



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 УНАРОКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

МОСТОВСКОГО РАЙОНА  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ТОМ I  
Утверждаемая часть проекта

Часть 1  
Положение о территориальном планировании  
(в ред. от 21.11.2016 г.)

Краснодар, 2010 г.

|                 |  |
|-----------------|--|
| Взам. инв. №    |  |
| Подпись<br>дата |  |
| Инв. № подл.    |  |

Российская Федерация  
НП «КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ»  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

**КУЛИКОВ**  
**АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ**

---

352570, Россия, Краснодарский край, пгт.Мостовской, ул. Полевая, 2А телефон +7(918) 150-60-50  
е-mail: [kulikovkan@gmail.com](mailto:kulikovkan@gmail.com)

**Договор № 21/11 от 21 ноября 2016 г.**

**Заказчик:** Администрация Унароковского сельского поселения Мостовского района

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
Унароковского сельского поселения  
Мостовского района  
Краснодарского края**

**ТОМ I  
Утверждаемая часть проекта  
Часть 1  
Положение о территориальном планировании  
(в ред. от 21.11.2016 г.)**

Индивидуальный предприниматель

А.Н. Куликов

пгт. Мостовской, 2016 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Том I. Утверждаемая часть проекта.</b>                           |                                                                                                                                                                                                        |
| Часть 1                                                             | Положение о территориальном планировании                                                                                                                                                               |
| Часть 2                                                             | Графические материалы (карты) генерального плана                                                                                                                                                       |
| <b>Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана.</b> |                                                                                                                                                                                                        |
| Часть 1                                                             | Пояснительная записка (материалы по обоснованию генерального плана)                                                                                                                                    |
| Часть 2                                                             | Графические материалы (карты) по обоснованию генерального плана                                                                                                                                        |
| <b>Документация, выполненная субподрядными организациями</b>        |                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Том III.</b>                                                     | <b>Топографические изыскания М 1:5000 с. Унароково, ОАО «Базис», г. Краснодар</b>                                                                                                                      |
| <b>Том IV.</b>                                                      | <b>Раздел «Охрана историко-культурного наследия», ОАО «Наследие Кубани»</b>                                                                                                                            |
| <b>Том V.</b>                                                       | <b>Раздел «Оценка воздействия на окружающую среду», ООО «Эконфосервис»</b>                                                                                                                             |
| <b>Том VI.</b>                                                      | <b>Раздел «Анализ основных факторов риска возникновения ЧС природного и техногенного характера и воздействия их последствий», ООО Инженерный Консалтинговый Центр «ПромТехноЭксперт», г. Краснодар</b> |
| <b>Том VII.</b>                                                     | <b>Раздел «Карта-планы границ с. Унароково, х. Славянский», ИП Куриный</b>                                                                                                                             |
| <b>Том VIII.</b>                                                    | <b>Приложения. Исходные данные (1 экземпляр в архиве института)</b>                                                                                                                                    |

### 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 (карты) генерального плана.</b> |                                                                                                                         |      |          |                  |
| 1.                                                                | Карта планируемого размещения объектов местного значения.                                                               | ДСП  | 1:25 000 | ГП - 1           |
| 2.                                                                | Карта функциональных зон                                                                                                | ДСП  | 1:25 000 | ГП - 2           |
| 3.                                                                | Карта границ населенных пунктов                                                                                         | ДСП  | 1:25000  | ГП -3            |
| <b>Том II. Материалы по обоснованию генерального плана</b>        |                                                                                                                         |      |          |                  |
| <b>Часть 2. Графические материалы по обоснованию проекта</b>      |                                                                                                                         |      |          |                  |
| 4.                                                                | Схема современного состояния и зон с особыми условиями использования территории                                         | ДСП  | 1:25 000 | МО - 4           |
| 5.                                                                | Карта развития инженерной инфраструктуры                                                                                | ДСП  | 1:25 000 | ГП – 5           |
| 6.                                                                | Карта развития транспортной инфраструктуры.                                                                             | ДСП  | 1:25 000 | ГП - 6           |
| 7.                                                                | Карта границ территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.          | ДСП  | 1:25 000 | МО - 7           |
| 8.                                                                | Карта современного состояния и зон с особыми условиями использования территории фрагмента поселения - с. Унароково.     | ДСП  | 1:5 000  | МО-8             |
| 9.                                                                | Карта планируемого размещения объектов местного значения фрагмента поселения - с. Унароково                             | ДСП  | 1:5 000  | МО - 9           |
| 10.                                                               | Карта функциональных зон фрагмента поселения – с. Унароково                                                             | ДСП  | 1:5 000  | МО -10           |
| 11.                                                               | Карта развития транспортной инфраструктуры и системы культурно-бытового обслуживания фрагмента поселения - с. Унароково | ДСП  | 1:5 000  | МО - 11          |
| 12.                                                               | Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - с. Унароково.<br>Электроснабжение и слаботочные сети.    | ДСП  | 1:5 000  | МО - 12          |
| 13.                                                               | Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - с. Унароково.<br>Газоснабжение и теплоснабжение.         | ДСП  | 1:5 000  | МО – 13          |
| 14.                                                               | Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - с. Унароково.<br>Водоснабжение и канализация.            | ДСП  | 1:5 000  | МО – 14          |
| 15.                                                               | Карта планируемого размещения объектов местного значения фрагмента поселения – х. Славянский.                           | ДСП  | 1:10 000 | МО - 15          |

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВВЕДЕНИЕ .....                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....                                                                                                                                           | 10 |
| 1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....                                                                                                                                                  | 10 |
| 1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....                                                                                                                                                | 11 |
| 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ<br>ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ,<br>ХАРАКТЕРИСТИКА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<br>ТЕРРИТОРИЙ..... | 13 |
| 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ .....                                                                                                                                            | 13 |
| 2.2. ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....                                                                                                                                                        | 16 |
| 2.3. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, БАЛАНС<br>ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ. ....                                                                                                        | 18 |
| 2.4. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ И СИСТЕМА ВНЕШНИХ<br>СВЯЗЕЙ. ....                                                                                                                    | 19 |
| 2.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. ....                                                                                                                                                  | 20 |
| 2.6. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<br>ТЕРРИТОРИИ.....                                                                                                                   | 26 |
| 3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ<br>РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ .....                                                                               | 44 |
| 3.1.1. ЖИЛАЯ ЗОНА. ....                                                                                                                                                                        | 46 |
| 3.1.2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА.....                                                                                                                                                           | 47 |
| 3.1.3. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ....                                                                                                                                                    | 48 |
| 3.1.4. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                                                                           | 50 |
| 3.1.5. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА, ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ<br>ИНФРАСТРУКТУР.....                                                                                                             | 51 |
| 3.1.6. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....                                                                                                                                                      | 52 |

## 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 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 Унароковского сельского поселения Московского района Краснодарского края разработан на основании Муниципального контракта № 6 от 12 июля 2010 года, в состав которого входит задание на проектирование. Проект выполнен в соответствии с положениями и требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ и изменениями, внесенными в Градостроительный Кодекс в период с 2005 года до момента разработки данного проекта;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21.07.2008 г. №1540-КЗ
- СНиПа 2.07.01. – 89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Территориальное планирование Унароковского 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;

- 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 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 решений принятым в СТП Краснодарского края, то требуется согласование проекта на федеральном и краевом уровнях.

Порядок согласования проекта генерального плана установлен статьей 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 проекта генерального плана Унароковского сельского поселения отвечают требованиям Градостроительного кодекса РФ и детализированы техническим заданием, утвержденным заказчиком проекта –

администрацией муниципального образования Унароковского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края.

Согласно заданию на проектирование, в составе проекта генерального плана поселения использовались разделы «Охрана историко-культурного наследия», «Сельское хозяйство», «Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям», разработанные в составе «Схемы территориального планирования муниципального образования Мостовский район».

Более подробно в укрупненном масштабе выполнен генеральный план с. Унароково и х. Славянский, для чего дополнительно выполнена топографическая основа кондиции 1:5000, проработаны в указанном масштабе раздел «Инженерная инфраструктура».

В состав материалов проекта генерального плана входят:

**Том I.** Утверждаемая часть проекта;

**Том II.** Материалы по обоснованию генерального плана;

В составе проекта выполнены следующие разделы:

- «Топографические изыскания М 1: 5 000 с. Унароково, разработаны ООО «Базис» в 2010 г.;
- «Охрана историко-культурного наследия»;
- «Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям»;
- «Охрана воздействия на окружающую среду»;
- «Карта-планы границ с. Унароково, х. Славянский».

Для принятия проектных решений использовалась топографическая основа М 1: 25 000, предоставленная ФГУП «Северо-Кавказское аэрогеодезическое предприятие», Экспедиция №205, г. Краснодар, выполненная в составе Схемы территориального планирования муниципального образования Мостовский район. Однако, с целью приведения чертежей к требованиям грифа «для служебного пользования», часть графических материалов поселения представлены на космоснимке приведенном в соответствующем масштабе.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разработка проекта генерального плана Унароковского сельского поселения осуществлена на основании положений о территориальном планировании, содержащихся в проекте «Схема территориального планирования

Краснодарского края», а также «Схема территориального планирования Мостовского района».

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ 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 15 лет с момента утверждения генплана); расчетный срок (основной показатель – ориентировочно 25 лет); резервное освоение на дальнейшую перспективу (свыше 30 лет).

Генеральный план Унароковского сельского поселения был утвержден в установленном законом порядке в 2011 г. За прошедший период времени возникла необходимость внесения в него изменений. На основании постановления администрации Унароковского сельского поселения Мостовского района № 148 от 20 октября 2016 г. «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план Унароковского сельского поселения Мостовского района» в генеральный план внесены изменения в части:

- включения в границу с. Унароково земельных участков с кадастровыми номерами 23:20:1104001:292, 23:20:1104001:293, 23:20:1104001:294, 23:20:1104001:295, 23:20:1104001:296, 23:20:1104001:297, 23:20:1104001:298, 23:20:1104001:299, 23:20:1104001:300, часть земельного участка 23:20:1104001:304, в связи с фактическим использованием территории под существующими жилыми и производственными зданиями;
- включения в границу х. Славянский части земельного участка с кадастровым номером 23:20:1107001:11 в связи с фактическим использованием под существующими жилыми зданиями;
- в соответствии с Федеральным законом №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для объектов культурного наследия (не являющихся объектами археологического наследия) в материалы генерального плана внесены границы защитных зон.

Иные аспекты генерального плана корректировке не подлежали.

## 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 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.

Основными целями территориального планирования при разработке генерального плана Унароковского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края являются:

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

- 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;
- соблюдение последовательности действий по территориальному планированию, организации рациональной планировочной структуры, функционального и последующего градостроительного зонирования с учетом опережающего развития систем коммунальной инфраструктуры для оптимизации уровня антропогенных нагрузок на природную среду;
- рациональное размещение объектов капитального строительства местного значения, автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений вне границ населенных пунктов;
- наращивание ресурсного потенциала в развитии крестьянско-фермерских хозяйств, развитие перерабатывающей промышленности;

## **1.2. Задачи территориального планирования**

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения задач.

Основными задачами генерального плана являются следующее:

- выявление проблем градостроительного развития территории поселения, обеспечение решений этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений;
- 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 (отображение планируемых границ функциональных зон);
- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры сельского поселения, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории поселения, для последующей разработки градостроительного зонирования, подготовки правил землепользования и застройки;
- определение системы параметров развития Унароковского 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;
- определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта и связи.

Для решения этих задач проведен подробный анализ существующего использования территории Унароковского сельского 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 местного значения.

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

## 2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ, ХАРАКТЕРИСТИКА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

### 2.1. Характеристика территории проектирования

Унароковское сельское поселение является одним из 14 поселений Мостовского района, расположено в северной его части и граничит: на севере, западе и востоке с Республикой Адыгея, на юге с Ярославским и Краснокутским сельскими поселениями Мостовского района. Общая протяженность границ составляет **64 км**, из них: с Республикой Адыгея – 48 км, с Краснокутским сельским поселением – 5,7 км, с Ярославским – 10,3 км. Наибольшая протяженность территории в меридиальном направлении – 12,3 км, в широтном направлении – 16 км. Площадь поселения составляет **14537,3 га** или 3,9% от всей площади района.

Границы населенных пунктов установлены решением Совета Унароковского сельского поселения от 10 августа 2007 года №82 «О проекте границы территории села Унароково и хутора Славянский Унароковского сельского поселения Мостовского района».

В состав Унароковского сельского поселения входят 2 населенных пункта: административный центр с. Унароково и х. Славянский.

*Население.* Численность постоянного населения Унароковского сельского поселения по состоянию на 01.01.2010 года — 2,9 тыс. человек, что составляет 4,1% от общей численности Мостовского района, плотность населения — 20,1 чел/км<sup>2</sup>.

Территориально населенные пункты расположены на расстоянии 6 км друг от друга. Село Унароково находится в северо-восточной части поселения практически на границе с Республикой Адыгея. Большая часть населения проживает в с. Унароково 73,7%, в х. Славянский 26,4%. Планировочная организация населенных пунктов обусловлена их историческим размещением на берегу реки Чехрак.

Плотность населения в с. Унароково составляет 5,5 чел/га. Численность экономически активного населения составляет 900 человек, из них заняты в экономике поселения 550 чел. Личным подсобным хозяйством занимаются около 50 человек.

*Хозяйственный комплекс.* На территории Унароковского сельского поселения осуществляют деятельность 2 средних школы, 1 детский сад, межшкольный учебный комбинат, 3 сельскохозяйственных предприятия, 14 КФХ, отдел ветеринарного управления, 2 лечебных учреждения, 2 подразделения почтамта, 1 отделение соцзащиты населения, 2 учреждения культуры, 2 библиотеки, отделение сбербанка.

Основной отраслью экономики Унароковского сельского поселения является сельское хозяйство.

*Сельское хозяйство.* На территории поселения зарегистрированы 3 сельскохозяйственных предприятия и 14 крестьянско-фермерских хозяйств. Производством сельскохозяйственной продукции занимаются также личные подсобные хозяйства. Общее количество действующих личных подсобных хозяйств на территории поселения составляет 1033.

Крупным сельскохозяйственным и основным бюджетообразующим предприятием является ООО АФ «Унароково». Данным предприятием занята основная часть земель сельскохозяйственного назначения поселения. Площадь пахотных земель - 5780 га, из них паевые земли - 2229,32 га. Предприятие занимается выращиванием зерновых и технических культур, кормовых культур для животноводства, производством молока и мяса.

Вторым сельскохозяйственным предприятием по занимаемой площади земель сельскохозяйственного назначения является ООО КХ «Попюк» (1364 га). Численность работающих в данном хозяйстве составляет 11 человек.

Третьим сельскохозяйственным предприятием является ООО «Донстрой-сервис». Данное хозяйство занимается разведением КРС, свиней. Численность работающих 18 человек.

Крестьянско-фермерские хозяйства занимают 1584 га земель сельскохозяйственного назначения, так же сельскохозяйственным производством занимаются 1033 личных подсобных хозяйств.

В подворьях ЛПХ содержится: 596 голов КРС, (в том числе коров 288 голов), свиней – 773 головы, овец и коз – 23 головы, птицы – 12,0 тыс. голов.

Стационарных заготовительных и перерабатывающих пунктов в поселении нет. Реализацию продукции осуществляют ЛПХ самостоятельно или через индивидуальных предпринимателей.

Кормовая база личных подсобных хозяйств основана на покупных кормах, а также на использовании естественных пастбищ и сенокосов.

Работников агропромышленной сферы занимающиеся переработкой сельскохозяйственной продукции на территории Унароковского сельского поселения не зарегистрировано.

*Малый бизнес* представлен 16 предпринимателями. Из них 3 частных предпринимателя, 12 индивидуальных предпринимателей в сфере розничной торговли, 1 трудовое хозяйство.

*Потребительская сфера.* На территории поселения имеются 4 магазина и 4 киоска. Сеть розничной торговли имеет тенденцию к расширению. Бытовые услуги осуществляются в частном порядке из-за отсутствия помещений для оказания данных услуг. Жителям поселения предоставлена возможность приобретения и кредитования товаров народного потребления на ярмарках одного дня, общественное питание на территории поселения отсутствует.

На территории поселения действует офис Лабинского отделения Сбербанка №1851, в котором имеется терминал по обслуживанию банковских карт.

*Жилищно-коммунальное хозяйство.* В Унароковском сельском поселении организации непосредственно занимающейся осуществлением услуг жилищно-коммунального хозяйства нет.

*Дороги.* Через Унароковское сельское поселение проходит автодорога регионального значения «ст. Ярославская - с. Унароково». Общая протяженность дорог в поселении с гравийным покрытием - 15 км, с асфальтным покрытием – 15 км, грунтовые – 24 км.

*Транспорт.* На территории Унароковского сельского поселения осуществляются перевозки по двум маршрутам:

- п. Мостовской – с. Унароково
- г. Лабинск - х. Славянский

Для повышения качества транспортного обслуживания населения планируется организация пассажирского маршрута г. Лабинск - г. Краснодар (ч/з с. Натырбово) с заездом в с. Унароково 2 раза в неделю.

Грузовые перевозки в Унароковском сельском поселении осуществляются частными лицами.

Ближайшая к Унароковскому сельскому поселению железнодорожная станция «Курганная» -35 км.

## 2.2. Прогноз численности населения

*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.

К комплексным мерам, направленным на повышение рождаемости, общее улучшение демографической обстановки в соответствии с положениями Концепции демографического развития РФ относятся следующие меры:

- всестороннее укрепление института семьи как формы гармоничной жизнедеятельности личности;
- улучшение репродуктивного здоровья населения путем совершенствования профилактической и лечебно-диагностической помощи;
- регулирование миграционных потоков в целях создания действенных механизмов замещения естественной убыли населения Российской Федерации;
- повышение эффективности использования миграционных потоков путем достижения соответствия их объемов, направлений и состава интересам социально-экономического развития Российской Федерации;

Прогноз численности населения Унароковского 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 Унароковского сельского поселения проводился на основе метода трудового баланса, анализа сложившегося в последние время состояния процессов воспроизводства населения, сдвигов в его половой и возрастной структуре, развития внешних миграционных процессов, территориальных внутренних перераспределений населения. 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 населения Унароковского сельского поселения, которая к расчетному сроку составит **3,5 тыс. человек.**

*Существующая и проектная численность Унароковского сельского поселения.*

| № | Наименование населенного пункта | Современное состояние, чел. | Прогноз на расчетный срок, чел. | Прирост, чел. |
|---|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------|
| 1 | село Унароково                  | 2157                        | 2600                            | 443           |
| 2 | хутор Славянский                | 769                         | 900                             | 131           |
|   | <b>ВСЕГО</b>                    | <b>2926</b>                 | <b>350</b>                      | <b>674</b>    |

### 2.3. Проектное использование территории поселения, баланс земель по категориям.

Территория Унароковского сельского поселения в административных границах, установленных Законом Краснодарского края от 16 сентября 2004 года № 777-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Мостовской район, наделении его статусом муниципального района, образованием в его составе муниципальных образований – городских и сельских поселений – и установлении их границ», принята Законодательным Собранием Краснодарского края, составляет **14537,3 га**, из них:

- Земли населенных пунктов **946,3 га**;
- Земли лесного фонда **574,0 га**;
- Земли промышленности, транспорта, энергетики, связи и иного специального назначения **3,2 га**;
- Земли сельскохозяйственного назначения **13013,8 га**.

Границы населенных пунктов утверждены в составе генерального плана Унароковского сельского поселения их площадь составляет **946,3 га**.

Структура существующего и прогнозируемого использования земель Унароковского сельского поселения представлена в таблице:

*Распределение земель по категориям (на период 2018 г.).*

| №пп | Категория земель                                                              | Площадь территории, га (на 01.08.18 г), га | % от общей площади земель | Площадь территории на расчетный срок 2030 г, га | % от общей площади земель |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| 1   | Земли населенных пунктов                                                      | 946,3                                      | 6,5                       | 996,9                                           | 6,8                       |
| 2   | Земли лесного фонда                                                           | 574,0                                      | 3,9                       | 574,0                                           | 3,9                       |
| 3   | Земли промышленности, транспорта, энергетики, связи, и иного спец. назначения | 3,2                                        | 0,1                       | 3,2                                             | 0,1                       |
| 5   | Земли сельскохозяйственного назначения                                        | 13013,8                                    | 89,5                      | 12963,2                                         | 89,2                      |
|     | <b>ВСЕГО</b>                                                                  | <b>14537,3</b>                             | <b>100,0</b>              | <b>14537,3</b>                                  | <b>100,0</b>              |

Таким образом, на расчетный срок генерального плана (до 2030 г.) планируется увеличение площади земель населенных пунктов Унароковского

сельского поселения за счет земель сельскохозяйственного назначения (50,6 га). Общая площадь земель населенных пунктов на расчетный срок составит **996,9 га**.

Генеральный план Унароковского сельского поселения был утвержден в установленном законом порядке, после чего была подготовлена землеустроительная документация границ населенных пунктов, сведения о границах внесены в данные государственного кадастра недвижимости, общая площадь земель населенных пунктов составляет **946,3 га** на период 2016 г. Площадь земель населенных пунктов была уменьшена на 50,6 га в результате проведения землеустроительных работ, с целью исключения нарушения земельного законодательства в части пересечения границ земель населенных пунктов с границами земельных участков.

Данными изменениями планируется увеличение границ земель населенных пунктов из земель сельскохозяйственного назначения на 3,8 га. Изменение общего баланса земель по категориям, предусмотренного генеральным планом на расчетный срок до 2030 г., не предусматривается.

#### **2.4. Планировочная организация территории и система внешних связей.**

Сложившаяся планировочная структура поселения представляет собой два населенных пункта – с. Унароково и х. Славянский, расположенных вдоль региональной автодороги «ст. Ярославская – с. Унароково».

На данном этапе развития транспортной инфраструктуры, большое значение имеет вопрос развития дорожной сети и транспортного комплекса.

С этой целью данным проектом разработан комплекс мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры и системы внешних связей, а именно:

1. Строительство автомобильной развязки перед въездом в с. Унароково;
2. Строительство новых дорог в новой жилой застройке.
3. Реконструкция существующих улиц и дорог поселения, усовершенствование покрытий существующих жилых улиц;

Проектируемые транспортные схемы населенных пунктов предусматривают увеличение пропускной способности, организации безопасности движения, прокладки новых улиц и дорог.

Генеральным планом планируется создание единой системы транспортной и улично-дорожной сети в увязке с существующей планировочной структурой населенных пунктов и прилегающим к ним территориям. Такая система обеспечит удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети.

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

## **2.5. Развитие инженерной инфраструктуры.**

### Водоснабжение.

Водоснабжением села Унароково занято ООО АФ «Унароково». Водонапорная башня хутора Славянского находится в ведении администрации Унароковского сельского поселения. Протяженность водопроводных сетей составляет: по селу Унароково 29 км, по хутору Славянскому 12 км. Все водопроводные сети нуждаются в замене.

Для населенных пунктов необходимо предусмотреть сохранение существующей системы централизованного водоснабжения, но для повышения рентабельности существующего водоснабжения и увеличения мощности водопровода на расчетный период рекомендуется выполнить следующие мероприятия.

На первом этапе необходимо выполнение гидрологических изысканий подземных вод на предмет текущего баланса и качества воды. Необходимо провести геологические и гидрологические изыскания водотоков с учетом рельефа местности на предмет перспективности организации поверхностных водоемов с учетом водопотребления (при недостатке дебита подземных вод).

На втором этапе предлагается предусмотреть обустройство подрусловых водозаборов и строительство водоводов.

На последующих этапах строительство распределительной системы трубопроводов, перекладка старых сетей водопровода, пришедших в негодность, закольцовка существующих тупиковых участков, обустройство новых перспективных микрорайонов.

Необходимо предусмотреть строительство дополнительных резервуаров чистой воды емкостью  $3 \times 300 \text{ м}^3$ . В резервуаре будет храниться неприкосновенный 10 минутный противопожарный запас, который будет пополняться во время пожара.

Объем работ по системе водоснабжения определяется при рабочем проектировании.

В перспективе, возможно, добиваться снижения потребления воды питьевого качества за счет применения технической воды на полив территорий и зеленых насаждений, за счет применения пластиковых и металлопластиковых труб его существенно снижает потери в водоводах и разводящих сетях, за счет современного внедрения приборов учета воды.

#### Водоотведение.

В настоящее время в Унароковском сельском поселении отсутствует централизованная система канализации.

Проектом может быть предложено два варианта решения организации централизованной системы канализации в с. Унароково.

##### Первый вариант:

Система самотечно - напорных коллекторов: сточные воды всего села направляются на главную насосную станцию и далее на очистные сооружения общей производительностью  $600 \text{ м}^3/\text{сут.}$  В качестве очистных сооружений может быть предложена станция биологической очистки сточных вод заводского изготовления, выпускаемая ЗАО «СМБ ГРУПП» г.Москва. По окончании процесса очистки получается вода по качеству соответствующая требованиям, предъявленным к водам хозяйственно- бытового назначения.

Очищенную воду можно использовать для полива зеленых насаждений или сбрасывать на рельеф местности.

#### Второй вариант:

Территория села делится на несколько бассейнов канализования и предлагается применить кластерный принцип инженерного обеспечения жилых и общественных зданий при малоэтажном строительстве путем обустройства типового коммунального эксплуатационного центра (КЭЦ).

Проектирование инженерного обеспечения новой застройки или реконструкция инженерного обеспечения сложившейся застройки может осуществляться для локального поселения или части поселения исходя из особенностей рельефа местности и численности его населения путем организации КЭЦ, который включает и локальные очистные сооружения канализации, котельную и ТП.

Внедрение децентрализованного кластерного принципа организации инженерного обеспечения позволит сократить существенно потери энергоресурсов в протяженных коммуникациях и поддерживающие их систему КНС, ТП, сократить расходы на их ремонт, уменьшить аварийность.

В качестве очистных сооружений х. Славянский можно использовать установку заводского изготовления «Техносфера БИО-10» или две «Техносфера БИО-5».

Таким образом, применяя современные и эффективные методы очистки сточных вод будет повышена степень благоустройства населения Унароковского сельского поселения и улучшено санитарное и экологическое состояние населенных пунктов.

#### Электроснабжение.

. Сети электроснабжения обслуживаются филиалом ОАО «Лабинские электросети» и находятся в удовлетворительном состоянии.

Питающей электроподстанцией Унароковского сельского поселения является ПС 35/10 кВ «Унароково».

Состояние существующих сетей характеризуется следующим образом:

- электрооборудование в поселении находится в удовлетворительном состоянии;
- все населенные пункты поселения электрофицированы.

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

Для обеспечения электроэнергией существующих и проектируемых жилых, общественных зданий и коммунальных объектов на расчетный срок Унароковского сельского поселения необходимо получить от энергоснабжающей организации технические условия на электроснабжение и разрешение на подключение расчетной нагрузки.

#### Газоснабжение.

На территории Унароковского сельского поселения 99% жилых домов газифицированы. Всего абонентов – 1021, из них обеспечены приборами учета -65%. Газифицировано 12 коммунально-бытовых объектов.

По территории поселения проходит подводящий газопровод высокого давления- 9,7 км, распределительные сети низкого давления – 37,3 км.

Генеральным планом предлагается:

- Реконструкция ГРС «Унароково» с заменой оборудования и доведения мощности до расчетной;
- Прокладка сетей среднего давления и установки шкафных газорегуляторных пунктов в населенных пунктах для обеспечения газом проектируемых негазифицированных кварталов жилой застройки.

Основные направления развития системы газоснабжения предусматривают повышение безопасности и надежности системы газоснабжения путем реконструкции некоторых головных сооружений газоснабжения, строительства новых веток газопроводов, что даст возможность стабилизировать работу существующих сетей газопровода и подключить новые объекты газоснабжения.

#### Теплоснабжение

На территории поселения находится газовая котельная, которая обслуживает МОУ СОШ №16, МОУ МУК с. Унароково, здание дома

культуры, административное и обслуживающие здания ООО АФ «Унароково». Протяженность теплотрассы в 2-х трубном исчислении – 0,739 км. Состояние удовлетворительное.

Теплоснабжение жилых территорий поселения генпланом предусматривается от автономных источников питания систем поквартирного теплоснабжения – от автоматических газовых отопительных котлов для индивидуальной одно- и двухэтажной застройки.

Вновь проектируемые котельные необходимо предусмотреть во всех населенных пунктах при дальнейшем проектировании для обслуживания детских садов, комплексных зданий коммунально-бытового и общественного назначения.

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

В процессе развития новых территорий необходимо предусмотреть дальнейшую реконструкцию котельных и строительство новых газовых котельных с целью улучшения экологии и повышения экономических показателей

#### Слаботочные сети связи.

Услуги по предоставлению местной телефонной связи на территории Унароковского сельского поселения осуществляет Восточный узел электросвязи (УЭС) ОАО «Южная телекоммуникационная компания».

Монтированная номерная емкость телефонной сети общего пользования в селе составляет 250 номеров. Количество абонентов – 245 человек. Необходимости в увеличении номерной емкости сети нет, имеются свободные номера. В поселении установлены 2 таксофона универсальных услуг связи.

Услуги почтовой связи жителям Унароковского сельского поселения предоставляются через два отделения почтовой связи (ОПС) ФГУП «Почта России» пять раз в неделю. Предоставляются все виды услуг почтовой связи. В одном отделении почтовой связи установлен пункт коллективного доступа (ПКД) в сеть Интернет.

Территория населённого пункта находится в зоне уверенного приёма сигнала операторов сотовой связи ОАО «Мобильные ТелеСистемы»,

ЗАО «Мобиком Кавказ» (торговая марка МегаФон), ОАО «ВымпелКом» (торговая марка БиЛайн).

На стадии разработки генерального плана рассматриваются перспективы возможного развития проводных средств связи на ближайшие 30 лет. Все технические решения, касающиеся вопросов организации схем связи, выбора оборудования и кабельной продукции, определения трасс прохождения линий связи, способов монтажа и прокладки кабелей, числа каналов на МСС и т.д., определяются на последующих этапах проектирования при наличии финансирования строительства объектов связи.

С учетом развития Унароковского сельского поселения требуют своего решения следующие задачи:

- на базе существующей АТС произвести переоснащение оборудования, позволяющее улучшить качество связи, а также использование абонентами дополнительных услуг связи;
- замена всех оставшихся аналоговых телефонных станций на цифровые;
- создание условий для эффективной работы операторов связи;
- дальнейшее развитие конкурентной среды на рынке услуг связи;
- обеспечение равных прав для всех операторов связи;
- повышение инвестиционной привлекательности телекоммуникационной отрасли;
- развитие новых технологий;
- построение современной, региональной телекоммуникационной инфраструктуры;
- развитие сетей местной телефонной и сотовой связи, модернизация сети проводного вещания, развитие современных технологий телекоммуникаций.

## 2.6. Характеристика зон с особыми условиями использования территории

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

На объекты местного значения, попадающие в границы зон с особыми условиями использования территорий, действует режим использования территории согласно той или иной зоны.

### ***ОХРАННЫЕ ЗОНЫ***

В данном проекте выделены наиболее крупные (основные) охранные зоны:

- водоохранные зоны и охранные зоны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны памятников историко-культурного наследия<sup>4</sup>
- охранные зоны инженерных коммуникаций.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы шириной 50 м на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

На территории Унароковского сельского поселения водными объектами является р. Чохрак протяженностью 84 км.

Согласно ст.65 Водного кодекса от 03.06.2006 №74, а также Постановлению № 1492-П от 15.07.2009 г. «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края» устанавливается ширина

водоохранной зоны р. Чохрак в размере 200 м и ограничения использования территории в границах водоохранных зон.

Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются на действующих и проектируемых источниках согласно п.2 ст.43 Водного Кодекса РФ от 3 июня 2006 г. №74 – ФЗ, а также ФЗ №52 от 30.03.99 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п.4 ст.18). При этом проекты должны разрабатываться в соответствии с СанПиНом 2.1.4.11110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения». Источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения населенных пунктов являются артезианские отдельностоящие скважины либо водозаборы. Для подземного источника водоснабжения при использовании защищенных подземных вод устанавливается граница 1 пояса охраны (строгого режима) на расстоянии не менее 30 м от скважины/ крайней скважины. Границы 2 и 3 поясов определяется расчетами при конкретном проектировании водозабора.

Восстановление и охрана водных объектов и источников питьевого водоснабжения возможны при проведении комплекса мероприятий:

- разработка проектов и организация зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- разработка и утверждение схем комплексного использования и охраны водных объектов;
- разработка и установление нормативов допустимого воздействия на водные объекты и целевых показателей качества воды в водных объектах;
- проведение комплекса мероприятий по минимизации антропогенной нагрузки на водные объекты, путем выноса производственных предприятий из водоохранных зон, осуществления мониторинга качества очистки сточных вод, предотвращение несанкционированных сбросов и неочищенных ливнестоков;
- реконструкция существующих очистных сооружений, строительство современных локальных очистных сооружений;
- проведение плановых мероприятий по расчистке водоемов и берегов.

В соответствии с Положением о департаменте по вопросам гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций и водных отношений Краснодарского края, утвержденных постановлением главы администрации Краснодарского края от 02.07.2009 г. №550, департамент согласно ФЗ от 30.03.99 г. № 52-АР «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (п.4 ст. 18) осуществляет полномочия по утверждению проектов, установлению границ и

режимов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для хозяйственного и питьевого водоснабжения.

### ***ГРАНИЦЫ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ***

в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

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

Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия разработанного в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

Руководствуясь пп.4,5,6,7 Положения необходимо предусматривать разработку проекта зон охраны на каждый объект культурного наследия, расположенный в границах Унароковского сельского поселения.

При разработке проектов детальной планировки и проектов строительства отдельных объектов, проведение любых видов землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, отводе земельных участков под строительство учитывать необходимость обеспечения сохранности объектов культурного наследия в соответствии со ст. 5.1, 34, 36, 40 Федерального закона от

25.06.2002 № 73-ФЗ. Все акты выбора земельных участков подлежат обязательному согласованию с краевым органом охраны памятников.

Согласно ст. 11 п.3 Закона Краснодарского края от 23 июля 2015 года N 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» (далее – Закон КК) до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в установленном федеральным законодательством порядке в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия устанавливаются следующие границы зон охраны:

1) для объектов археологического наследия:

а) поселения, городища, селища, усадьбы независимо от места их расположения - 500 метров от границ памятника по всему его периметру;

б) святилища (культовые поминальные комплексы, жертвенники), крепости (укрепления), древние церкви и храмы, стоянки (открытые и пещерные), грунтовые могильники (некрополи, могильники из каменных ящиков, скальных, пещерных склепов) - 200 метров от границ памятника по всему его периметру;

в) курганы высотой:

- до 1 метра - 50 метров от границ памятника по всему его периметру;

- до 2 метров - 75 метров от границ памятника по всему его периметру;

- до 3 метров - 125 метров от границ памятника по всему его периметру;

- выше 3 метров - 150 метров от границ памятника по всему его периметру;

г) дольмены, каменные бабы, культовые кресты, менгиры, петроглифы, кромлехи, ацангуары, древние дороги и клеры - 50 метров от границ памятника по всему его периметру;

2) для объектов культурного наследия, имеющих в своем составе захоронения (за исключением объектов археологического наследия), - 40

метров от границы территории объекта культурного наследия по всему его периметру.

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных ст.11 Закона КК, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт.

При проведении сельскохозяйственных работ в границах зон охраны объекта археологического наследия на глубину пахотного горизонта почвы, согласование с краевым органом охраны объектов культурного наследия не требуется.

Проектирование, строительство, реконструкция на территории, расположенной на расстоянии менее 40 метров от объекта культурного наследия (за исключением объекта археологического наследия), осуществляются после разработки и утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

***Все виды работ на памятниках истории и культуры и в их охранных зонах необходимо предварительно согласовывать с управлением по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) Краснодарского края.***

На территории Унароковского сельского поселения также располагается 5 объектов культурного наследия (без учета памятников археологии), которые включены в государственный список памятников истории и культуры, список выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края, и стоят на государственной охране согласно действующему законодательству.

В соответствии со ст. 6 Закона «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» от 14.01.1993 № 4292-1, Федеральным законом «О погребении и похоронном деле» от 12.01.1996 № 8-ФЗ в целях обеспечения сохранности воинских захоронений в местах, где они расположены, органами местного самоуправления устанавливаются охранные зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для объектов культурного наследия (за исключением объектов археологического наследия), не имеющих утвержденные зоны охраны, устанавливаются защитные зоны, являющиеся территориями, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам), запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта,

границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от указанных расстояний, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно ст. 5 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земельные участки, в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ определяется ряд требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, а так же устанавливается особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, а именно:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

*Рекомендации по эксплуатации и сохранению объекта культурного наследия:*

- экскурсионный показ;
- своевременное проведение ремонтно-реставрационных работ в целях обеспечения нормального технического состояния памятника;

- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности памятника;
- использовать преимущественно по первоначальному назначению;
- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации памятника истории и монументального искусства необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

### ***ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ***

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

Согласно «Правилам охраны магистральных трубопроводов» (утверждены Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.92 № 9, с изм., внесенными Постановлением Госгортехнадзора РФ от 23.11.1994 № 61), вдоль трасс магистральных трубопроводов (при любом виде их прокладки), транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, для исключения возможности повреждения трубопроводов, устанавливаются охранные зоны в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов, либо привести к их повреждению, в частности: возводить любые постройки, высаживать деревья и кустарники, сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки транспорта, свалки, разводить огонь, производить любые работы, связанные с нарушением грунта и др.

В соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» от межпоселковых (распределительных) газопроводов высокого давления устанавливается охрannая зона в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров с каждой стороны газопровода.

В охранных зонах ЛЭП без письменного согласия предприятий, в ведении которых находятся сети, запрещается:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция и снос, любых зданий и сооружений;
- осуществлять горные, взрывные, мелиоративные работы;
- производить посадку и вырубку деревьев, располагать полевые станы, коллективные сады, загоны для скота;
- размещать хранилища горюче-смазочных материалов, складировать корма, удобрения;
- разводить огонь.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее – Постановление) охранные зоны устанавливаются вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии:

- ПС 330 кВ- 30 м,
- ПС 220 кВ - 20 м,
- ПС 110 кВ – 25 м,
- ПС 35 кВ – 15 м,
- ТП-РП 10 кВ – 10 м.

Кроме того, согласно СН № 2971-84 "Защита населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты» в целях защиты населения от воздействия электрического поля для ВЛ устанавливаются санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитной зоной ВЛ является территория вдоль трассы ВЛ. Для вновь проектируемых ВЛ, допускается принимать границы санитарно-защитных зон вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением до 330 кВ;
- 30 м - 500 кВ;
- 40 м - 750 кВ;
- 55 м - 1150 кВ.

В пределах санитарно-защитной зоны ЛЭП запрещается размещение жилых и общественных зданий и сооружений, площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей и складов нефти и нефтепродуктов; производить операции с горючим, выполнять ремонт машин и механизмов.

### ***САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ***

Санитарно-защитная зона - обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством и настоящими нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Генеральным планом границы санитарно-защитных зон устанавливаются 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.

Использование территории санитарно-защитной зоны устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требования не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, спортивно-оздоровительные сооружения, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения, промплощадки предприятий.

В настоящее время в СЗЗ от производственных предприятий проживает 87 человек (29 семей). Генеральным планом предусматриваются следующие мероприятия:

- перепрофилирование предприятий, расположенных в пределах селитебных и рекреационных зон, не отвечающих современным экологическим и эстетическим требованиям к качеству окружающей среды, либо увеличение санитарных разрывов за счет территории таких предприятий;
- 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.

## **ИНЫЕ ЗОНЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **Полоса отвода автомобильных дорог**

Согласно ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации» от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ полоса отвода автомобильной дороги - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса. В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом, запрещаются:

- выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;
- распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;
- выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;
- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

### **Придорожная полоса автомобильных дорог**

В соответствии ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8.11.2007 №257-ФЗ придорожной полосой автомобильной дороги является территория, которая прилегает с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги, и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, содержания автомобильной дороги, её сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

### **Зоны чрезвычайных ситуаций на водных объектах (затопление).**

1. На участках промышленных и коммунально-складских предприятий запрещается (без осуществления инженерных мероприятий по защите территории от затопления паводками 1 % обеспеченности и проведения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории):

- новые отводы земельных участков под строительство производственных и коммунально-складских объектов, размещение гаражей, складов ядохимикатов, минеральных удобрений, горюче-смазочных материалов;
- расширение действующих объектов промышленного и коммунально-складского назначения;
- размещение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонт автотранспорта;
- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, складирование навоза и мусора;

- вырубка древесно-кустарниковых насаждений (кроме рубок ухода и санитарных рубок);

Необходимо:

- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);
- максимальное озеленение;
- руководителям промышленных и коммунально-складских предприятий ежегодно разрабатывать и осуществлять план противопаводковых мероприятий.

2. На жилых территориях не допускается (без осуществления инженерных мероприятий по защите территории от затопления паводками 1 % обеспеченности и проведения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории):

- осуществление новых отводов земельных участков под жилищное строительство и прочее капитальное строительство;
- увеличение существующих приусадебных участков;
- узаконивание самовольных построек, кроме жилых домов, возведенных на основе действующих на момент строительства законодательных актов;
- заключение договора аренды земельного участка без:
  - предварительного страхования всего имущества на случай затопления и подтопления;
  - включения в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;
  - предварительного договора с соответствующим спец. предприятием на вывоз мусора с участка за пределы затапливаемой зоны;
- расширение действующих объектов социального назначения;
- складирование навоза и мусора;
- использование навозных стоков на удобрение;

- использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы.

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления и подтопления заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

Необходимо:

- выполнение мероприятий по защите от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования вариантов инженерной защиты (путем искусственного повышения территории, строительства дамб обвалования или частичного искусственного повышения территории и строительства дамб обвалования);
- организация и очистка поверхностного стока;
- дренирование территории;
- осуществление централизованной системы ливневой канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения.

На территориях жилищного строительства устанавливаются:

- минимальная высота цоколя жилого дома – 1,5 м;
- подсыпка территорий;
- отсутствие жилых помещений в жилых домах этажностью свыше одного при высоте цоколя менее 1,5 м в объеме первого этажа.

3. На территориях размещения общественно-деловой застройки не допускается (без осуществления инженерных мероприятий по защите территории от затопления паводками 1 % обеспеченности и проведения комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории):

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство объектов общественно-деловой активности;
- увеличение существующих приобъектных участков;
- узаконивание самовольных построек кроме построек, возведенных на основе действующих на момент строительства законодательных актов;
- заключение договора аренды земельного участка без:

- предварительного страхования всего имущества на случай затопления и подтопления;
- включения в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;
- предварительного договора с соответствующим спец. предприятием на вывоз мусора с участка за пределы затопливаемой зоны;
- расширение действующих объектов социального назначения.

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления паводками 1% обеспеченности заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

Необходимо:

- осуществление для застройки централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения;
- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);
- максимальное озеленение участков центров общественно-деловой активности.

В отношении инженерно-коммуникационных сетей, головных магистральных сооружений необходимо:

- иметь всем транспортным и инженерно-эксплуатационным службам ежегодно разрабатываемый план противопаводковых мероприятий и осуществлять его;
- максимальное конструктивное и гидроизоляционное укрепление инженерно-коммуникационных сетей и головных магистральных сооружений;
- проведение противопаводковых мероприятий в водоохранных зонах водозаборов;

- осуществление централизованной канализации жилой застройки с выводом сточных вод на очистные сооружения;
- выработать мероприятия, исключающие продолжительные аварийные выбросы при авариях ливнеотводной канализации.

### **3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

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 Унароковского сельского поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании 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 поселения;
- проектная, планировочная организация территории поселения.

Функциональное зонирование территории поселения:

- выполнено в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития населенных пунктов и охраны окружающей среды;
- предусматривает территориальное развитие жилой, общественно-деловой, рекреационной и производственной зоны;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить растущие потребности в данных сферах;
- устанавливает функциональные зоны и входящие в них функциональные подзоны с определением границ и особенностей функционального назначения каждой из них;

– содержит характеристику планируемого развития функциональных зон и подзон с определением функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон, рекомендации для установления видов разрешенного использования в правилах землепользования и застройки Унароковского сельского поселения.

Генеральным планом поселения определены следующие функциональные зоны:

- жилая зона;
- общественно-деловая зона;
- зона рекреационного назначения;
- зона сельскохозяйственного использования;
- производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур;
- зона специального назначения.

Для эффективного и упорядоченного взаимодействия функциональных зон для фрагмента поселения села Унароково, функциональное зонирование территории выполнено более подробно с выделением в каждой зоне подзон.

- **Жилая зона:**
  - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- **Общественно-деловая зона:**
  - зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- **Рекреационная зона:**
  - зона парков, скверов, озеленение общего пользования;
  - зона размещения объектов отдыха и туризма;
  - зона объектов физкультуры и спорта.
- **Зона сельскохозяйственного использования:**
  - зона сельскохозяйственных угодий;
  - зона сельскохозяйственного использования;
  - зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения.
- **Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур:**

- производственная зона;
  - зона размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры
  - зона размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры.
- **Зона специального назначения:**
    - зона кладбищ;
    - зона озеленения специального назначения.

### 3.1.1. 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.

Под жилищным строительством на проектируемой территории предлагается индивидуальная застройка усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,15 га до 0,30 га (размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки).

В целом по поселению данным генпланом не предусмотрена значительная урбанизация застройки. Авторами генерального плана планируется сохранить исторически сложившийся принцип застройки сельских населенных пунктов с преобладающими приусадебными хозяйствами. Проектом предлагается сохранение данного типа застройки. Генеральным планом на расчетный срок предлагается реконструкция жилых кварталов в существующих границах населенных пунктов с целью уплотнения застройки жилых кварталов.

Основной объем жилищного строительства планируется осуществлять за счет частных инвестиций. Государственные вложения будут направлены на инфраструктурную подготовку земельных участков для последующей продажи их на рыночных принципах, а также на осуществление целевых государственных программ по жилищному обеспечению, включая инвалидов, ветеранов и других слоев населения.

Согласно произведенным расчетам численность проектного населения составит **3 500 чел**, прирост населения **674 чел**. Исходя из коэффициента семейности равном **3,0** дополнительно необходимо запроектировать **225** участков по 0,25 га.

Таким образом, потребность в новых жилых территориях составит **56,2 га**.

### 3.1.2. Общественно-деловая зона

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

В 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 общепоселкового центра.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения административно-деловых и хозяйственных учреждений, учреждений образования, культуры и искусства, здравоохранения и социального обеспечения, физкультурно-спортивных

сооружений, предприятий торговли и общественного питания, учреждения бытового и коммунального обслуживания.

### 3.1.3. Зона рекреационного назначения.

Зона рекреационного назначения представляет собой участки территорий в пределах границ населённых пунктов, предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки и включают парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств населённых пунктов.

В настоящем генеральном плане зона рекреационного назначения представлена пятью подзонами:

- зона размещения объектов отдыха и туризма;
- зона парков, скверов, озеленение общего пользования;
- зона объектов физкультуры и спорта

#### Зона размещения объектов отдыха и туризма.

Эта зона характеризуется следующими основными принципами:

- размещение на наиболее ценных территориях с позиции градостроительного, экологического, медицинского и эстетического аспектов;
- размещение на участках, отдалённых от поселковых центров с целью создания условий для полноценного отдыха;
- на данной территории запрещено строительство и эксплуатация объектов, отрицательно влияющих на экологические условия, а также строительство жилых и иных объектов, не связанных непосредственно с функционированием и обслуживанием объектов отдыха. Основное ее предназначение – размещение учреждений отдыха.

Размещение объектов отдыха генеральным планом предполагается вблизи существующих прудов.

Зона парков, скверов, озеленение общего пользования – занимает свободные от транспорта территории общего пользования, в том числе пешеходные зоны, площади, улицы, 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;

Особую роль в зоне общественных пространств играют зелёные насаждения общего пользования.

В генеральном плане общая площадь зоны общественных пространств в границах населённых пунктов составляет **8,5 га**, из них 4,19 га (50%) необходимо озеленить насаждениями общего пользования. На первую очередь при организации зоны общественных пространств необходимо создание парков с высоким уровнем благоустройства, оснащённых беседками, перголами, туалетами.

В зоне общественных пространств допускается размещение объектов питания и развлечения, функционирование которых направлено на обеспечение комфортного отдыха населения и не оказывает вредного воздействия на экосистему.

Зона объектов физкультуры и спорта – предполагает размещение проектируемых спортивных комплексов, площадок, плоскостных сооружений.

Основными задачами по данной зоне при принятии проектных решений генерального плана являются:

- обеспечение населению возможности заниматься физической культурой и спортом;
- формирование у населения, особенно у детей и молодежи, устойчивого интереса к регулярным занятиям физической культурой и спортом, здоровому образу жизни, повышению уровня образованности в этой области;
- улучшение качества физического воспитания населения;
- совершенствование деятельности спортивных клубов и создание молодежных центров досуга.

#### 3.1.4. Зона сельскохозяйственного использования.

*Зона сельскохозяйственных угодий* предназначены для нужд сельского хозяйства.

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

Использования и изменение целевого назначения земельных участков, включенных в границу населенного пункта производиться в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

*Зона сельскохозяйственного использования* — земли сельскохозяйственного назначения, используемые под сельскохозяйственными угодьями.

*Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения* — территории заняты сельскохозяйственными объектами (фермы, полевые станы и т.п.), в том числе крестьянско-фермерские хозяйства.

### 3.1.5. Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур.

Основной задачей функциональной зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур 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 автомагистралей на достаточном удалении от жилых и рекреационных территорий.

В составе зоны производственной, инженерной и транспортной инфраструктур генеральным планом выделены подзоны:

- Производственная зона;
- Зона размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры;
- Зона размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры.

Зона размещения производственных объектов предназначена для размещения производственных, складских объектов, иных объектов, обеспечивающих функционирование данных предприятий. Основная направленность производственных объектов – перерабатывающая и пищевая отрасль. Планируемые промтерритории, согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не превышают класса опасности до жилой застройки с соблюдением размеров санитарно-защитной зоны.

Первоочередными мероприятиями по реализации проектных решений в данном направлении являются:

- перепрофилирование предприятий, расположенных в пределах селитебных и рекреационных зон, не отвечающих современным экологическим и эстетическим требованиям к качеству окружающей среды;
- 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.

### 3.1.6. 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 генеральном плане выделены следующие подзоны зоны специального назначения:

- зона кладбищ;
- зона санитарно-защитного озеленения.

#### Зона кладбищ.

В границах Унароковского сельского поселения расположено два действующих кладбища.

При выборе территорий для кладбищ необходимо руководствоваться следующими принципами:

- размещением за пределами водоохранных зон рек, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- близость к населенному пункту для уменьшения пути следования ритуальных процессий с соблюдением санитарно-защитных норм.

На расчетный период генеральным планом предлагается расширение существующих кладбищ.

#### Зона санитарно-защитного озеленения.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при

наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учётом санитарной классификации, результатов расчётов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий - натурных исследований. Санитарно-защитная зона устанавливается вдоль авто и железных дорог, вокруг кладбищ, полигонов ТКО, предприятий разного класса вредности и т.д.

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.