ПЗ

Введение

Проект внесения изменений в генеральный план Ленинградского сельского поселения разработан ИП Гузов И.О в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, по заданию муниципального образования Ленинградский район.

При разработке проекта учитывались основные положения разработанной градостроительной документации:

- схемы территориального планирования муниципального образования Ленинградский район Краснодарского края;
- генерального плана Крыловского сельского поселения, разработанного ООО «Проектным институтом территориального планирования» в 2009 году и утвержден решением Совета Крыловского сельского поселения № 14 от 15.04.11г.

Настоящий проект генерального плана учитывает требования действующего законодательства, новых экономических условий и является документом, обеспечивающим устойчивое развитие территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

Основанием для проектирования послужили следующие документы и материалы:

- договор от 27.03.2017 г. № б/н на разработку проекта внесения изменений в генеральный план Крыловского сельского поселения Ленинградского района;
- задание на разработку проекта внесения изменений в генеральный план Крыловского сельского поселения Ленинградского района, утвержденное главой муниципального образования Ленинградское сельское поселение Ленинградского района;
- исходные данные, предоставленные администрацией муниципального образования Ленинградский район, Крыловское сельское поселение.

Проект внесения изменений в генеральный план Крыловского сельского поселения Ленинградского района, выполнен с целью:

- оптимизация условий территориального и социально-экономического развития муниципального образования;
- оптимизация функционального использования территорий;
- оптимизации градостроительной, земельной и инвестиционной политики.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	договор № б/н			
ГАП		Гузов				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Экономист		Бурьян					ГП	8	156
							ИП Гузов И.О		

Настоящим проектом внесены изменения в положения о территориальном планировании, содержащиеся в утвержденном генеральном плане Крыловского сельского поселения применительно к территории станицы Крыловской, в текстовые и графические материалы, в части корректировки границ функциональных зон, зон с особыми условиями использования территории, размещения объектов местного значения. В графические материалы ГП-1,ГП-2,ГП-2.1,ГП-2.2,ГП-3,ГП-5

За основу планировочной организации функциональных зон территории поселения приняты положения утвержденного генерального плана Крыловского сельского поселения, за исключением функционального назначения ряда территорий, определенных заданием главы Ленинградского района и подвергнутых изменению в рамках настоящего проекта.

Все остальные положения утвержденного генерального плана остаются в силе.

При выполнении внесений изменений в генеральный план Крыловского сельского поселения **не подвергались изменению и корректировке** разделы утвержденного генерального плана, а именно:

- раздел «Охрана окружающей среды»;
- раздел «топографические изыскания»;
- раздел «Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

При внесении изменений в генеральный план сохраняется расчетный срок генерального плана – 2029 год, экономические и расчетные показатели утвержденного проекта внесения изменений в генеральный план Крыловского сельского поселения разработанного ООО «ПИТП» в 2009 году, внесены изменения в баланс территории станицы Крыловской.

Настоящий проект генерального плана Крыловского сельского поселения учитывает требования действующего законодательства, новых экономических условий и является документом, обеспечивающим устойчивое развитие территорий сельского поселения.

Проектирование осуществлялось в соответствии с положениями и требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 24.12.2004 г.;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 16.07. 2008 г.;
- Земельного Кодекса Российской Федерации от 28.09.2001 г.;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Приказа Минрегиона Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

В разработке генплана принимали участие:

- администрация Крыловского сельского поселения;
- управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ленинградский район;

Для непосредственного осуществления строительства необходима разработка проектов планировки, проектов застройки отдельных кварталов, рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

1. Планировочная организация территории Крыловского сельского поселения

Сложившаяся территориально-планировочная структура Крыловского сельского поселения в границах муниципального представлена одним населенным пунктом – станицей Крыловской.

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие существующей территориально-планировочной структуры в увязке со вновь осваиваемыми территориями, комплексное решение экологических и градостроительных задач, развитие системы внешнего транспорта.

Основная часть территории в границах муниципального образования представлена землями сельскохозяйственного назначения крупных землепользователей, а также крестьянско-фермерских и крестьянских хозяйств.

В границах поселения на землях сельскохозяйственного назначения расположены животноводческие предприятия, полевые станы бригад, на территории которых функционируют мастерские, крытые токи, зернохранилища, конторские здания, склады удобрений, стоянки сельскохозяйственной техники, сохраняемые или предлагаемые к восстановлению проектом по прямому функциональному назначению.

В основе разработанной данным проектом планировочной структуры лежат следующие принципы:

- выработка рациональных решений по планировочной организации, функциональному зонированию территории и созданию условий для проведения градостроительного зонирования, соответствующего максимальному раскрытию рекреационного и социально-экономического потенциала поселения с учетом развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- определение необходимых исходных условий развития, прежде всего за счет площади земель, занимаемых населенным пунктом, так и прирезаемых земель;
- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры станицы, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территорий.

В существующих-проектных границах населенного пункта обозначены территории, предлагаемые настоящим проектом к освоению по мере необходимости под жилую застройку. Проектируемая жилая застройка станицы представлена индивидуальным жилым фондом с приусадебными участками с предельными размерами, устанавливаемыми администрацией сельского поселения.

К жилой застройке, попадающей в зоны различных планировочных ограничений, предъявляются требования по ее использованию: речь идет о зоне

временной охраны памятников историко-культурного наследия, шумовой зоне автомобильных дорог, санитарно-защитной зоне от предприятий.

Участки жилой застройки, остающиеся в пределах границ нормативных санитарно-защитных зон от действующих предприятий, генеральным планом рассматриваются как территории ненормативного градостроительного использования, или зоны строгого строительного режима.

В составе проекта предусмотрено обеспечение населенного пункта поселения полным набором инженерного обеспечения: водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, канализация, телефонизация.

Резервирование территорий с четким функциональным назначением предотвратит размещение экологически вредных объектов, препятствующих дальнейшему территориальному развитию станицы.

Производственные и сельскохозяйственные предприятия высокого класса согласно санитарной классификации СанПиН генеральным планом рекомендуется реконструировать, либо сохранять с условием выполнения ряда мероприятий:

- создание санитарно-защитных зон по периметру территорий,
- необходимость создания предприятиями мероприятий по организации СЗЗ, которые согласовываются органами Роспотребнадзора с учетом результатов санитарно-эпидемиологической экспертизы материалов и технологических процессов, расчетов рассеивания, уровня производимого шума и запыленности воздуха;
- возможно, сокращение части территории предприятий под основную производственную деятельность с использованием прилегающей к жилой застройке территории под административно-хозяйственную и коммунально-складскую зону этого же предприятия.

Основной планировочной осью существующей и проектируемой территориальной структуры Крыловского сельского поселения является автомобильная дорога регионального значения «Ленинградская- Крыловская – Челбасская».

2. Проектируемая территориально-планировочная организация станицы Крыловской

При разработке планировочной структуры станицы учитывались основные положения разработанной градостроительной документации:

- генерального плана Крыловского сельского поселения, разработанного ООО «Проектным институтом территориального планирования» в 2009 году и утвержден решением Совета Крыловского сельского поселения № 14 от 15.04.11г.

Проект внесения изменений в генеральный план Крыловского сельского поселения Ленинградского района, выполнен с целью:

- внесения изменений в документ территориального планирования в соответствие требованиям градостроительного законодательства, с учётом произошедших изменений в законодательстве, а также изменившимися нормативами градостроительного проектирования;
- оптимизация условий территориального и социально-экономического развития муниципального образования;
- оптимизация функционального использования территорий;
- оптимизации градостроительной, земельной и инвестиционной политики.

Планировочная организация поселения применительно к территории его центра – станицы Крыловской подчинена направлениям сложившейся градостроительной ситуации: транспортной инфраструктуры – автомобильной дороге регионального значения– «Ленинградская- Крыловская –Челбасская», проходящей по центральной части станицы. Планировка вновь осваиваемых территорий увязана со сложившейся структурой станицы и является ее естественным продолжением.

Основная часть территории в границах муниципального образования представлена землями сельскохозяйственного назначения крестьянско-фермерских хозяйств, фонда перераспределения, землями ООО «Крыловское», пашни ЗАО «Аэропорт Энем», невостребованными землями, землями администрации муниципального образования, жилой и производственной застройкой станицы Крыловской и урочища Озера.

В границах поселения на землях сельскохозяйственного назначения расположены производственные и животноводческие предприятия, сохраняемые проектом по прямому функциональному назначению.

Кроме того, генеральным планом станицы Крыловской определяются планируемые границы функциональных зон с отображением параметров их планируемого развития, устанавливается порядок и очередность реализации предложений по территориальному планированию.

В основу планировочного решения генерального плана положена идея создания современного благоустроенного населенного пункта на основе анализа существующего положения с сохранением и усовершенствованием

планировочной структуры, с учетом сложившихся транспортных связей, природно-ландшафтного окружения, наличия водоёма – реки Челбас, всех индивидуальных особенностей станицы.

Проектом определено перспективное развитие станицы Крыловской в южном, юго-западном, юго-восточном и в северном направлениях.

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие существующей территориально-планировочной структуры в увязке со вновь осваиваемыми территориями, комплексное решение экологических и градостроительных задач, развитие системы внешнего транспорта.

Основными градостроительными мероприятиями при проектировании являются:

- совершенствование функционального зонирования;
- завершение формирования общественного центра и создание системы общественных подцентров на проектируемых территориях;
- достройка существующих жилых кварталов и их благоустройство;
- новое строительство;
- проектирование многофункциональной системы зеленых насаждений поселка, включая создание зеленой зоны отдыха;
- совершенствование транспортной инфраструктуры;
- резервирование территорий с учетом долгосрочных перспектив развития как населенного пункта.

Совершенствование функционального зонирования предполагает упорядочение размещения объектов различного функционального назначения и, в частности, вынос, по мере амортизации, из жилой и водоохраной зон производственных предприятий, санитарная классификация которых требует соблюдения определенных СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размеров санитарно-защитных зон. Это, прежде всего, относится:

- к пекарне, гаражам ОАО «Крыловское», маслобойне, мельнице, пищекомбинату, производственной базе, маслозаводу ООО ЭССА «Строй», ООО «Первомайскому инкубаторно-птицеводческой станции», стройцеху КФХ «Урарту», расположенным в центральной части станицы без соблюдения нормативного санитарного разрыва до жилой застройки;

-к территории производственной базы, строительному цеху ООО ИПС «Первомайскому», производственной базе КФХ «Алмаз», КФХ «Рубин», расположенным в северной части станицы без соблюдения нормативного санитарного разрыва до жилой застройки;

-к крестьянско-фермерскому хозяйству «Андрюхов», производственной базе КФХ «Зеленский», расположенным в южной части станицы Крыловской без соблюдения нормативного санитарного разрыва до жилой застройки.

Перечень мероприятий по реконструкции производственной зоны подробно изложен в п. «Промышленная зона» пояснительной записки.

Завершение формирования общественного центра заключается в развитии существующих объектов обслуживания, их реконструкции и модернизации, строительстве крытого рынка, а также благоустройстве территории центра, включая парк с памятниками и обелисками.

Проектом предусматривается **создание системы общественных подцентров** на проектируемых территориях.

Территориально-планировочная организация станицы в проектных границах предусматривает деление её территории на районы первоочередного освоения, расчетного срока строительства и резервной (за расчетный срок).

В проектируемых районах формируются общественные центры, расположенные на магистральных улицах. Структура общественных подцентров дополняется системным размещением отдельно стоящих и встроенно-пристроенных общественных зданий.

В общественном центре перспективного северо-восточного района предусмотрена разветвленная система обслуживания, в связи с его удаленностью от исторического центра станицы. В его состав вошли проектируемые объекты:

- административное здание с офисными и торговыми помещениями,
- кафе;
- спортивный комплекс со спортивной школой и стадионом,
- средняя общеобразовательная школа,
- детский сад.

Большинство объектов общественного центра формирует фасад главных улиц жилого района.

Улицы бульварного типа свяжут территории проектируемых общественных центров между собой, а также с существующим многофункциональным центром.

В центральной части станицы сформирована система подцентров обслуживания, как на существующей реконструируемой территории, так и на проектируемой территории на расчетный срок.

Резервирование территорий для развития станицы за расчетный срок возможно, в основном, в южном направлении и северо-восточном.

На резервной территории в южном районе проектом предложено сформировать многофункциональный общественный центр, а также систему подцентров обслуживания.

Реконструкции подлежит существующая территория станицы, где предлагается создать сеть подцентров обслуживания.

Структура общественных центров и подцентров дополняется формированием общественно-деловой зоны на прилегающих к ним участках жилых кварталов для приоритетного размещения объектов общественного назначения и системы обслуживания с привлечением частного бизнеса.

Одним из существенных элементов архитектурно-планировочной и пространственной структуры населенного пункта является жилая зона, т.е. часть селитебной территории, застроенная жилыми домами. Для создания завершенной композиции жилой зоны генпланом намечено как **новое строительство** жилых районов, так и **достройка существующих кварталов**.

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

Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства устанавливаются администрацией поселения.

Совершенствование транспортной инфраструктуры заключается в обеспечении удобных и эффективных транспортных связей автодороги Ленинградская-Крыловская-Челбасская; дифференциации улиц и проездов по категориям в соответствии со СниП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; реконструкции существующих транспортных узлов: пересечений и примыканий автодорог путем выбора современных и эффективных вариантов транспортных развязок и т. д.

Неотъемлимой частью общей архитектурно-планировочной структуры населенного пункта является озеленение. **Создание многофункциональной системы зеленых насаждений** – одно из важнейших мероприятий генерального плана.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, наилучшей организации массового отдыха населения, обогащения внешнего облика населенного пункта.

Важную роль в процессе становления облика станицы играет благоустройство и озеленение прибрежной зоны реки Челбас, восстановление и сохранение ее экосистемы.

Ландшафтная архитектура участвует в формировании своеобразного облика каждого общественного центра, усиливает его композиционное качество.

Одной из функций общественных центров является проведение массовых мероприятий: митингов, праздничных гуляний и пр.

Средствами озеленения и благоустройства должна создаваться благоприятная функциональная и эстетическая среда крупного пространства. Кроме того, должны использоваться элементы дизайна – информационные устройства, декоративная подсветка, световая реклама и др.

Элементы благоустройства – малые формы архитектуры, декоративные покрытия, растительные группы и цветочные оформления создают в целом на

территории общественно-деловых центров благоприятную среду общественной и культурной деятельности, удовлетворения потребностей в торговом и бытовом обслуживании.

Средствами благоустройства являются элементы обработки поверхности земли: геопластика, газоны, цветники и др. Рекомендуется восстанавливать, пополнять утраченные ландшафтные особенности среды, повышать её эстетические качества.

Для общественных центров рекомендуется использовать преимущественно индивидуальные малые формы архитектуры в колористической форме, близкой к природной.

В настоящее время на территории сельского поселения имеются объекты, находящиеся непосредственно в станице Крыловской, включенные в государственный реестр памятников истории и культуры и охраняемых государством согласно нормам действующего законодательства.

Проектом сохраняются все **памятники истории, архитектуры и монументального искусства с установленными временными охранными зонами:**

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание	
1	Администрация Крыловского сельского поселения Ленинградского района */жилой дом купца Панасенко, 1908 г./*	1	1	сущ., памятник архитектуры
7	Сельский дом культуры им. Горького на 300 мест /*школа для иногородних, 1906 г., станичное правление, 1913 г./*	1	1	сущ., памятник архитектуры
11	Обелиск неизвестному солдату, 1956 г.	1		сущ., памятник истории
14	Мемориальный комплекс: - братская могила красноармейцев, погибших за власть Советов в годы гражданской войны, 1918-1920 гг.; - обелиск в честь земляков, погибших в годы Великой Отечественной войны, 1975 г.; - братская могила воинов, погибших в годы гражданской и Великой Отечественной войн, 1918-1920 гг., 1942-1943 гг.; - братская могила советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками, 1942-1943 гг.	1	----	сущ., памятник истории
16	Памятник В. И. Ленину, 1967 г.	1	----	сущ., памятник монументального искусства
17	Историко-тиматический стенд ст.Крыловской	1	----	сущ.
21	Детская музыкальная школа на 300 мест	1	1	сущ., памятник

	/казачья школа для девочек, 1906 г./			архитектуры
25	Муниципальная средняя общеобразовательная школа № 4 (начальные классы)/казачья школа для мальчиков, 1900 г./	1	1	сущ., памятник архитектуры
34	ГУСОК «Ленинградский ЦСО «Легенда»/школа для иногородних, 1906 г., станичное правление, 1913 г./	1	1	сущ.,памятник архитектуры
73	ООО ЭССА «Строй» Маслозавод /начало XX века/	1	----	сущ., объект, рекомендуемый к постановке на государственную охрану, частная собственность

На территории Крыловского сельского поселения имеются памятники археологии, представленные курганными могильниками, отдельно стоящими курганами. Были выявлены памятники археологии, которые охраняются государством в соответствии с п.6 ст.18 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года №73-ФЗ.

Настоящим проектом «Проект внесения изменений в генеральный план Крыловского сельского поселения» внесены следующие изменения в границах станицы Крыловской:

1.В северо-западной части ст. Крыловская земельный участок с кадастровым номером 23:19:0902243:5 отображен как ~~производственная территория V класса опасности.~~ территория сельскохозяйственного производства V класса опасности.

2.Земельный участок с кадастровым номером 23:19:0902243:1 отображен как территория сельскохозяйственного производства V класса опасности.

3.В западной части ст. Крыловская между рекой Заречек и проектируемым жилым массивом в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:19:0902242:43, 23:19:0902198:23 23:19:0902097:4 и прилегающая к ним территория изменена функциональная зона с зоны рекреации на земли сельскохозяйственного использования.

4.В западной части станицы по ул. Горького вдоль реки Заречек между ул. Комсомольская и пер. Мирный изменена функциональная зона с жилой на земли сельскохозяйственного использования.

5.В южной части станицы по ул. Черноморская между улицами Театральная и Черноморская изменены функциональные зоны с проектируемой жилой и общественной на земли сельскохозяйственного использования.

6. Часть земельного участка по ул. Черноморская с кадастровым номером 23:19:0902241:1 и прилегающая к нему территория, (изменить цвет на серый как существующее сельхозпроизводство), а тутовник оставить как проектируемый) отображена как территория сельскохозяйственного производства V класса опасности.

7. В юго-восточной части станицы уточнено функциональное зонирование в соответствии с существующей границей населенного пункта.

3. Функциональное зонирование территории Крыловского сельского поселения. Зоны с особыми условиями использования территории

Основной составляющей документов территориального планирования - в данном случае проекта генерального плана Крыловского сельского поселения - является функциональное зонирование с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

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

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

Функциональное зонирование территории поселения предусматривает упорядочение существующего зонирования в целях эффективного развития каждой зоны.

Функциональное зонирование территории – это инструмент регулирования территориального развития, где определяется состав функциональных зон, их границы, режимы использования территории. Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования.

Функциональная зона – это территория в определенных границах, с однородным функциональным назначением и соответствующими ему режимами использования. Функциональное назначение территории понимается как преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория.

Задачами функционального зонирования территории являются:

- определение типологии и количества функциональных зон, подлежащих выделению на территории, данного района;

- привязка определенных типов функциональных зон к конкретным элементам территории и формирование ее перспективного функционального зонирования;
- разработка рекомендаций по оптимизации режима использования территорий в пределах функциональных зон разного типа.

Утвержденное в соответствующем порядке, функциональное зонирование является одним из регламентов правоотношений в градостроительстве, природопользовании, пользовании землей и иной недвижимостью.

Решения функционального зонирования отражают стратегию развития муниципального образования Крыловское сельское поселение как одного из сельскохозяйственных регионов Кубани с преобладанием сельскохозяйственных отраслей.

Основными принципами предлагаемого функционального зонирования территории являются:

- территориальное развитие складывающихся селитебных территорий;
- формирование рекреационных территорий;
- сохранение и развитие особо охраняемых территорий;
- упорядочение функциональной структуры территории.

Основная цель функционального зонирования - установление назначения и видов использования территорий за счет:

- введения функциональных зон с указанием характеристик их планируемого развития, включая резервирование земель для нужд реализации национальных проектов;
- приведения в соответствие с функциональным зонированием структуры землепользования по границам, назначению и видам использования земель;
- рекомендаций по выделению на территории поселения земель, относимых к категории особо охраняемых;
- выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании территории.

Основаниями для проведения функционального зонирования являются:

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

Функциональное зонирование муниципального образования Крыловское сельское поселение:

- предусматривает увеличение площади селитебной и производственной зон и зоны с особыми условиями использования территории;
- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития селитебной территории и охраны окружающей среды;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- содержит характеристику планируемого развития функциональных зон с определением функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон.

На территории поселения выделено три основных группы функциональных зон:

– **зоны интенсивного градостроительного освоения;**
– **зоны сельскохозяйственного использования территории;**
– **зоны ограниченного хозяйственного использования.**

Первая группа функциональных зон - зоны интенсивного градостроительного освоения - выделена на территориях, где происходит развитие населённых пунктов, производственных и сельскохозяйственных комплексов, объектов и коммуникаций инженерно-транспортной инфраструктуры. В первой группе выделяются следующие подзоны:

- территории населённого пункта и развития;

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

Зона интенсивного градостроительного освоения - это, прежде всего, территории центра поселения, определенной в планировочной структуре поселения, как точка роста, других населенных пунктов поселения и основные планировочные оси территориальных автомобильных дорог.

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

- территории земельных угодий сельскохозяйственного назначения;

- производственные территории сельскохозяйственного назначения;

Территории зоны сельскохозяйственного назначения предназначены для нужд сельского хозяйства и расположены за границей населенных пунктов.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями,

сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Третья группа функциональных зон **ограниченного хозяйственного использования** включает территории, для которых в настоящее время установлен режим, не допускающий развития и размещения в ней промышленных или сельскохозяйственных производств, других видов эксплуатации природных ресурсов, способных нанести значительный вред естественному или культурному ландшафту.

В составе группы выделены следующие зоны:

- Зоны рекреационного использования;
- Зоны сосредоточения объектов культурного наследия (памятников археологии, истории, архитектуры, культуры) и их охранные зоны;
- Водные объекты с охранными зонами.

Помимо вышеназванных групп функциональных зон, выделяется группа, обуславливающая **особые условия использования территорий**. Это - различные зоны планировочных ограничений.

Зоны планировочных ограничений определяют режимы хозяйственной деятельности во всех типах функциональных зон, в соответствии с правовыми документами.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах:

1. санитарно-защитные зоны;
2. санитарные разрывы от линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
3. зоны охраны объектов культурного наследия;
4. водоохранные зоны;
5. зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
6. зоны ограничений градостроительной деятельности по условиям добычи полезных ископаемых;
7. зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ)- специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II

класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

На схеме ограничений использования территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 отображены **ориентировочные** санитарно-защитные зоны от существующих, реконструируемых и проектируемых производственных территорий. **Санитарные разрывы от магистральных инженерных и транспортных линейных объектов** выделены по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 по нескольким категориям – разрыв до жилья, разрыв до объектов водоснабжения, разрыв до населённого пункта. В зависимости от назначения объекта и его мощности в проекте отображены максимальные из упомянутых разрывов. Предполагается, что при осуществлении деятельности по строительству, будет осуществляться дальнейшая оценка конкретной площадки, намечаемой для строительства, с точки зрения нахождения её в пределах разрыва для данного объекта.

Одной из разновидностей зоны с **особыми условия использования территорий являются особо охраняемые территории -** земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, определенное законодательством.

На генеральном плане станицы Крыловской вокруг памятников историко-культурного значения нанесены **временные границы охранной зоны**, в которых устанавливается особый режим содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника.

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

Границы прибрежных защитных полос не отображаются, т.к. отсутствует документация об их установлении.

В пределах водоохранных зон запрещается использование сточных вод для удобрения почв, размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, движение и стоянка транспортных средств в необорудованных местах.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии

оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы отображены в соответствии с положениями Водного кодекса РФ (от 03.03.06г. №74-ФЗ).

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, запрещается распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Зоны охраны источников питьевого водоснабжения. Согласно данным управления по недропользованию по Краснодарскому краю на 1 января 2008 года на территории Крыловского сельского поселения на основании действующих лицензий на недропользование осуществляет добычу подземных вод для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 1 водопользователь, имеющий на балансе 1 водозаборную скважину № 98-к. Утвержденные границы зон санитарной охраны на данные объекты на момент проектирования отсутствуют.

На территории Крыловского сельского поселения в настоящий момент действуют дополнительно – 17 арт.скважин, которые не стоят на реестре управления по недропользованию по Краснодарскому краю. В соответствии с требованиями п.2 статьи 43 Водного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», от 30 марта 1999 г. №52-ФЗ для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, должны быть установлены зоны, округа санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В данном проекте отображены все источники питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, которым необходимо установить зоны санитарной охраны в соответствии с установленным порядком.

Планируемые границы зон с особыми условиями использования территорий показаны на карте планируемого размещения объектов местного значения, карте зон с особыми условиями использования территории, существующие - на карте результатов комплексной оценки территории.

Вся территория поселения является зоной интенсивной сельскохозяйственной деятельности, на которой преобладают земли преимущественного сельскохозяйственного назначения для размещения товарной сельскохозяйственной продукции и размещения предприятий по ее переработке. Здесь предполагается восстановление объектов АПК.

Основными землепользователями являются хозяйственные товарищества и общества агропромышленного комплекса и производственные кооперативы.

Увеличение территории центра поселения происходит за счет сокращения земель сельскохозяйственного назначения. Несмотря на то, что территориальное развитие населенных пунктов и зоны инженерно-транспортной инфраструктуры возможно только за счет сельскохозяйственных земель, проектом предусмотрен комплекс мероприятий по минимизации воздействия на указанные отрасли.

Изменение целевого использования земель, включенных в границы населенных пунктов (сельхозугодия) будет производиться постепенно, по мере необходимости освоения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В целом Ленинградский район обладает значительными территориальными ресурсами, но они требуют бережного отношения и любые трансформации использования земель должны происходить с соблюдением всех необходимых обоснований и законоположений с учетом их экологических и экономических особенностей.

4. Функциональное зонирование территории населенных пунктов Крыловского сельского поселения

Станица Крыловская

В свою очередь зона **интенсивного градостроительного освоения в границе населенного пункта состоит из следующих функциональных зон**, также отраженных на графических материалах генерального плана поселения:

- Жилая зона;
- Общественно-деловая зона;
- Производственная зона;
- Зона инженерной и транспортной инфраструктур;
- Зона сельскохозяйственного использования;
- Рекреационная зона;
- Зона особо охраняемых территорий;
- Зона специального назначения.

С помощью функционального зонирования территории практически каждому из основных планировочных элементов населенных пунктов в природном пространстве и структуре отведено свое закономерное место и обеспечена возможность дальнейшего развития.

4.1. Жилая зона

Жилая зона занимает основную часть территории ст.Крыловской и представлена в основном территориями существующей и проектируемой 1–2-х этажной индивидуальной застройки. Жилая зона предназначена также для размещения проектируемой индивидуальной застройки с приусадебными земельными участками.

В жилой зоне размещаются:

– отдельностоящие, встроенные и пристроенные объекты социального, культурно-бытового обслуживания населения, культовые здания, стоянки автомашин, гаражи индивидуальных машин, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, производственные, коммунально-складские объекты, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду.

Жилая зона представлена территориями различных типов существующей застройки и новыми территориями, предназначенными для размещения проектируемого жилого фонда.

Предусматривается поэтапное освоение территорий. Проектом определены территории для освоения:

-на расчетный срок – до 2029 г. г – в северо-восточной части станицы и западной;

-резервные территории, т.е. территории возможного развития за расчетным сроком - до 2044г. как в существующих границах населенного пункта, так и за их пределами в юго-западной и северо-восточной частях станицы.

Строительное зонирование предоставляет свободу в выборе этажности и типологии жилых зданий. Регламентируется только плотность застройки, в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» приложение 5.

4.1.1. Жилая застройка. Жилищный фонд

В настоящей работе дана прогнозная оценка жилищной потребности населения сельского поселения и объемов нового жилищного строительства на проектные этапы генерального плана, ориентированная на перспективную численность населения.

Основным направлением дальнейшего развития жилищного хозяйства предусматривается:

- рост жилищного фонда, переселение из ветхого и аварийного жилья;

- увеличение уровня обеспеченности жилищ современными видами инженерного оборудования;

- благоустройство селитебных территорий.

Оценка сложившейся жилой застройки и качества существующего жилищного фонда выявила необходимость проведения:

- реконструкции и модернизации существующих домов «морально устаревших» серий с перепланировкой и увеличением площади квартир, а также улучшением внешнего вида зданий;

- мероприятий по обеспечению новым жилищным фондом прирастающего населения и населения, проживающего в экологически не благоприятных зонах.

В данный момент практически все жилищное строительство производится за счет личных средств населения, поэтому для застройщиков с разным уровнем достатка должны быть созданы определенные ориентиры нормирования квартир, основой которых станут разные уровни проживания. Исходя из вышеизложенного, предлагается следующая система стандартов:

- стандарт дешевого дома (обеспеченность 18 м^2/чел.);
- стандарт экономичного дома (обеспеченность 21 м^2/чел.);
- стандарт комфортного дома (обеспеченность 28 м^2/чел.);
- стандарт перспективного дома (обеспеченность 48 м^2/чел.).

Поскольку существующая обеспеченность превышает стандарт дешевого дома, то в расчете ориентировочного количества нового жилищного фонда на первую очередь строительства и расчетный срок генерального плана можно использовать стандарт экономичного дома, но в современных условиях этот стандарт не обеспечивает потребностей человека. Исходя из этого при расчете ориентировочного количества нового жилищного фонда на первую очередь строительства и расчетный срок генерального плана целесообразно использовать стандарт комфортного дома, в котором обеспеченность общей площадью на одного человека составляет 28 м^2.

Новое жилищное строительство на первую очередь строительства и расчетный срок генерального плана предполагается для прирастающего населения, а также населения ветхого жилого фонда. Так же, новое жилищное строительство предполагается для населения, проживающего на территории санитарно-защитных зон предприятий. Кроме того, необходимо учитывать, что часть существующего жилищного фонда в последующие годы подвергнется реконструкции и модернизации. Из-за очень большого количества факторов, влияющих на этот показатель практически невозможно определить какой процент жилья подвергнется реконструкции и модернизации до 2029 года. В расчете объемов нового жилищного строительства предполагается, что до 2029 года этот показатель составит 20% от жилья, находящегося сейчас в удовлетворительном состоянии (10% на первую очередь строительства 2009-2019 годы и 10% на расчетный срок генерального плана 2019-2029 годы).

Динамика жилищного фонда на расчётный срок генерального плана представлена в таблице 6.

Таблица 6

Убыль жилищного фонда, тыс. м^2	Сохраняемый существующий жилищный фонд, тыс. м^2	Новый жилищный фонд, тыс. м^2	Общая площадь жилищного фонда, тыс. м^2	Обеспеченность жилищным фондом на одного человека, м^2
Существующее положение				
-	135,0	-	135,0	19,9
Расчетный срок				
46,7	88,3	96,0	184,3	24,3
в том числе: первая очередь				
39,4	95,6	68,8	164,4	23,1

4.2. Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона представлена существующими общественными центрами населенных пунктов, отдельно стоящими общественными зданиями станицы и проектируемыми центрами обслуживания, расположенными в существующих жилых кварталах на свободной от застройки территории и в проектируемых микрорайонах.

В общественно-деловой зоне расположены объекты культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, здравоохранения, коммерческой деятельности, образовательных учреждений, административные, культовые здания, автомобильные стоянки легкового транспорта, центры деловой, финансовой, общественной активности, торговые комплексы.

Разрешенные виды использования на территории общественно-деловой зоны: объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных и административных учреждений, культовые здания, автомобильные стоянки транспорта, центры деловой, финансовой, общественной активности, торговые комплексы, предприятия связи, научные учреждения, офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса.

4.2.1. Размещение учреждений обслуживания

Ст.Крыловская

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

Основными принципами в оптимизации системы обслуживания станицы, подборе и определении мощности предприятий являются:

– повышение уровня и качества обслуживания при одновременном сокращении расходов времени населения на поездки в культурно-бытовых целях;

– возможность мобильного обслуживания и доставки товаров и услуг периодического и эпизодического спроса на основе заказов и заявок;

– максимально возможное приближение и равномерное рассредоточение в жилой застройке обслуживающих центров периодического и массового спроса для удовлетворения потребностей населения.

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

– учреждения повседневного спроса – первая ступень обслуживания для постоянного населения: детские дошкольные учреждения, начальные общеобразовательные школы, магазины продовольственных и промышленных товаров, комплексные физкультурные площадки, столовые, приемные пункты КБО, бани, кафе и т.д. Учреждения повседневного спроса находятся в пределах пешеходной доступности и размещаются в каждом микрорайоне или жилой группе станицы;

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

– учреждения эпизодического пользования: административно - хозяйственные, деловые, финансово-кредитные учреждения, музеи, библиотеки, учреждения стационарного медицинского обслуживания, соцобеспечения, крупные спортивные комплексы районного значения, высшие учебные заведения, гостиницы, крупные торговые центры.

В связи с дальнейшим развитием станицы Крыловской генеральным планом предусматривается строительство новых учреждений обслуживания с сохранением и реконструкцией существующих.

Расчет потребности станицы в основных учреждениях обслуживания произведен в соответствии с нормами СНиП 2.07.01- 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и приведен в таблице 17раздела 3.4. части I настоящей пояснительной записки.

Учреждения и предприятия обслуживания, запроектированные за расчетным сроком, в расчеты не включены.

Размещение учреждений обслуживания периодического и эпизодического пользования принято на перспективу в соответствии с планировочной структурой станицы в общественном центре и подцентрах обслуживания как

новых, так и реконструируемых районов. В их составе досугово-развлекательный и торгово-бытовые комплексы, рынки, автостоянки, медицинские учреждения, детские сады, школа, спортивные сооружения, парк, скверы и бульвары.

При размещении всех учреждений обслуживания учитывались нормативные радиусы доступности.

На схеме функционального зонирования определены зоны для размещения учреждений обслуживания с выделением территорий административно-делового, общеобразовательного, торгово-бытового, культурно - просветительского, лечебно - оздоровительного, спортивно-рекреационного назначения.

Ниже приводится перечень проектируемых и сохраняемых объектов обслуживания населения станицы Крыловской.

Перечень объектов обслуживания станицы Крыловской

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
I Учреждения и организации управления, финансирования и связи				
1	Администрация Крыловского сельского поселения Ленинградского района */жилой дом купца Панасенко, 1908 г./*	1	1	сущ., памятник архитектуры
2	Административное здание	1	1	сущ., частная собственность
3	Административное здание ЗАО «Крыловское»	1		сущ.
4	Крыловской почтамт Каневского почтамта УФПС Краснодарского края филиал ФГУП «Почта России», Крыловское ОЭС ЮТК	1	1	сущ.
5	Милиция	1	1	сущ.
6	Ленинградское ОСБ филиал №5174/0010	1	1	сущ.
7	Административно-деловой комплекс: -конференцзал на 50 мест, -столовая на 50 мест, -офисные помещения, -выставочная галерея на 40 кв.м.	1	2	проектируется на первую очередь
8	Административное здание с офисными помещениями	1	2	проектируется на расчетный срок
9	Административное здание с офисными помещениями	1	2	проектируется за расчетный срок
II Учреждения культуры и искусства				
10	Сельский дом культуры им. Горького на 300 мест */школа для иногородних, 1906 г., станичное правление, 1913 г./*	1	1	сущ., памятник архитектуры

11	Сельский центр культуры	1	—	проект
12	МУДОД детская музыкальная школа на 300 мест, библиотека,	1	1	сущ.
13	Детская библиотека	1	1	сущ.
14	Обелиск неизвестному солдату, 1956 г.	1	—	сущ., памятник истории
15	Церковь	1	1	сущ.
16	Парк	1	—	реконстр. сущ.
17	Мемориальный комплекс: - братская могила красноармейцев, погибших за власть Советов в годы гражданской войны, 1918-1920 гг.; - обелиск в честь земляков, погибших в годы Великой Отечественной войны, 1975 г.; - братская могила воинов, погибших в годы гражданской и Великой Отечественной войн, 1918-1920 гг., 1942-1943 гг.; - братская могила советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками, 1942-1943 гг.	1	—	сущ., памятник истории
18	Доска почета	1	—	сущ.
19	Памятник В. И. Ленину, 1967 г.	1	—	сущ., памятник монументального искусства
20	Историко-тематический стенд ст.Крыловской	1	—	сущ.
21	Музей	1	1	сущ.
22	Танцевальная площадка	1	—	сущ.
23	Культурно-оздоровительный комплекс	1	—	инвестиционная площадка, проектируется на первую очередь
24	Культурно-этнографический комплекс с мастерской народных промыслов	1	—	инвестиционная площадка, проектируется на первую очередь
25	Культурно-развлекательный парк: -кафетерии, -торговые павильоны, -аттракционы, -беседки для тихого отдыха	1	—	инвестиционная площадка, проектируется на первую очередь
26	Зона отдыха: -набережная, -кафетерии, -торговые павильоны, -беседки для тихого отдыха	1	—	инвестиционная площадка, проектируется на первую очередь
27	Развлекательно-досуговый центр: -кафетерии, -интернет-кафе, -бильярдная, -видеотека	1	2	проектируется на первую очередь
28	Торгово-развлекательный парк: -стадион с крытыми трибунами, -спортплощадки, -фитнесс-клуб, -торговые павильоны, -подсобные помещения	1	—	проектируется на расчетный срок
29	Торгово-развлекательный парк:	1	—	проектируется

	-стадион с крытыми трибунами, -спортплощадки, -фитнесс-клуб, -торговые павильоны, -подсобные помещения			за расчетный срок
30	Развлекательно-досуговый центр: -кафетерии, -интернет-кафе, -бильярдная, -видеотека	2	2	проектируется за расчетный срок
III Учреждения народного образования и детские дошкольные учреждения				
31	Детская музыкальная школа на 300 мест /казачья *школа для девочек, 1906 г./*	1	1	сущ., памятник архитектуры
32	Муниципальное общеобразовательное учреждение Детский дом на 66/24 места	1	1	сущ., требует реконструкцию
33	Муниципальная средняя общеобразовательная школа № 3 на 925/327 мест	1	3	сущ.
34	Муниципальная средняя общеобразовательная школа № 4 на 570/367 мест	1	2	сущ.
35	Муниципальная средняя общеобразовательная школа № 4 (начальные классы)*/казачья школа для мальчиков, 1900 г./*	1	1	сущ., памятник архитектуры
36	Муниципальное общеобразовательное учреждение средняя общеобразовательная школа -школьный спортзал, -тренажерный зал	1	2	проектируется за расчетный срок
37	Муниципальное дошкольное образовательное учреждение № 25 на 130 мест	1	2	сущ.
38	Муниципальное дошкольное образовательное учреждение № 27 на 38 мест	1	1	сущ.
39	Детское дошкольное учреждение на 220 мест	1	2	проектируется на расчетный срок
40	Детское дошкольное учреждение	1	1	проектируется за расчетный срок
41	Межшкольный учебно-производственный комбинат на 76 мест	1	1	перепроф., проектируется на первую очередь
42	Дом детского творчества и досуга	1	1	проектируется за расчетный срок
IV Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения				
43	Юношеская спортивная школа	1	1	сущ.
44	Спортивный стадион	1	----	сущ.
45	Спортивная площадка	1	----	строящ.
46	Фитнесс-клуб /*начало XX века/*	1	1	сущ.,реконстр., перепроф.,объект, рекомендуемый к постановке на государственную охрану, частная

				собственность
47	Фитнесс-клуб	1	1	проектируется за расчетный срок
V Учреждения здравоохранения и социального обеспечения				
48	МУЗ Ленинградской ЦРБ Крыловская участковая больница на 50 койкомест, 28 тыс. посещений	1	1	сущ.
49	Стационарная больница на……, -станция скорой медицинской помощи на 2 машины, -молочная кухня на…….	1	1	проектируется на первую очередь
50	Ветлечебница «Ленинградская»	1	1	сущ.
51	Аптека, магазин	1	1	сущ.
52	Аптека	1	1	проектируется на расчетный срок
53	Аптека	1	1	проектируется за расчетный срок
54	ГУСОК «Ленинградский ЦСО «Легенда»/*школа для иногородних, 1906 г., станичное правление, 1913 г./*	1	1	сущ.,памятник архитектуры
VI Учреждения торговли, общественного питания, коммунального и бытового обслуживания				
55	Магазин	19	1	сущ.
56	Магазин-пекарня	1	1	сущ.
57	Магазин	1	1	проектируется на расчетный срок
58	Магазин	2	1	проектируется за расчетный срок
59	Рынок	1	—	сущ.
60	Рынок сельхоз продукции: -административное здание, -крытые торговые ряды и павильоны, -кафе	1	—	проектируется за расчетный срок
61	Рынок строительных материалов	1	—	проектируется на первую очередь
62	Ресторан «Хата казака», бильярдная, парикмахерская	1	1	сущ.
63	Кафе	1	1	сущ.
64	ООО ТИС кафе «Дуэт»	1	1	сущ.,частная собственность
65	Кафе	1	1	проектируется на первую очередь
66	Кафе	2	1	проектируется на расчетный срок
67	Кафе	1	1	проектируется за расчетный срок
68	Хлебопекарня «Юнкер», парикмахерская «Елена»	1	1	сущ.
69	Пекарня	1	1	сущ.,частная собственность
70	Гостиница на 46 мест	1	2	реконстр.,частн

				ая собственность
71	Баня на 20 мест	1	1	сущ.
72	Баня на 15 мест	1	1	не действ.
73	МУП ЖКХ ст.Крыловской	1	2	сущ., частная собственность, аренда
74	Торгово-бытовой комплекс: -супермаркет, -комплекс сервисного обслуживания, -прачечная, -химчистка, -аптека	1	—	перепроф., проектируется на первую очередь
75	Торгово-бытовой комплекс: -супермаркет, -комплекс сервисного обслуживания, -прачечная, -химчистка, -аптека	2	—	проектируется на расчетный срок
76	Торгово-бытовой комплекс: -супермаркет, -комплекс сервисного обслуживания, -прачечная, -химчистка, -аптека	1	—	проектируется за расчетный срок

4.3. Производственная зона

На территории производственных зон разрешенным видом использования является размещение промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон.

При размещении предприятий в промзоне учитывается класс вредности и специфика производства.

Проектом рекомендуются следующие общие принципы градостроительного регулирования промышленной застройки:

- максимально возможное размещение промышленных объектов в производственных зонах хутора; исключение составляют безопасные в экологическом отношении предприятия, имеющие малые грузообороты;
- развитие производственной застройки за счет уплотнения существующей застройки в промзонах, а также за счет освоения новых земельных участков;
- обеспечение расчетных размеров санитарно-защитных зон вокруг промышленных территорий.

Производственная зона станицы Крыловской расположена в северной, юго-восточной и центральной частях станицы, где размещаются проектируемые производственные и коммунально-складские предприятия с санитарно-защитными зонами, а также фрагментарно на территории жилой зоны станицы. Производственная зона состоит из предприятий IV-V класса, сохраняемых проектом при условии выполнения ряда мероприятий по улучшению технологического процесса и организации СЗЗ.

Проектом определено размещение производственной зоны станицы Крыловской в северной, южной и юго-восточной частях на базе существующих производственных объектов.

При размещении предприятий в промышленно-производственной зоне учитывается класс вредности и специфика производства. Проектом рекомендуются следующие общие принципы градостроительного регулирования промышленной застройки:

– максимально возможное размещение промышленных объектов в промзонах населенного пункта;

– развитие производственной застройки за счет уплотнения существующей застройки в производственных зонах, а также за счет освоения новых земельных участков;

– обеспечение расчетных размеров санитарно-защитных зон вокруг производственных территорий.

На территории производственных зон разрешенным видом использования является размещение промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон.

Основу планировочной организации сельского населенного пункта в значительной мере определяет размещение производственной зоны, здания и сооружения которой представляют для большой части трудоспособного населения сферу приложения труда и обуславливают направления трудовых связей.

Для станицы Крыловской характерно рассредоточенное размещение производственных комплексов и отдельных предприятий по отношению к жилой зоне: в центральной, северной и юго-восточной частях населенного пункта.

Производственная зона станицы формируется на основе уже сложившихся промышленных и сельскохозяйственных предприятий животноводческого профиля.

Перечень объектов, сохраняемых генеральным планом и проектируемых предприятий производственного и коммунально-складского назначения, приведен ниже в таблице 20.

Генеральным планом предусматривается:

- создание на базе предприятий в северной и юго-восточной частях станицы многофункциональных производственных зон;

- развитие и реконструкция существующих производственных территорий;

- строительство дорог в производственной зоне, объединенных с сетью улиц жилой застройки в единую систему;

- повышение плотности застройки производственных территорий;

- выделение зон для размещения предприятий малого бизнеса и обслуживающих учреждений;

- упорядочение функционально-планировочного зонирования производственной зоны;

- перебазирование на перспективу экологически вредных производств из жилой зоны станицы в северную и юго-восточную производственную зону;

- улучшение состояния окружающей среды за счёт реорганизации производственной зоны, модернизации сохраняемых объектов с расчетной санитарной зоной от границ своей территории;

- резервирование площадок для размещения производственных комплексов за расчетным сроком на северном и юго-восточном участке производственной зоны.

На территории станицы находится ряд экологически вредных производственных предприятий, расположенных без соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до жилой застройки. Это относится:

- к пекарне, гаражам ОАО «Крыловское», маслобойне, мельнице, пищекомбинату, производственной базе, маслозавод ООО ЭССА «Строй», ООО «Первомайская инкубаторно-птицеводческая станция», стройцех КФХ «Урарту», расположенными в центральной части станицы без соблюдения нормативного санитарного разрыва до жилой застройки;

-к территории производственной базы, строительному цеху ООО ИПС «Первомайскому», производственной базе КФХ «Алмаз», КФХ «Рубин», расположенным в северной части станицы без соблюдения нормативного санитарного разрыва до жилой застройки;

-к крестьянско-фермерскому хозяйству «Андрюхов», производственной базе КФХ «Зеленский», расположенным в южной части станицы Крыловской без соблюдения нормативного санитарного разрыва до жилой застройки.

Проектом предлагается поэтапный вынос производственных предприятий, расположенных без соблюдения нормативного санитарно-защитного разрыва до жилой застройки, на территории зарезервированные для размещения производственных комплексов на расчетный срок и на долгосрочную перспективу.

Генеральным планом предлагается обратить внимание администрации сельского поселения на необходимость обязать

предприятия, сохраняемые в жилой зоне, разработать соответствующие мероприятия по снижению вредного воздействия на окружающую среду, либо осуществить вынос жилой застройки, расположенной в пределах нормативных санитарно-защитных зон.

Размещение объектов предпринимательской деятельности, малых производственных предприятий планируется как на проектируемых производственных территориях, так и на участках существующих предприятий, предусмотренных к постепенному выносу за пределы селитебной зоны.

Проектом предусматривается санитарно-защитное озеленение по периметру участков предприятий, а также максимальное благоустройство и инженерное оборудование их территорий.

Перечень объектов производственной зоны и объектов коммунального назначения

Таблица 8

VIII Производственно-производственная и коммунально-складская зоны

94	Производственная база безалкогольных напитков Тюмень-Дон ЗАО АПК	1	—	сущ.
95	Производственная база КФХ	1	—	сущ., частная собственность
96	ООО «Крыловской кирпичный завод-1»	1	—	сущ., частная собственность
97	Частная база по выращиванию крупного рогатого скота на 7-10 голов	1	—	сущ., частная собственность
98	МТФ «Гарибян» до 1 тыс. голов	1	—	сущ., частная собственность
99	СТФ №2 (производственная база)	1	—	сущ., частная собственность
100	Зерноток КФХ «Урарту»	1	—	частная собственность
101	КФХ «Урарту», мех.мастерские	1	—	сущ., частная собственность
102	Производственная база КФХ «Татьяна» (склады, техника)	1	—	сущ., частная собственность
103	Производственная база КФХ «Урарту», КФХ «Юшко»	1	—	сущ., частная собственность
104	КФХ «Альвина» (зернохранилище, производственная база)	1	—	сущ.
105	КФХ «Алиса» ,зерноток	1	—	сущ., частная собственность
106	КФХ «Наташа», зерносклад с бытовыми помещениями	1	—	сущ., модернизация
107	Производственная база КФХ «Птица», зерносклады, техника	1	—	сущ.
108	Мастерская Муниципальной средней общеобразовательной школы №3	1	1	сущ.
109	Производственная база КФХ «Нестеров», зерносклады, техника, административное здание	1	—	сущ., частная собственность
110	Производственная база КФХ «Качура», зерносклады, техника	1	—	сущ., частная собственность
111	Коммунально-складское предприятие	1	—	сущ., перепроф.,

				частная собственность
112	Частное предприятие с СЗЗ=50м.	1	1	сущ., перепроф., памятник архитектуры, частная собственность
113	Пищекомбинат	1	1	реконстр., модернизация., частная собственность
114	Строительный цех ООО ИПС «Первомайское»	1	—	сущ., реконстр., модернизация., частная собственность
115	ООО «Первомайская инкубаторно-птицеводческая станция»	1	—	сущ., реконстр., модернизация., частная собственность
116	ЛПХ	1	----	сущ., модернизация., частная собственность
117	Частное предприятие с СЗЗ=50м.	1	1	сущ., перепроф., частная собственность
118	Коммунально-складское предприятие	1	1	сущ., перепроф., частная собственность
119	Комунально-складское предприятие	1	----	сущ., перепроф., частная собственность
120	КФХ «Зеленский»	1	----	сущ., реконстр., модернизация., частная собственность
121	КФХ «Алмаз», КФХ «Рубин»	1	----	сущ., реконстр., модернизация
122	Коммунально-складское предприятие	1	----	перепроф., частная собственность
123	Коммунально-складская территория ООО «Первомайской инкубаторно-птицеводческой станции»	1	—	сущ., перепроф.
124	Коммунально-складское предприятие	3	—	проектируется на расчетный срок
125	Коммунально-складское предприятие	1	—	проектируется за расчетный срок
126	Малое частное предприятие IV-V класса (СЗЗ=50м.)	2	—	проектируется на расчетный срок
127	Малое предприятие строительной промышленности (СЗЗ=100м.)	1	—	проектируется на расчетный срок
128	Малое частное предприятие по оказанию ритуальных услуг	1	—	проектируется на расчетный срок
129	Гаражи ОАО «Крыловская» (колхозный двор)	1	—	проект., вынос бывшей территории за расчетный срок
130	Предприятие перерабатывающей промышленности	2	—	проектируется на расчетный срок

131	Производственное предприятие сельскохозяйственного профиля	2	—	проектируется за расчетный срок
132	Промышленно-производственное предприятие III класса санитарной классификацией (СЗЗ=300м.)	2	—	проектируется за расчетный срок
133	ООО «Первомайская инкубаторно-птицеводческая станция»	1	—	проект., вынос бывшей территории за расчетный срок
134	ООО ЭССА «Строй» Маслозавод	1	—	проект., вынос бывшей территории за расчетный срок

4.4. Зона инженерной и транспортной инфраструктур

Зона инженерной и транспортной инфраструктур представлена объектами и сооружениями автомобильного транспорта (дороги, улицы, площади, искусственные сооружения, автостоянки, гаражи, санитарно-защитные зоны от них) и инженерной инфраструктуры.

К зоне транспортной инфраструктуры относится территория придорожной полосы автодороги регионального значения «Челбасская-Крыловская-Ленинградская».

Разрешенные виды использования: мотели для легкового и грузового автотранспорта; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; предприятия по обслуживанию транспортных средств; предприятия общественного питания; магазины.

Неосновные и сопутствующие виды использования: сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования) – разрешенные виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы.

Зона инженерной инфраструктуры представлена инженерными коммуникациями и сооружениями водоснабжения (водозаборные сооружения, сети), канализации (очистные сооружения, КНС, сети), газоснабжения (линии газопровода, ГРП, ШРП), электроснабжения (коридоры линий электроснабжения, ПС, РП, ТП), теплоснабжения (котельные, ЦТП) и охранных зон.

К зоне транспортной инфраструктуры относятся проектируемые площадки индивидуальных гаражей, автопавильон, автозаправочные станции.

Более подробно вопросы инженерной инфраструктуры представлены в соответствующих разделах настоящей пояснительной записки.

Перечень объектов инженерной и транспортный инфраструктуры

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Кол-во	Этажность	Примечание
Учреждения общественного пассажирского транспорта				
79	Автосервис (СТО, магазин)	2	1	сущ.
80	Автосервис	1	—	проектируется на расчетный срок
81	СТО	4	1	сущ.
82	Автокемпинг: -автостоянка – гаражи, -автосервис	1	—	проектируется на расчетный срок
83	Терминал грузового автотранспорта	1	—	проектируется на расчетный срок
84	АЗС ЧП «Макарова»	1	1	сущ.
85	Территория РЭС	1	—	сущ.
86	Котельная	2	1	сущ.
87	Котельная			проект
88	ГРП	5	—	сущ.
89	Электроподстанция	1	—	сущ.
90	Пожарное депо на 2 автомашины	1	—	проектируется на расчетный срок
91	Пожарное депо на 2 автомашины	1	—	проектируется за расчетный срок
92	Объект инженерного обеспечения			проект
93	Объект инженерного обеспечения			проект

4.5. Зона сельскохозяйственного использования

Разрешенные виды использования: сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, виноградники, огороды, сенокосы, пастбища, залежи), лесополосы, внутрихозяйственные дороги, коммуникации, леса, многолетние насаждения,, болота, замкнутые водоемы, здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, учебно-опытные учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и других целей.

Неосновные и сопутствующие виды использования: инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства; земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): карьеры перерабатывающие предприятия, склады, рынки, магазины, стоянки транспортных средств (терминалы), превышающие разрешенные размеры; почтовые отделения, телефонные станции, телеграф; временные сооружения мелкорозничной торговли и другие сооружения.

4.6. Рекреационная зона

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

Разрешенные виды использования: пляжи, спортивные и игровые площадки, аттракционы, летние кинотеатры, концертные площадки.

Неосновные и сопутствующие виды использования: мемориалы, автостоянки, вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.).

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): кафе, бары, закусочные; объекты, связанные с отправлением культа; общественные туалеты.

Рекреационная зона станицы Крыловской представлена парком в существующем общественном центре, сквером при Сельском доме культуры, парками и скверами в проектируемых общественных центрах и подцентрах в северо-восточной части станицы и зоной отдыха в западной части станицы.

Зона рекреационного назначения выполняет важные функции в организации среды обитания человека, такие как:

-эстетическое и экологическое равновесие окружающей среды:

-формирование архитектурно-рекреационных ансамблей, бульваров, парков, скверов и др.

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

4.7. Зона особо охраняемых территорий

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

В целях защиты земель особо охраняемых территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках проектом предусматривается создание охранных зон с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

В границе населенного пункта отражены те же типы зон ограничения использования, что и на межселенных территориях, о зонировании которых было сказано выше.

4.8.Зона специального назначения

Разрешенные виды использования: захоронения, кладбища, крематории, скотомогильники, свалки бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

Не основные и сопутствующие виды использования: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ; зеленые насаждения; инженерные коммуникации. Условно разрешенные виды использования (требующие специального разрешения):

мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов и другие объекты.

К зоне специального назначения станицы Крыловской относятся территории существующего кладбища (генеральным планом на расчетный срок закрываемого) и проектируемых кладбищ традиционных захоронений на расчетный срок (до 2019-2029 г.г.) и за расчетный (до 2044года) и их санитарно-защитные зоны.

На расчетный срок подлежит закрытию действующее кладбище в центральной части станицы с целью обеспечения нормативной санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до жилой застройки. На дальнейшую перспективу для захоронения отводится новая территория, расположенная в южной части станицы.

Согласно схемы санитарной очистки муниципального образования Ленинградский район Краснодарского края, твердые бытовые отходы вывозятся на полигон, расположенный в северо-западной части станицы Ленинградской, на территории Западного сельского поселения. Там же, проектом предлагается размещение пункта сбора и сортировки ТБО, утилизация твердых бытовых отходов планируется производить на проектируемом мусороперерабатывающем заводе, который будет построен на территории Западного сельского поселения.

Подробно вопросы организации санитарной очистки территории отражены в разделе «Охрана окружающей среды» настоящего проекта.

5. Развитие транспортной инфраструктуры

Автотранспортная система Крыловского сельского поселения и Ленинградского района связана в единое целое сетью территориальных автомобильных дорог. По территории поселения проходит автомобильные дороги: регионального значения: Ленинградская-Крыловская-Челбасская и Лаштованный-Крыловская -Образцовый.

Федеральные дороги на территории поселения отсутствуют.

Дороги имеют твердое покрытие, что обеспечивает круглогодичный проезд всех видов автомобильного транспорта.

Развитие транспортной инфраструктуры поселения основано на совершенствовании существующей системы внешнего транспорта и уличной сети населенного пункта с учетом роста интенсивности движения на расчетный срок.

Административный центр Крыловского сельского поселения **станица Крыловская** связан с другими населенными пунктами района и края автомобильным транспортом.

К внешнему транспорту относятся автодороги четвертой технической категории: Ленинградская-Крыловская-Челбасская и Лаштованный-Крыловская -Образцовый.

В северной северо-западной и западной частях станицы проектом предусматривается объездная автодорога, которая разгрузит центральные улицы станицы и позволит увеличить пропускную способность.

Развязки с существующими автомобильными дорогами запроектированы в одном уровне.

Проектируется павильон с автокассой в центральной части станицы.

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

Основными центрами транспортного тяготения являются места приложения труда – производственные зоны, а также общественные центры с развитой социальной инфраструктурой.

Проектируемая транспортная схема станицы является органичным развитием сложившейся транспортной структуры и заключается в увеличении её пропускной способности, организации безопасности движения, создании новых магистралей в проектируемых жилых районах.

6. Обеспечение пожарной безопасности

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в генеральном плане Крыловского сельского поселения является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Количество специальных пожарных автомобилей

Таблица 14

№ п/п	Наименование специальных автомобилей	Число жителей в населенном пункте
		До 50 тыс. чел.
1	2	3
1	Автолестницы и автоподъемники	1*
2	Автомобили газодымозащитной службы	1
3	Автомобили связи и освещения	-

* При наличии зданий высотой 4 этажа и более

Количество пожарных депо и пожарных автомобилей для населенных пунктов

Таблица 15

№ п/п	Площадь территории населенного пункта, тыс. га	Население
		Св. 5 до 20 тыс. чел.
1	2	4
1	До 2 тыс. га	1 / 1х6

Площадь земельного участка пожарного депо

Таблица16

№ п/п	Наименование сооружений	Тип пожарного депо	
		IV	V
1	2	3	4
1	Количество пожарных автомобилей в депо, шт.	2	4
2	Площадь земельного участка пожарного депо, га	0.8	0.85

Для станицы Крыловской, население которой на расчетный срок ориентировочно составит 7600 чел., требуется одно пожарное депо на 4 автомобиля.

С учетом радиуса обслуживания проектом предлагается на расчетный срок в северной части станицы пожарное депо на 2 автомашины, и за расчетный срок пожарное депо на 2 автомашины.

7. Озеленение

Существующее положение

Территория станицы Крыловской представляет собой благоприятную по климатическим условиям зону для произрастания многих видов растений.

Станица Крыловская относится к зоне умеренного увлажнения. Сумма осадков за год составляет 508-640 мм. Вегетационный период растений достаточно продолжительный и составляет более 190 дней. Почвенно-климатические условия станицы благоприятны для произрастания широкого ассортимента лиственных и хвойных древесно-кустарниковых пород. В настоящее время зеленый фонд станицы состоит в основном из плодово-ягодных садов на приусадебных участках индивидуальной застройки, озеленения улиц, дорог, прибрежной растительности.

Берег и русло реки Челбас зарос камышом и болотной растительностью.

Зеленые насаждения общего пользования представлены:

- парком и сквером в общественном центре станицы;
- озеленением территорий общественных зданий и сооружений: административного здания, Сельского дома культуры, школы и т.п.

Зеленых насаждений общего пользования в станице достаточно. Существующий показатель озеленения – 21,895 м^2 на 1человека.

Проектное решение

Одним из важнейших мероприятий генерального плана является создание на территории населенного пункта многофункциональной системы зеленых насаждений. Это обеспечит улучшение состояния окружающей среды и создаст здоровые и благоприятные условия жизни.

Нормативный показатель зеленых насаждений общего пользования в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, табл. 3, – 12 м^2 на 1человека.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Кроме того, единая система зеленых насаждений задержит до 80 % пыли, соответственно, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40 %,

уменьшит силу ветра, защитит воздух от загрязнения вредными газами и выполнит шумозащитную роль.

По функциональному назначению система зеленых насаждений подразделяется на следующие виды:

– общего пользования (парки, скверы, бульвары, озеленение улиц и проездов);

– ограниченного пользования (участки культурно-бытовых и коммунальных объектов, участки школ и детских дошкольных учреждений, озеленение производственных территорий, приусадебных участков);

– специального назначения – санитарно-защитные, ветрозащитные и снегозащитные зоны, охранное озеленение, почвоукрепительное и т. д.

Озеленение каждой функциональной зоны проектируется с учетом особенности каждой из них в отдельности и с учетом их композиционного единства.

В состав зеленых насаждений общего пользования в соответствии с генеральным планом станицы наряду с существующими входят проектируемые парки и скверы в жилых районах, зеленые зоны отдыха, лесопарки по берегам реки Челбас и озелененные зоны отдыха, бульвары и аллеи, объединяющие все элементы озеленения в единую систему.

Каждый объект зеленого строительства имеет свои функциональные особенности и художественное оформление, поэтому породный состав насаждений носит индивидуальный характер.

Проектируемые парки и скверы, а также реконструируемые существующие парк и сквер озеленяются богатым составом древесных и кустарниковых пород со значительным процентом хвойных пород деревьев. Старые деревья в парковой зоне подлежат замене.

Скверы рекомендуется устраивать как открытого партерного типа с преобладанием газонов и цветников, так и свободного пейзажного типа.

Для оформления скверов и площадей используются сезонные композиции цветущих в одном ритме многолетних цветочных растений и кустарников. В качестве компонентов используются элементы малых архитектурных форм, которые подчеркивают своеобразный характер каждого проектируемого сквера.

Применяются декоративные цветочные группы, многолетние травы. Посадочный материал, используемый в оформлении участков общественных зеленых насаждений, должен быть крупномерным, незамедлительно создающим эффект.

Существующее озеленение общественных и административных зданий дополняется посадками роз, акцентами из вечнозеленых растений у входа в здания, группами рябин и одиночными посадками черемухи обыкновенной, багряника, форзиции, калины Бульдонеж и спиреи Вангутта.

В озеленении детских учреждений используются растения не вредные для детского организма. На территориях школ и детских садов по всему периметру должна быть создана сплошная зеленая полоса из деревьев и кустарников. Для этого рекомендуются следующие породы деревьев и кустарников: клен остролистый, липа, тополь, можжевельник, туя западная и др. Менее высокие живые изгороди из кустарников (сирень, чубушник, бирючина и др.) рекомендуются для разграничения различных площадок и сооружений.

Большую роль в озеленении играют рядовые посадки вдоль улиц.

Для озеленения жилых кварталов используются спокойные тона и композиции насаждений, создающие комфортные условия для отдыха населения.

Насаждения специального назначения в населенном пункте размещаются в зависимости от их целевого назначения. К ним относятся санитарно-защитные зоны между производственными территориями и жилыми массивами, от автодороги общего пользования, от производственных дорог и прибрежные защитные полосы вдоль реки Челбас.

Зеленые насаждения на территории производственной зоны по их функциональному назначению можно разделить на внешние (защитные) и внутренние (разделительные, защитно-теневые и декоративные). Функции первых заключаются в защите производственных зданий и территорий от ветров, шума транспортных магистралей. Значение вторых – изоляция отдельных частей производственной зоны и создание комфортных условий для пребывания людей и животных.

Зеленые насаждения специального назначения в проекте представлены санитарно-защитным озеленением производственных объектов, автодорог разных категорий и ветрозащитными полосами по периметру населенного пункта.

Санитарно-защитное озеленение создается согласно санитарным нормам со специальным подбором пород, снижающих вредную микрофлору воздуха, загрязнение его выхлопными газами транспорта, шумовые нагрузки.

Растения, используемые для озеленения санитарно-защитных зон, должны отвечать требованиям газоустойчивости, теневыносливости, быть малотребовательными к почве, обладать крупной листвой, быстрым ростом, непросматриваемостью.

Следует уделять большое внимание озеленению придорожного пространства. Для этой цели используют рядовые и групповые древесные и кустарниковые насаждения и травяной покров на придорожной полосе. Придорожное озеленение может использоваться в качестве противоэрозионного ветрозащитного и снегозадерживающего средства. Композиционные формы и виды придорожной растительности определяются с учетом удовлетворения объемно-пространственной, инженерно-технической, эстетической, психологической и биологической функций ландшафтного оформления дорог.

На Кубани для ветрозащитных полос широко применяют дубы, клены широколистные.

Для создания полноценной водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы проектом предусматривается посадка влаголюбивых пород деревьев и кустарников, создание лесопарков, озелененных зон отдыха.

Соблюдение всех предлагаемых проектом мероприятий сохранит экосистему прибрежных, улучшит её состояние.

8. Проектное предложение по изменению категории земель Крыловского сельского поселения

Настоящим проектом внесены изменения в части изменения функционального назначения ряда территорий ст.Крыловской (Таблица №19).

Территориальное и функциональное развитие центра сельского поселения станицы Крыловской предусматривается в соответствии с ранее разработанным генеральным планом. Существующая граница населенного пункта на основании проекта внесения изменения в генеральный план станицы не меняется. Развитие жилой застройки предусматривается локально, с учетом имеющихся территориальных резервов населенного пункта **в существующих границах**.