постоянного населения Курчанского сельского поселения по состоянию на 01.01.2010 года — 10,9 тыс. человек, что составляет 9,2% от общей численности Темрюкского района, плотность населения в поселении — 28,7 чел/км<sup>2</sup>.

В состав Курчанского сельского поселения входят 4 населенных пункта: административный центр станица Курчанская, поселок Красный Октябрь, поселок Ордынский, поселок Светлый Путь Ленина.

*Численность населенных пунктов  
Курчанского сельского поселения*

| №<br>п/п | Наименование населенного пункта | Численность населения, чел. |
|----------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1        | станция Курчанская              | 6521                        |
| 2        | поселок Красный Октябрь         | 1844                        |
| 3        | поселок Ордынский               | 0                           |
| 4        | поселок Светлый Путь Ленина     | 2523                        |
|          | <b>ВСЕГО</b>                    | <b>10888</b>                |

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

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

Настоящим проектом при определении прогнозной численности населения Курчанского сельского поселения учитываются положения «Концепции демографического развития Российской Федерации на период до 2015 года» и «Концепции демографического развития Российской Федерации на период до 2025 года», где в качестве основных приоритетов региональной

демографической политики выделены: повышение рождаемости и укрепление семьи, снижение смертности, рост продолжительности жизни, оптимизация миграционных процессов.

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

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

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

В качестве базового года для прогнозных расчетов принят 2010 г.

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

Основываясь на заложенных тенденциях демографической и миграционной активности была определена проектная численность постоянного населения Курчанского сельского поселения, которая к расчетному сроку составит **11,7 тыс. человек**.

*Существующая и проектная численность Курчанского сельского поселения.*

| № | Наименование населенного пункта | Современное состояние, чел. | Прогноз на расчетный срок, чел. | Прирост, чел. |
|---|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | станция Курчанская              | 6521                        | 7 000                           | 479           |
| 2 | поселок Красный Октябрь         | 1844                        | 1 900                           | 56            |
| 3 | поселок Ордынский               | 0                           | 0                               | 0             |
| 4 | поселок Светлый Путь Ленина     | 2523                        | 2800                            | 277           |
|   | <b>ВСЕГО</b>                    | <b>10888</b>                | <b>11700</b>                    | <b>812</b>    |

**Временное население.** Поскольку северная часть Курчанского сельского поселения представлена массивом лагунных и пойменных водоёмов, данная группа лиманов, активно используется для охоты и рыболовства. В связи с этим, на данной территории возможна организация ряда охотничьих и рыболовецких баз, ориентировочная вместимость которых составит 200 человек. Помимо этого на прибрежной части ст-цы Курчанской возможна организация домов отдыха, рыболовецких и охотничьих баз отдыха общей вместимостью 100 человек.

Итого, ориентировочная численность временного населения на территории Курчанского сельского поселения составит 300 человек.

*Существующая и проектная численность населения*

| Категории населения | Существующая | Проектная (2030 г.) | Прирост    | Коэффициент увеличения на расчетный счет относительно существующего положения |
|---------------------|--------------|---------------------|------------|---|
| Постоянное          | 10,9         | 11,7                | 0,8        | 1,07  |
| Временное           | 0,1          | 0,3                 | 0,2        | 3,00  |
| <b>ИТОГО</b>        | <b>11,0</b>  | <b>12,0</b>         | <b>1,0</b> | <b>1,09</b>   |

## 2.2. ПЛАНИРУЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Курчанское сельское поселение является административно-территориальной единицей муниципального образования Темрюкский район и размещается в восточной его части.

Территория поселения на востоке граничит со Славянским районом, на юге – с городом-курортом Анапа, на западе и севере – с Темрюкским городским поселением.

Площадь поселения составляет 332 кв. км. В его состав входят четыре населенных пункта - ст. Курчанская (административный центр), п. Светлый Путь Ленина, п. Красный Октябрь и п. Ордынский.

Более трети площади поселения на севере занято лиманами и плавнями. Между этими территориями и региональной автодорогой, проходящей с запада на восток, а также на всей южной части поселения располагаются оросительные рисовые системы. Таким образом, лишь шестая часть территории поселения (57 кв.км) свободна от воды и пригодна для проживания и ведения хозяйства.

Самые крупные населенные пункты расположены вдоль региональной автодороги «Темрюк-Краснодар-Кропоткин-граница Ставропольского края», проходящей с северо-запада на юго-восток южнее Курчанского лимана и Курчанского сбросного канала и являющейся основной планировочной осью проектируемой территории. Так в западной части между Курчанским лиманом и региональной автодорогой располагается ст. Курчанская, в восточной части – по обе стороны от автотрассы – п. Светлый Путь Ленина и п.Красный Октябрь. Через эти населенные пункты в южном направлении от описанной автодороги проходит автодорога регионального значения «Андреева Гора-ст. Варениковская-г.Анапа».

Поселок Ордынский размещается в северной части поселения на восточном берегу Ордынского лимана. Поселок размещается на плавневых территориях, потому не привлекателен для постоянного проживания. Однако, ввиду наличия возможности создания каналов для выхода в лиманы и их непосредственную близость, п. Ордынский достаточно привлекателен и имеет большие перспективы для создания мест отдыха и рыбалки, многие земельные участки уже сейчас используются как дачи.

Архитектурно-планировочные структуры населенных пунктов обусловлены наличием сложившихся каркасов улично-дорожной сети, различных функциональных зон, а также природного окружения. На расчетный срок генерального плана проектом предусмотрено структурирование существующих планировочных каркасов населенных пунктов путем дифференциации транспортных осей на основные и второстепенные, а также их органичное развитие с учетом имеющихся планировочных ограничений и территориальных особенностей.

В настоящее время земли населенных пунктов занимают 4% площади поселения и составляют 1315,56 га. Для развития населенных пунктов на период расчетного срока генерального плана данным проектом предусматривается увеличение земель населенных пунктов до 1549,26 га, за счет включения в границы населенных пунктов земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и транспорта, земель запаса.

### **2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

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

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

**Основаниями** для проведения функционального зонирования **являются**:

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

**Функциональное зонирование** территории Курчанского сельского поселения:

- **выполнено** в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- **поддерживает** планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития станицы и охраны окружающей среды;
- **предусматривает** территориальное развитие всех видов функциональных зон;
- **направлено** на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить растущие потребности в данных сферах;
- **устанавливает** назначение территорий и определяет их границы;
- **содержит** характеристику планируемого развития территорий с определением функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон, рекомендации для установления видов разрешенного использования.

Данным генеральным планом **определены границы** следующих функциональных зон:

- жилой зоны;
- общественно-деловой зоны;
- зоны рекреационного назначения;
- зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур;
- зоны специального назначения;
- зоны сельскохозяйственных угодий.

Для эффективного и упорядоченного взаимодействия функциональных зон в них выделены **подзоны**.

### **2.3.1. 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, не связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В границах планируемой территории генеральным планом предлагается сохранение жилой зоны низкоплотной жилой застройки со средней плотностью населения 21-30 чел/га и зоны среднеплотной жилой застройки со средней плотностью населения 130-150 чел/га.

Новое жилищное строительство на проектируемых территориях предлагается осуществлять индивидуальной застройкой усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,06 га до 0,10 га. Размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки.

### **2.3.2. Общественно-деловая зона**

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего и высшего профессионального образования, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта,



объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности постоянного и временного населения.

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

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

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

**1) в образовании:**

- строительство 2-х детских садов по 110 мест в ст. Курчанской;
- строительство детского сада на 160 мест в п. Светлый Путь Ленина;
- реконструкция существующего детского сада в п. Красный Октябрь с увеличением вместимости до 130 мест;
- реконструкция общеобразовательной школы №4 в ст. Курчанской с увеличением вместимости до 875 мест.

**2) в медицинском обеспечении:**

- строительство участковой больницы на 60 койко-мест с поликлиникой на 30 посещений в смену и отделением скорой медицинской помощи на 2 автомобиля в ст. Курчанской;
- строительство амбулатории на 90 посещений в смену в п. Светлый Путь Ленина с учетом обслуживания п. Красный Октябрь.

### **2.3.3. Зона рекреационного назначения**

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

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

- зона зеленых насаждений общего пользования;

- зона спортивного назначения;
- зона размещения баз отдыха.

Озеленение общего пользования занимает свободные от транспорта территории общего пользования, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов массового посещения общественно-делового назначения. Генеральным планом предусмотрено сохранение всех существующих зеленых зон населенных пунктов. Первоочередными мероприятиями по реализации генерального плана в области обеспечения населения качественной средой проживания, оздоровления, отдыха являются мероприятия по благоустройству существующих зеленых зон, проведение санитарных рубок и посадка молодого зеленого материала.

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

Зона размещения баз отдыха предназначена для организации отдыха постоянного и временного населения. В северной и центральной частях поселения эта зона предполагает размещение рекреационных объектов, связанных с такими видами отдыха, как рыбалка и охота. Южнее п.Красный Октябрь генеральным планом предлагается размещение рекреационных объектов, связанных с активными видами отдыха (дельтапланеризм и др.).

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

#### **2.3.4. Зона производственной, инженерной и транспортной инфраструктур**

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

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

В составе данной зоны генеральным планом выделены подзоны:

- зона размещения объектов нефтедобычи;
- зона размещения производственных и коммунально-складских объектов II-III класса опасности (санитарно-защитная зона 500-300 м);
- зона размещения производственных и коммунально-складских объектов не выше IV класса опасности (санитарно-защитная зона 100-50 м);
- зона размещения производственных и коммунально-складских объектов не выше V класса опасности (санитарно-защитная зона не более 50 м);
- зона водозаборных сооружений хозяйственно-питьевого водоснабжения;
- зона многофункционального назначения, в том числе размещения объектов придорожного обслуживания.

Зона производственного и коммунально-складского назначения предназначена для размещения производственных предприятий, коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства иных объектов, обеспечивающих круглогодичное бесперебойное функционирование курорта и поселения в целом. Кроме этого в данной зоне рекомендуется размещать предприятия бытового обслуживания населения.

На расчетный срок генеральным планом предусмотрен комплекс мероприятий, направленных не только на восстановление производственной базы поселения, но и на улучшение экологического состояния территории. Первоочередными мероприятиями по реализации проектных решений в данных направлениях являются:

- модернизация, экологизация и автоматизация существующих производств с целью повышения производительности предприятия 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;
- обеспечение инженерно-транспортной инфраструктурой проектируемых производственных и коммунально-складских зон.

Зона водозаборных сооружений хозяйственно-питьевого водоснабжения предназначена для организации технологических процессов по добыче и подготовке артезианских подземных вод для хозяйственно-питьевых нужд населения, а также организации первого пояса зоны санитарной охраны.

Генпланом предусмотрены территории для развития данной функциональной подзоны в целях обеспечения условий для увеличения мощности существующих водозаборов и обеспечения бесперебойной подачи воды населению.

Зона многофункционального назначения, в том числе размещения объектов придорожного обслуживания, выделена генеральным планом вдоль основных транспортных осей и предназначена, для размещения объектов транспортной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры, объектов придорожного сервиса, объектов оптово-розничной торговли, питания, временного проживания и пр.

### **2.3.5. Зона специального назначения**

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

В настоящем генеральном плане выделены следующие подзоны данной функциональной зоны:

- зона размещения кладбища;
- санитарно-защитная зона (озеленение санитарно-защитного назначения);
- зона размещения объектов переработки и захоронения отходов потребления.

В границах Курчанского сельского поселения расположено три действующих кладбища, территориальный резерв которых исчерпан. Ввиду этого проектом предусмотрена территория площадью 4,6 га юго-западнее ст. Курчанской для организации кладбища.

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.

**Территории санитарно-защитных зон выделяются в данном проекте и предназначены для:**

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

В данном проекте предусмотрены мероприятия по модернизации и перепрофилированию существующих предприятий с целью минимизации негативного воздействия на окружающую среду и близлежащую жилую застройку, и организация санитарно-защитных разрывов, территории которых подлежат обязательному озеленению густокронными породами деревьев, обладающих фитонцидными свойствами.

Зона размещения объектов переработки и захоронения отходов потребления размещена данным проектом в юго-западной части поселения и занимает территорию порядка 25 га, включая территорию существующей свалки мусора, подлежащей рекультивации.

### **2.3.6. Зона сельскохозяйственных угодий.**

Предназначена для ведения сельскохозяйственного производства и размещения объектов капитального и некапитального строительства для обеспечения процесса производства.

В состав зон сельскохозяйственных угодий данным проектом включены следующие подзоны:

- пашни;
- личные подсобные хозяйства;
- садово-дачные товарищества;
- сады;
- рисовые поля;
- плавни и лиманы.

## **2.4. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА ТЕРРИТОРИИ**

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

На территории поселения захоронение твердых бытовых отходов осуществляется на свалке мусора, расположенной в юго-западной части поселения. Уборку и вывоз мусора осуществляет МУП «ЖКХ-Курчанская».

Первоочередными мероприятиями по улучшению экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки в части организации санитарной очистки территории данным проектом предлагается:

- рекультивация существующей свалки мусора;
- строительство центрального предприятия по сортировке и переработки ТБО с усовершенствованным полигоном захоронения;
- организация контейнерных площадок для сбора мусора;
- внедрение системы раздельного сбора отходов.

Предполагается, что вышеуказанное предприятие мусоропереработки будет покрывать потребности всего муниципального района.

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

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

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

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

## **2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

С целью организации качественного инженерного обеспечения жизнедеятельности Курчанского сельского поселения в данном проекте проведен анализ современного состояния каждого в отдельности инженерного сектора, выявлены мощности, необходимые для осуществления инвестиционных проектов, на основании чего были произведены расчеты требуемых нагрузок на инженерную инфраструктуру поселения и предложены пути решения данных задач.

В схему развития системы электроснабжения Курчанского сельского поселения включены вопросы электроснабжения проектируемых жилых зон с учетом близлежащих административных зданий, учреждений культуры, образования, здравоохранения, спорта, предприятий торговли и бытового обслуживания населения.

Энергоснабжение района обеспечивается районными электрическими сетями ОАО «Кубаньэнерго» филиал «Славянские электрические сети».

Существующие мощности смогут удовлетворять растущие потребности поселения в электроснабжении, только после проведения комплекса работ, направленных на реконструкцию имеющихся мощностей с целью их увеличения.

В связи с увеличением нагрузок и для улучшения схемы электроснабжения, обеспечивающей бесперебойным питанием её потребителей, необходима реконструкция существующих электрических сетей с учетом перспективного развития территорий.

Для подключения проектируемых электрических нагрузок жилых и общественных зданий предусматривается:

- строительство трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ;
- строительство линий электропередач 10 кВ и замена на существующих ТП 10/0,4 кВ силовых трансформаторов на трансформаторы с большей мощностью.

Источником газоснабжения населенных пунктов Курчанского сельского поселения является газораспределительная станция ст. Курчанской.

Использования природного газа на расчетный срок генпланом планируется для:

- технологических нужд производственной и коммунально-складской зоны;

- хозяйственно-бытовых нужд населения;
- существующих и проектируемых теплоисточников.

Основные направления развития системы газоснабжения, заложенные в данном проекте на расчетный срок, предусматривают повышение безопасности и надежности системы газоснабжения путем реконструкции некоторых головных сооружений газоснабжения проектируемого поселения, строительства новых веток газопроводов и газораспределительных шкафов, что даст возможность стабилизировать работу существующих сетей газопровода и подключить новые объекты газоснабжения.

На расчетный срок теплоснабжение жилых территорий планируется сохранить от автономных источников питания систем поквартирного теплоснабжения – от автоматических газовых отопительных котлов для индивидуальной одно- и двухэтажной застройки.

Также на проектируемых территориях возможна установка мини ТЭЦ, использующих принцип когенерации, что позволяет существенно увеличить КПД использования топлива и создавать основу для энергобезопасности территории.

Для обеспечения теплоснабжения проектируемых комплексных общественных зданий и сооружений возможно строительство газовых котельных при условии соблюдения требуемых санитарных разрывов.

В настоящее время хозяйственно-питьевое водоснабжение сельского поселения осуществляется от артезианских скважин.

Для бесперебойного снабжения водой населения и производственных предприятий на расчетный срок генерального плана потребуется:

- бурение новых скважин;
- произвести капитальный ремонт действующих артезианских скважин;
- произвести замену насосного оборудования и водопроводных сетей;
- произвести прокладку новых сетей водопровода с целью обеспечения центральным водоснабжением проектируемых районов и закольцовки системы.

Для определения параметров развития системы водоснабжения на расчетный срок генерального плана в данном проекте были определены расчетные расходы воды при условии перспективного роста населения и развития производственной и курортной сферы.



В перспективе необходимо добиваться снижения водопотребления на нужды садово-паркового хозяйства воды питьевого качества и использования на эти цели технической воды.

За счет введения пластиковых и металлопластиковых труб инженерных коммуникаций планируется снижение в них водопотерь, которые в настоящее время составляют существенный процент расходов.

В настоящее время централизованной системы канализации в ст. Курчанской нет. На поселки Светлый Путь Ленина и Красный Октябрь работают объединенные очистные сооружения, находящиеся в неудовлетворительном состоянии.

Данным проектом предусмотрено 100%-ое канализование территорий населенных пунктов, в связи с чем предлагается строительство очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации в ст. Курчанской, реконструкция и модернизация с увеличением мощности очистных сооружений п. Светлый Путь Ленина, строительство локальных очистных сооружений в п. Ордынский.

Также проектом предусмотрена организация системы ливневой канализации путем прокладки закрытых и открытых коллекторов с очисткой стоков на очистных сооружениях ливневой канализации.

Применение современных и эффективных методов обеззараживания очищенных сточных и ливневых вод в проектируемых системах водоотведения позволит улучшить санитарно-экологическое состояние территории поселения.