

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Министерство строительства и архитектуры
Ставропольского края

Государственное учреждение
архитектуры и градостроительства
Ставропольского края

ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Генеральный план поселения
села Преградного Красногвардейского района
Ставропольского края

49-6 - ГП

Материалы по обоснованию проекта
Пояснительная записка

Ставрополь, 2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Министерство строительства и архитектуры
Ставропольского края**

Государственное учреждение
архитектуры и градостроительства
Ставропольского края

ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

**Генеральный план поселения
села Преградного Красногвардейского района
Ставропольского края**

49-6 - ГП

**Материалы по обоснованию проекта
Пояснительная записка**

Генеральный директор
Начальник отдела

Зыков В.А.
Пилипенко С.Н.

Ставрополь, 2010

Ведомость основного комплекта ГП

Лист	Наименование	Примечание
	Пояснительная записка	Том 1
	Графические материалы	Том 2
1	Генеральный план поселения села Преградного. Схема комплексного анализа развития территории. Опорный план.	Лист 1
2	Генеральный план поселения села Преградного. Положение муниципального образования в составе Красногвардейского района Ставропольского края.	Лист 2
3	Генеральный план поселения села Преградного. Проектный план. Генеральный план населенного пункта с. Преградного.	Лист 3
4	Генеральный план поселения села Преградного. Схема границ территорий, земель и ограничений.	Лист 4
5	Генеральный план поселения села Преградного. Схема развития объектов местного значения.	Лист 5
6	Генеральный план поселения села Преградного. Схема транспортной инфраструктуры.	Лист 6
7	Генеральный план поселения села Преградного. Схема размещения объектов электро-, тепло-,газо- и водоснабжения.	Лист 7

Градостроительная документация разработана в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, сооружений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

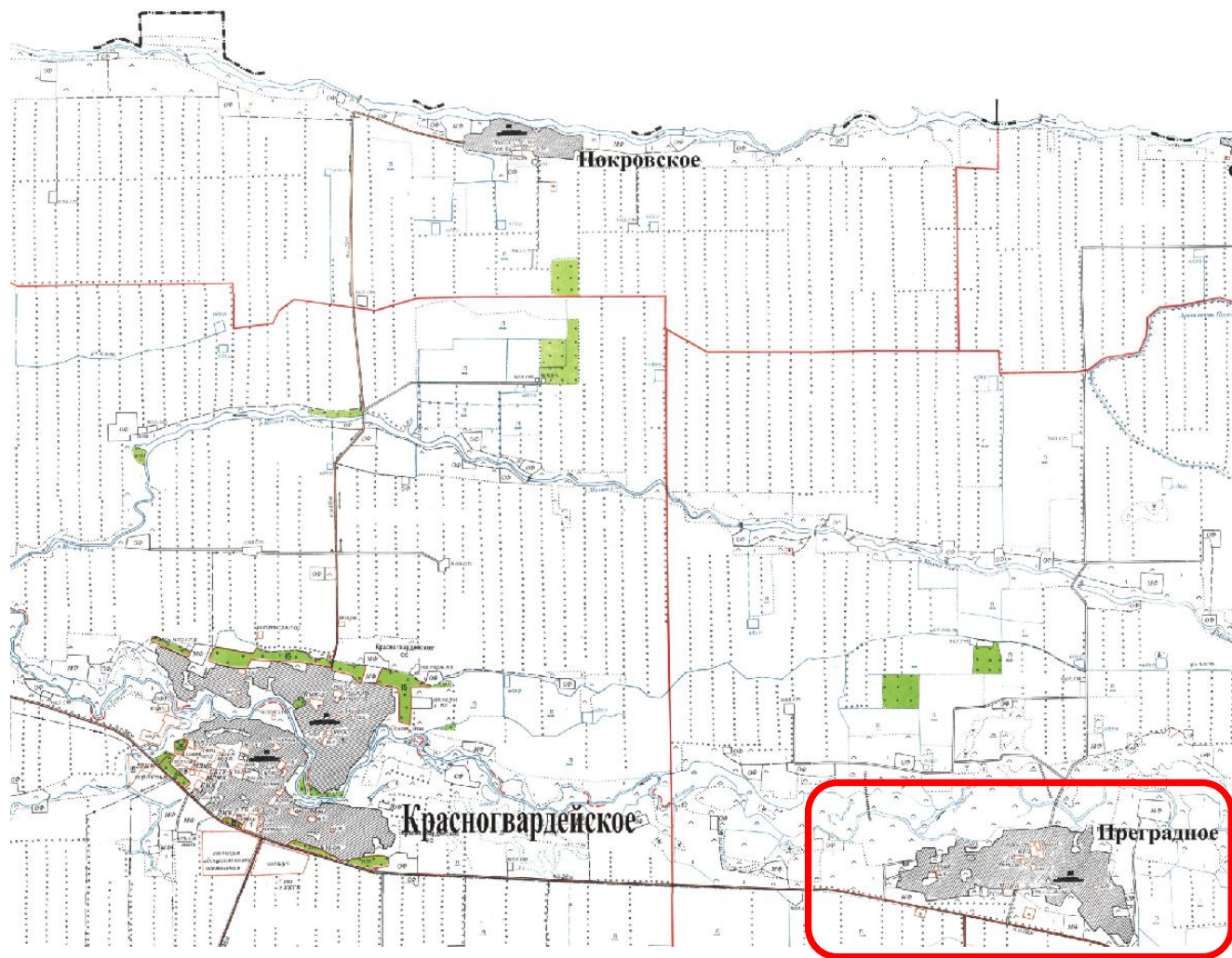
Нач. отд.

С.Н. Пилипенко

«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА» СРО-П-039-30102009 Свидетельство №П-039-00061-28072011 протокол от 27.07.2011г. №21 бессрочно.

						49-6 ГП			
						Генеральный план поселения с. Преградного Красногвардейского района Ставропольского края.			
изм.	кол	лист	№док	подпись	дата				
Ген. дир.		Зыков В.А.				Генеральный план поселения с. Преградного Красногвардейского района Ставропольского края.	стадия	лист	ли
ГАП		Зыков В.А.					гп	1	
Нач. отд.		Пилипенко							
Архитектор						Общие данные	ГУ архитектуры и градостроительства Ставропольского края		

Ситуационная схема



Лицензии (сертификаты)

Лицензии Государственного учреждения архитектуры и градостроительства СК на выполнение проектных работ:

Лицензии Государственного учреждения архитектуры и градостроительства СК на выполнение проектных работ:

- от 13 июля 2009 г. СКГ-02868К по 13.07.2014г.
- от 13 июля 2009 г. СКГ-02867Г по 13.07.2014г.
- от 19 ноября 2007г. Д-954781 (рег.№ГС 3-26-02-26-0-2634051506-007120-3) по 19.11.2012г.
- от 19 ноября 2007г. Д-954494 (рег.№ГС 3-26-02-27-0-2634051506-007116-3) по 19.11.2012г.
- от 18 декабря 2007г. Д-965742 (рег.№ГС 3-26-02-28-0-2634051506-007119-3) по 18.12.2012г.
- Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №П-039-00061-30112009
 -«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА» СРО-П-039-30102009 Свидетельство №П-039-00061-28072011 протокол от 27.07.2011г. №21 бессрочно.

						49-6 - ГП Общие данные	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Под.	Дата		1.2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
Введение	9
1. Краткая историческая справка	11
2. Природные условия и эколого-средовые ограничения	12
Глава I. Оценка современного состояния поселения села Преградного	14
1. Опорный план (по состоянию на 2010 г.). Анализ проектного решения генерального плана 1966 года	14
2. Расчет численности населения	18
3. Схема комплексной оценки территории и возможность территориального развития	21
4. Инженерное оборудование территории	24
5. Граница поселения села Преградного.	25
6. Граница населенного пункта села Преградного	25
7. Инженерное оборудование территории	27
Глава II. Генеральный план (проектное решение)	30
1. Архитектурно-планировочная организация территории. Сохранение и охрана памятников истории и культуры	30
2. Состав и объем жилищного строительства. Проектный баланс территории	34
3. Уличная сеть. Система магистралей и транспорта	37
4. Система обслуживания населения	38
5. Система зеленых насаждений	43
6. Реализация генерального плана	44
7. Охрана окружающей среды. Инженерно-геологические процессы	45
8. Основные технико-экономические показатели	51
9. Приложения.	52

Введение

При подготовке генерального плана поселения села Преградного Красногвардейского района Ставропольского края использовались следующие материалы:

1. Техническое задание (приложение к Договору № 49-6)
2. Проект планировки и застройки с.Преградное колхоза «Путь к коммунизму» Красногвардейского района Ставропольского края «Ставропольгипро-сельхозстрой» 1966г.
3. Всероссийская перепись населения 2002г. Схематический план села Преградного М 1:5000
- 4.История городов и сел Ставрополя. Издательство Ставропольского государственного университета 2008г.

В состав проекта входит:

Лист	Наименование	Примечание
	Пояснительная записка	Том 1
	Графические материалы	Том 2
1	Генеральный план поселения села Преградного. Схема комплексного анализа развития территории. Опорный план.	Лист 1
2	Генеральный план поселения села Преградного. Положение муниципального образования в составе Красногвардейского района Ставропольского края.	Лист 2
3	Генеральный план поселения села Преградного. Проектный план. Генеральный план населенного пункта с. Преградного.	Лист 3
4	Генеральный план поселения села Преградного. Схема границ территорий, земель и ограничений.	Лист 4

5	Генеральный план поселения села Преградного. Схема развития объектов местного значения.	Лист 5
6	Генеральный план поселения села Преградного. Схема транспортной инфраструктуры.	Лист 6
7	Генеральный план поселения села Преградного. Схема размещения объектов электро-, тепло-,газо-и водоснабжения.	Лист 7

Генеральный план рассчитан на расчетный срок действия 10 лет до 2022 года.

1. Краткая историческая справка

Село Преградное основано в 1803 году выходцами из Центральной России, которые поселились здесь на государственной земле. Наименование Преградное по мнению жителей село получило, потому что служило преградой на пути горцев в русские поселения. Село располагалось на Черкасском тракте. В 1897 году в селе проживало 8,2 тыс. человек. В 1854 году была построена церковь, открыто три школы, имелись мельницы, кирпичные заводы, маслобойни, кузницы.

В период установления советской власти в селе появилась трудовая коммуна «Красный пахарь». В послевоенные годы местные колхозы объединились в один колхоз «Путь к коммунизму, реорганизованный в СПХ «Преградное», составляющий основу экономики муниципального образования села Преградного.

Проект планировки и застройки села Преградного был составлен в 1966 году институтом «Ставропольгипросельхозстрой», и охватывал центральную часть территории села для дальнейшего развития жилой и производственных зон. застройка села представлена уличной сеткой с преобладанием удлиненных улиц, ориентированных вдоль поймы реки Егорлык, часть застройки расположено вдоль автодороги в направлении к автодороге регионального значения.

В существующем функциональном зонировании территории сложившиеся производственные зоны находятся в центральной и южной части села. К проектируемым границам населенного пункта примыкают территории объектов сельскохозяйственного назначения.

Проектное решение генерального плана 1966 года было основано на размещении перспективного 2-х этажного строительства в центральной части села, на территории производственных объектов, переносимых в район производственной зоны. Его проектное решение не было реализовано по причине большого объема намечавшихся реконструктивных работ со сносом сложившегося жилого фонда.

В настоящее время проблема территориального развития села решается за счет резервных территорий в существующих границах села.

Проектом генерального плана выявлен ряд наиболее актуальных проблем развития села. В основу планировочных решений приняты технико-

экономические обоснования по данным, характеризующим современное состояние села, предоставленным администрацией села Преградного. В проекте генерального плана осуществлен сбор и обработка исходных данных, доработка топоосновы, определение назначения территорий, разработка предложений о резервировании территорий для развития села, об объемах жилищного и культурно-бытового строительства.

2. Природные условия и эколого-средовые ограничения

Муниципальное образование село Преградное расположено в центральной части Красногвардейского муниципального района. Связь с центром района селом Красногвардейским, от которого село Преградное находится на расстоянии 20 км, осуществляется по автодороге регионального значения «Ставрополь-Ростов». Село Преградное находится на расстоянии 110 км от краевого центра города Ставрополя.

Рельеф территории села ровный, имеется незначительный уклон к реке Егорлык.

Геологическое строение выбранной территории характеризуется развитием четвертичных отложений, представленных в основном суглинками с прослойками песка и пестроцветными глинами. Литологический разрез территории следующий:

1. Почвенный слой мощностью до 0,5м.
2. Суглинок желтобурый макропористый с прослойками песка, мощностью до 70см.
3. Глина пестроцветная, с гнездами гипса тугопластичной консистенции, разведанная мощность слоя до 2,5м. Расчетная сейсмичность 6 баллов.

Район расположения села Преградного имеет следующие климатические характеристики. Зимы сравнительно холодные со средней температурой воздуха в январе -5°C , минимальная -37°C . Лето жаркое. Средняя месячная температура в

июле +24° С, максимальная температура + 43° С, расчетная температура для отопления -16,-20. Среднегодовое количество осадков – 450 мм.

Глубина промерзания 0,36м.

Господствующими ветрами являются ветры восточного, частично западного направлений.

Система водоемов и водотоков муниципального образования села Преградного связана с гидрографической сетью Красногвардейского района. Территория села расположена в районе прохождения реки Егорлык.

Основными факторами, осложняющими строительство на территории села Преградного являются набухание грунтов, подтопление, эрозия, оползни.

Глава I. Оценка современного состояния территории поселения села Преградного

1.Опорный план (по состоянию на 2010год) Анализ проектного решения генерального плана 1966 года

Село Преградное по состоянию на 2010 год имеет сложившуюся архитектурно-планировочную организацию территории. В целом сложившуюся планировочную структуру села и его тип (по признаку особенностей территориального развития) можно определить как образование линейной структуры. Формирование селитебной зоны связано с прохождением вдоль территории села реки Егорлык, что предопределило ее планировочную конфигурацию в виде протяженного жилого массива, ориентированного в направлении с запада на восток параллельно руслу реки и направлению автомобильных дорог на более 7км.

Селитебная территория села в западном и восточном направлениях замыкается территориями земель сельскохозяйственного назначения, с севера поймой реки Егорлык, что полностью ограничивает возможность ее дальнейшего развития. С юга территория ограничена автодорогой регионального значения. В сложившихся кварталах в западной и восточной части села имеются свободные территории для застройки.

Сеть внешних автодорог представлена автодорогой регионального значения, проходящей на юге от территории села в направлении Ставрополь-Ростов, от которой осуществляется въезд в село.

Центр села Преградного сложился как место сосредоточения учреждений обслуживания, управленческих и организационно-хозяйственных организаций. Здесь разместились здание администрации, учреждение связи и финансов, дом культуры на 600мест (постройка 1967г.), предприятия торговли, общеобразовательная школа на 536 учащихся (здание специальное 1967г. постройки), здание детского дошкольного учреждения на 140 мест (здание типовое 1978г.), больница (здание 1970г.), амбулатория.

В планировочном плане зона общегородского центра выступает как центр расселения, расположенный на основных транспортных связях в направлении с юго-востока на запад.

Особенностью условий формирования общественного центра связана с тем, что он по своему местоположению, располагаясь в центре селитебной зоны находится в одинаковой удаленности от противоположных периферийных жилых кварталов.

Границы сложившегося общественного центра охватывают сравнительно небольшую территорию вдоль главной улицы Красной и улицы Кибкало.

К общественному центру примыкают территории парка с мемориалом и усадебной застройки. Малоэтажная секционная жилой застройка, расположена компактно в центральной части села.

Проектом планировки и застройки 1966 года предусмотрена необходимость территориального развития зоны общественного центра путем реконструкции существующей застройки и замене существующего жилого фонда.

Система зонирования территории села предполагает взаимосвязь трех основных видов: функционального, строительного и зонирования территории по особым условиям использования территорий.

По признакам функционального зонирования различаются зоны: производственная, селитебная.

Территория производственной зоны сложилась ранее в южной части села, и имеет резервные территории для развития с условием соблюдения санитарных и противопожарных норм.

Предприятия, организации различных форм собственности
расположенные на территории села Преградного
по состоянию на 2010г.

Таблица 1

№ п/п	Наименование предприятия, организаций	Площадь участка, га	Выпускаемая продукция, назначение	Класс санитарной вредности	Нормативная зона санитарного разрыва, «м» обоснование по СанПиНУ 2001 г.	Характеристика строения Год постройки
1	2	3	4	5	6	7
1	Мельница	0,68	обработка пищевых	IV	100	1908г.

			продуктов			
2	Пекарня	0,13	обработка пищевых продуктов	IV	100	1967г.
3	Маслоцех	0,25	обработка пищевых продуктов	IV	100	спец.
4	Птичник	0,49	сельхозпроизводство	III	300	1973г.
5	Существующие склады: -Ангар для хранения с/х продукции -Склад сельхозтехники -Склад для хранения сельхозпродукции -Склад для хранения с/х пр. «Нева» -Ангар для хранения с/х продукции - склад для хранения с\х продукции	0,10 0,08 0,39 0,09	сельхозпроизводство	V	50	Спец.
6	Машинное депо Мастерская по ремонту с/х техники Мехотряд	0,07 0,44 0,52		IV	100	Спец.

Селитебная зона объединяет территории жилой и общественной застройки, распределительную уличную сеть и зеленые насаждения общего пользования, составляет в целом 562,2 га, в том числе территории существующей жилой застройки – 544,99 га, общественной застройки – 17,21 га. На данной территории расселяется 3300 жителей, с низким уровнем удельной территориальной обеспеченности (как показатель уровня развития социально-бытовой инфраструктуры), которая характеризует тип селитебной зоны сельского населенного пункта.

Транспортная связь села Преградного с центром Красногвардейского муниципального района селом Красногвардейским осуществляется по внутренней автодороге с выходом на автодорогу краевого значения в направлении в село Красногвардейское.

Таким образом, центр села и в целом селитебная зона имеют четкий выход к внешним дорогам.

За время развития в селе по состоянию на 2010 год не сложилось сколько-нибудь развитой рекреационной зоны и системы зеленых насаждений. Имеется озелененные территории парка в районе общественной зоны.

Спортивные сооружения и устройства представлены недостаточно благоустроенным стадионом в центральной части села.

Система размещения предприятий торговли, бытового сервиса, лечебно-оздоровительных, культурно-просветительных, деловых и административных учреждений на территории села имеет моноцентрическую структуру сервиса (преобладание обслуживающих предприятий общепоселкового значения. Местные обслуживающие центры жилых кварталов не сформированы.

Почти все обслуживающие объекты (дом культуры, больница, амбулатория, отделение связи и др.) имеют общепоселковое значение с радиусом обслуживания до 3 км.

Анализ реализации проектных решений по основным технико-экономическим показателям (население, использование территории села, социальная инфраструктура организация системы культурно-бытового обслуживания) позволяет выявить степень соответствия развития села ранее разработанным проектам, формированию планировочной структуры и функциональному зонированию территории.

К расчетному 1990 году по проекту планировки и застройки 1966года, численность населения села должна была составить 7000 человек. В настоящее время по данным администрации муниципального образования села численность населения составляет 3300 человек, и не достигает значения численности населения по ранее разработанному проекту.

Планировочная организация села сложилась в соответствии с планировочными условиями. Наиболее плотная застройка находится в центральной части села, в западной и восточной части застройка некомпактная с незастроенными территориями кварталов.

Структура населения по возрастному составу для корректировки генплана принята по данным администрации муниципального образования села Преградного.

Количество трудоспособного населения села составляет 1343 человека, около 40,8% численности населения. Дети дошкольного возраста составляют 386

человек или 11,6%, дети школьного возраста 414 человек, или 12,6% от численности населения. Нетрудоспособное население составляет 1157 человек, или 35,0%. Средний размер семьи – 2,7 человек.

3. Расчет численности населения

Поселение село Преградное имеет необходимый потенциал развития сферы производства и привлечения инвестиции в развитие населенного пункта. В селе имеются трудовые ресурсы, составляющие более 40% от численности населения, территориальные возможности для развития села и размещения производственных объектов, развитые транспортные связи с внешними автомобильными дорогами. По численности населения по существующему положению и на прогнозируемый период, село Преградное относится к группе средних сельских населенных пунктов (свыше 0,3 тыс.чел до 5,0тыс.чел.) ТСН 30-312-2006 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений Ставропольского края» 2007г.

Проект корректировки схемы генерального плана разработан на территорию села, составляющую в границах населенного пункта 965,0 га, с численностью населения на 2008 год 3300 человек.

Динамика изменения численности населения села Преградного по данным Всероссийской переписи населения 2002 года с учетом переписи 1989 года показана в таблице 2. В период разработки проекта планировки и застройки села в 1966 году, численность населения составляла 5058 человек.

Темпы роста численности населения в разные периоды были неодинаковы. В период с 1989 года по 2002 год рост численности населения села увеличивается на 1,8%, с ежегодным приростом населения 0,14%. В ближайший период с 2002 по 2008 год, происходит уменьшение численности населения на 8,5%, с ежегодным отрицательным приростом -1,4%. Естественный прирост населения села Преградного в период с 1989 по 2010 год отрицательный, произошла убыль населения на 29,8% в 2008 году по отношению к 1989 году. Из приведенных данных следует, что население села увеличилось в наиболее благоприятный период развития с 1989 года по 2002 год.

Таблица 2

Наименование	Годы			
	1966	1989	2002	2008
село Преградное	5058	3542	3606	3300

По прогнозным данным проекта «Схема территориального планирования Ставропольского края» 2008г., рост численности населения Ставропольского края будет достигнут за счет улучшения демографической ситуации (в рамках демографической политики проводимой на федеральном и краевом уровнях), за счет улучшения миграционной политики, экономической ситуации в крае.

Учитывая прогнозную демографическую ситуацию, расчет численности населения села Преградного произведен с учетом ежегодного положительного прироста населения в период с 1989 года по 2002год, составляющий 0,14% в год.

Среднегодовой естественный прирост населения села Преградного представлен в таблице 3.

Таблица 3

Среднегодовой показатель естественного прироста в %	
С учетом миграции	Без учета миграции
-	0,14

Расчет численности населения с учетом среднегодового естественного прироста населения выполнен на первую очередь строительства (2015 г.) и на расчетный срок (2020 г.) по формуле:

$$N_{п} = N_{с} \times (1 + P_{р}) / 100)^{T_{р}},$$

$$N_{р} = N_{с} \times (1 + P_{р}) / 100)^{T_{р}},$$

$N_{п}$ – ожидаемая численность населения на первую очередь;

$N_{р}$ – ожидаемая численность населения на расчетный срок;

$N_{с}$ – существующая численность населения на исходный срок;

$T_{р}$ – число лет;

$P_{р}$ – среднегодовой процент изменения численности населения на первую очередь и расчетный срок с учетом прироста.

Подставив значение в формулу, получим предполагаемую численность населения:

$$N_{п} = 3300 \times (1 + 0,14/100)^5 = 3323$$

$$N_{р} = 3300 \times (1 + 0,14/100)^{10} = 3346$$

Принимаемая за основу для проектирования ожидаемая проектная численность населения села принимается с увеличением на первую очередь строительства 2015г.- 3350 человек, на расчетный срок 2020г.- 3400 человек.

Таблица 4

село Преградное	Фактическая			По проекту	
	1989	2002	2008	Первая очередь	Расчетный срок
	3542	3606	3300	3350	3400

Средний размер семьи 2,6 человек.

Структура населения по возрастному составу на расчетный срок 2020 год принята в соответствии с фактическим положением на 2008год, по данным администрацией села Преградного, и указана в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Возрастные группы населения	Население	Удельный вес возрастных групп
		чел.	%
1	Дошкольный возраст (0-6 лет)	394	11,6
2	Школьный возраст (7-15 лет)	428	12,6
3	Трудоспособный возраст: (мужчины 16-59 лет) (женщины 16-54 лет)	1388	40,8
4	Пенсионный возраст	1190	35,0
Всего		3400	100

3.Схема комплексной оценки территории и возможность территориального развития

Комплексная оценка территории поселения села Преградного связана с определением планировочных и эколого-средовых ограничений в решении задач размещения основных функциональных зон и обоснования направлений территориального развития населенного пункта. При этом наибольшее количество планировочных и эколого-средовых ограничений связано с селитебной территорией.

Территория населенного пункта села Преградного в проектных границах по проекту корректировки генерального плана составляет 2239.02 га. Проектная граница населенного пункта определена по данным администрации села, (координаты границ муниципального образования с. Преградного, переданные на основании письма от № 765 от 13.09.2012 года, приложение 4), в соответствии с кадастровым делением территории населенного пункта. С севера территория села ограничена поймой реки Егорлык с юга – промзоной, территорией кладбища, с востока – землями сельхозугодий, с запада территорией объектов сельхозназначения.

На первом этапе анализа – при составлении схемы планировочных ограничений рассмотрены следующие факторы: уровень стояния грунтовых вод, несущая способность грунта, рельеф местности, подверженность территории к затоп-

лению паводком 1% обеспеченности, режим водоохраны, нарушения структуры грунта (эрозия, оползни), учет санитарно-защитных зон от воздушного выброса, производственных объектов.

Указанные группы факторов образуют три категории оценки территории: непригодные к размещению жилищного строительства, ограниченно-пригодные и пригодные территории.

К категориям непригодных территорий относятся участки:

1. Занятые под кладбища
2. Предприятия производственной зоны с устоявшимся местоположением, закрепленные на данном участке юридически.
3. Санитарно-защитные зоны, в пределах которых нормативно запрещается новое жилищное строительство.

К ограниченно пригодным относятся территории, требующие больших капиталозатрат на ликвидацию причин ограничений и проведения инженерно-технических мероприятий: инженерную подготовку территории, понижение уровня грунтовых вод, рекультивацию территории для устранения зоны распространения санитарной вредности.

К категории территорий, пригодных для размещения нового жилищного строительства относятся территории с низким уровнем стояния грунтовых вод, допускающим устройство подвальных помещений и фундаментов глубокого заложения с прочным и надежным основанием, территории освобожденные от вредного воздействия производственных объектов.

В состав территорий не занятых застройкой входят участки сенокосов, пастбищ для скота, неиспользуемые участки.

Застройка села имеет четкую планировочную структуру со сложившимся функциональным использованием земель.

В настоящее время территории производственных объектов находятся в южной части села, с возможным развитием на перспективу. На территории села имеется кладбище, с организацией нормативной санитарно-защитной зоны.

С учетом инженерно-геологических условий на территории села выявлена зона инженерно-геологических процессов: набухание грунтов, подтопление, эрозия, оползни.

На схеме планировочных ограничений показаны санитарно-защитные зоны от производственных объектов, сооружений и кладбища.

Установлена водоохранная зона реки Егорлык – 200м, в пределах которой необходимо соблюдение установленного режима использования.

В селе имеются объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), перечень которых прилагается в главе II, и в отношении которых необходима разработка зон охраны на основе историко-градостроительных, археологических исследований, до разработки зон охраны установления временных охранных зон.

В результате комплексной оценки территории поселения села Преградного выявлены территории, в границах которых устанавливаются ограничения на использование и осуществление градостроительной деятельности: санитарно-защитные зоны, водоохранная зона, зона сложных инженерно-геологических процессов.

Использование площадей санитарно-защитных, водоохранных зон осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, нормами и правилами. Система зонирования территории по особым условиям использования включает в себя запрещение нового жилищного строительства (на территориях, подверженных загрязнению приземного воздушного слоя промышленными выбросами с концентрацией экологически вредных ингредиентов, превышающих 1 ПДК, а также на участках не пригодных для строительного освоения), ограничения нового жилищного строительства (на участках ограниченно пригодных для строительства), зону водоохраны, временную зону охраны памятников истории и культуры.

С учетом заявок на виды нового жилищного строительства и возможности строительного освоения селитебной территории села за последние годы, проектом

принят расчет объема нового жилищного строительства произведен для усадебной одноэтажной застройки.

Составленная с применением изложенных факторов комплексная схема оценки территории свидетельствует о явном преобладании в западном и южном направлениях запретных и ограничивающих зон для размещения нового жилищного строительства: в южном направлении – территорией кладбища и производственных объектов, в западном направлении – территорией производственных объектов, в северном направлении – поймой реки Егорлык. Территории пригодные, благоприятные для размещения жилищного строительства расположены, в основном, в северо-западной и юго-восточной части села по отношению к сложившемуся массиву селитебной зоны.

4. Инженерное оборудование территории

Водоснабжение. Канализация. В настоящее время в селе Преградном имеется централизованное водоснабжение, осуществляемое от Преградненского водозабора. Административные и общественные здания оборудованы внутренним водопроводом и канализацией. Протяженность водопроводных сетей по территории села составляет 53,4 км.

Теплоснабжение. Теплоснабжение села осуществляется от существующих котельных. Теплоснабжение зданий индивидуальной застройки автономное. Горячее водоснабжение жилых домов осуществляется от газовых водогрейных колонок.

Газоснабжение. Электроснабжение. Село газифицировано и электрифицировано от энергосистемы края. Источником электроснабжения является подстанция ПС 110/10 «Преградная». Протяженность сетей ВЛ – 10 кВ - 99,1км, ВЛ -0,4 кВ – 62,4км.

Телефонизация. Осуществляется включением абонентов в АТСК. Населенный пункт радиофицирован. Протяженность телефонных сетей по населенному пункту составляет 25,5 км, радиосетей – 45,7 км, ПЭП – 1,8км.

4. Граница поселения села Преградного.

Граница поселения с. Преградного установлена Законом Ставропольского края от 15 марта 2004 года №19-кз «Об установлении границ муниципальных образований в Красногвардейском районе Ставропольского края».

Территория муниципального образования с. Преградного в границах муниципального образования составит **25 633,0 га**

5. Граница населенного пункта села Преградного.

В границу населенного пункта включаются земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. За правовую основу принято:

1. Решение Красногвардейского районного совета народных депутатов от 3 июня 1991 года «О передачи земель в ведение сельских Советов народных депутатов» (приложение 1 на двух листах.);
2. Сведения переданные на основании письма от 18.07.2008 года №624 управлением Федерального агентства Кадастра объектов недвижимости по Ставропольскому краю (приложение 2 на двух листах);
3. Дело по установлению границ сельских населенных пунктов и передачи земель в ведение Преградненского сельского Совета Красногвардейского района Ставропольского края, подготовленное Кубанским государственным проектным институтом по землеустройству Кубаньгипрозем Ставропольский филиал от 19.03.1991 года. (приложение 3 на одном листе).
4. Координаты границ муниципального образования с. Преградного. Переданные на основании письма от №765 от 13.09.2012 года (приложение 4).

5. Решение Краевого совета народных депутатов №288 от 26.09.90 года «О передаче земель городским, сельским и поселковым Советам народных депутатов». (Приложение 5 на одном листе)

В границу населенного пункта вошли земли сельскохозяйственного назначения со следующими кадастровыми номерами:

№ пп	Кадастровый номер	Площадь земельного участка, м2	Категория земель (по кадастровой выписки)	Использование земельного участка согласно предложению по территориальному планированию (Графическая часть Том 2 лист 3 . Эскипликация территориальных зон.)
1	26:01:061801	445000,21	с/х назначения	№5-зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 179634,24м ² №7. Зона рекреационного назначения-265365,97- м ²
2	26:01:061802:5	325900,00	с/х назначения	№7. Зона рекреационного назначения325900,00-- м ²
3	26:01:061803:9	1120000,00	с/х назначения	№5-зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 1120000,00м ²
4	26:01:061803:13	23203,00	с/х назначения	№5-зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 23203,00 м ²
5	26:01:061804:1	421000,00	с/х назначения	№3-производственная зона- 21000,00м ²
6	26:01:061804:2	624259,21	с/х назначения	№3-производственная зона-155,41 м ²
7	26:01:061804:3	73000,00	с/х назначения	№3-производственная зона-73000,00 м ²
8	26:01:061804:7	189527,00	с/х назначения	№6-Зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения-189527,00 м ²
9	26:01:061804:8	231473,00	с/х назначения	№6-Зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения- 231473,00м ²
10	26:01:061804:9	310473,00	с/х назначения	№6-Зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения- 310473,00м ²
11	26:01:061804:10	1328527,00	с/х назначения	№3-Производственная зона - 1328527,00м ²
12	26:01:061805:32	8700,00	с/х назначения	№3-Производственная зона-8700,00 м ²
13	26:01:061805:33	42000,00	с/х назначения	№3-Производственная зона- 42000,00м ²
14	26:01:061805:35	20000,00	с/х назначения	№3-Производственная зона- 20000,00м ²

15	26:01:061806:10	137000,00	с/х назначения	№1. Жилая зона-137000,00м ²	
16	26:01:061815:5	384000,00	с/х назначения	№3-Производственная зона- 384000,00м ²	
17	26:01:061817:1	377000,00	с/х назначения	№7- зона рекреационного назначения- 377000,00м ²	
18	26:01:061828:2	44000,00	с/х назначения	№9-Зона специального назначения-44000,00 м ²	
19	26:01:061828:6	651587,00	с/х назначения	№9-Зона специального назначения-132822.44 м ² №5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 518764,56м ²	
20	26:01:061828:7	492520,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 492520,00м ²	
21	26:01:061828:8	356251,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 356251,00м ²	
22	26:01:061828:9	267778,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 267778,00м ²	
23	26:01:061828:10	10023,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 10023,00м ²	5
24	26:01:061828:11	315835,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 315835,00м ²	5
25	26:01:061828:12	389234,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 389234,00м ²	5
26	26:01:061901:2	15352,00	с/х назначения	№7- зона рекреационного назначения-15352,00м ²	7
27	26:01:061901:3	1227000,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.-224268,54.)- м ² №7- зона рекреационного назначения- 1002731,46 м ²	7,5
28	26:01:061901:4	1006000,00	с/х назначения	№7- зона рекреационного назначения-1006000,00м ²	
29	26:01:061901:7	283146,00	с/х назначения	№6-зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения-283146,00м ²	
30	26:01:061909:3	126000,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 126000,00м ²	
31	26:01:061909:4	357000,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, вино-	

				градники и др.)- 357000,00м ²
32	26:01:061920:4	60000,00	с/х назначения	№9-Зона специального назначения-60000,0 м ²
33	26:01:061921:1	327000,00	с/х назначения	№5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 327000,00м ²
34	26:01:061923:2	39000,00	с/х назначения	№6-зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения-39000,00м ²
35	26:01:061923:4	56976,00	с/х назначения	№6-зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения-56976,00м ²
36	26:01:061923:5	10000,00	с/х назначения	№6-зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения-10000,00м ²
37	26:01:061923:7	689666,00	с/х назначения	№4-зона инженерной транспортной инфраструктуры-152588,17м ² №5-Зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)- 537077,83 м ²
38	26:01:061923:8	498678,00	с/х назначения	№6-зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения-498678,00м ²
39	26:01:061923:9	473910,00	с/х назначения	№6-зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения-473910,00м ²
	Итого: 13758018,42 м ² (1 375,80 га)			

В границу населенного пункта вошли земли сельскохозяйственного назначения со следующими показателями 13758018,42 м² (1 375,80 га) предполагаемым использованием, согласно предложению по территориальному планированию (Графическая часть Том 2 лист 3). Таким образом **территория**

села в границах населенного пункта по проекту генерального плана поселения с. Преградного составит **2239020,00 м² (2239,02 га)**.

Данная территория необходима поселению для развития промышленного производства, развития жилищного строительства и использования земель под развитие сельского хозяйства (земли сельскохозяйственного использования), а также в качестве резервных территорий.

Глава II. Генеральный план (проектное решение)

1. Архитектурно-планировочная организация территории

В основу архитектурно-планировочной организации территории поселения села Преградного проектом генерального плана положен принцип разделения селитебной территории на жилые районы Северный и Южный и выделение производственной зоны.

Основная планировочная ось, разделяющая жилые районы, проходит в направлении запад-восток по главной улице села.

Архитектурно-планировочная организация территории села Преградного предусматривает формирование функциональных зон и планировочной структуры с учетом сложившейся застройки, территориального развития селитебной зоны и планировочных ограничений. Функциональное назначение зоны и её размещение в планировочной структуре определяет систему градостроительных требований по её использованию. Проектом предлагается формирование основных функциональных зон на территории села: жилой, общественной, производственной (территории производственных объектов), рекреационной (зеленые насаждения общего пользования).

В основу организации новых кварталов жилой зоны положена сложившаяся планировочная структура села. Размер приусадебных участков выделяемых под новое строительство по решению администрации муниципального образования села Преградного составляет 0,05-0,3 га.

Основной проблемой существующей жилой зоны является повышение уровня инженерного оборудования и благоустройства территории,

Общественная зона села размещена по улице Шоссейной, включает общественный центр со зданиями администрации, дома культуры, детского сада, школы, учреждения связи и финансов, магазинов. Размещение культурно-бытовых учреждений, проектируемый парк и стадион определяет сформированный облик общественного центра. Резервной территорией для развития общественной зоны, в связи с протяженным характером застройки села и сложившейся планировочной

структурой, является территория подцентра общественной зоны в кварталах нового жилого строительства на перспективу.

К рекреационной зоне отнесена территория спортивной зоны со стадионом, спортивными площадками и сквером в центральной части села, и проектируемая рекреационная (лесопарковая) зона вдоль реки Большой Гок.

В качестве зеленых коридоров, соединяющих кварталы жилой застройки с лесопарком, сквером (а также озеленяемые пространства между собой), выступает озеленение улиц. Осваиваемая резервная территория жилых кварталов на расчетный срок расположена в юго-западной части села.

Территории производственных объектов сохраняются с соблюдением санитарных и противопожарных норм размещения объектов. Территориальное развитие производственной зоны предусмотрено за счет резерва территорий в южном направлении в районе выезда из села.

В планировочной структуре территории села предполагается формирование двух жилых районов:

- Северного жилого района
- Южного жилого района

Северный жилой район включает кварталы существующих селитебных территорий, территорию общественного центра, и ограничен на севере рекой. Рекреационная зона жилого района формируется вдоль реки Большой Гок.

Южный жилой район включает территории существующих кварталов, производственной зоны, имеет территориальный резерв дальнейшего развития в юго-западном направлении, планировочную связь с общественным центром, включает проектируемый подцентр обслуживания новых жилых кварталов. Функционально-планировочная структура зоны общегородского центра рассчитана на возможность реализации функций массового обслуживания, административного управления, связи, организационно-хозяйственной, кредитно-финансовой, культурно-просветительной, учебной и торговли, охватывающей все отрасли сферы сервиса.

В условиях села Преградного зона общегородского центра, занимая территории уже сложившихся объектов, составляет 17,21 га.

Зона общепоселкового центра не имеет резервных территорий для развития и развивается за счет формирования подцентра обслуживания в новых кварталах застройки. Центральной осью направления развития общественного центра является главная улица села Шоссейная.

Сохранение и охрана объектов культурного наследия

Документация по охране объектов историко-культурного наследия разработана в соответствии с Законом РФ «Об охране и использовании памятников истории и культуры», Законом Ставропольского края «О землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Ставропольского края, и зонах их охраны», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24.01.86 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом №ИП-6272 от 27.12.85 г., и другими нормативными документами о порядке проектирования.

На территории поселения с. Преградного находятся памятники военной истории.

Список памятников истории и культуры показан в таблице 6.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его исторической среде, на сопряженной с ним территории, в соответствии с законом Ставропольского края о землях недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Ставропольского края, и зонах их охраны», вокруг памятников историко-культурного назначения определены зоны охраны объекта культурного наследия.

На данной стадии выполнения работ определены временные границы зон охраны.

На схеме вокруг памятников историко-культурного значения нанесены временные границы охранных зон, в которых устанавливается особый режим содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятель-

ность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника.

Режим временной охранной зоны установлен приказом министерства культуры Ставропольского края от 12.09.2000г. №129 и действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника.

Все виды земляных и строительных работ на территории временных охранных зон необходимо согласовывать с Министерством культуры Ставропольского края в соответствии с приказом от 24 ноября 2010 года №739 «Об утверждении административного регламента предоставления министерством культуры Ставропольского края государственной услуги по выдаче заключения о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия на территории, подлежащей хозяйственному освоению»

С целью охраны и использования историко-культурного наследия предлагается:

- реставрация, ремонт, консервация памятников, благоустройство территории;
- учет специальных требований памятников и их охранных зон при проведении реконструктивных работ;
- разработка проектов зон охраны памятников и установление специальных режимов реконструкции в зонах, примыкающих к памятникам истории и культуры;
- проведение реконструкции, модернизации, инженерного оборудования районов исторической застройки с созданием современного уровня комфорта проживания и культурно-бытового обслуживания, благоустройства при сохранении облика исторических районов и градостроительных ансамблей с разработкой для исторических зон, индивидуальных проектов зданий;
- создание на базе крупных комплексов памятников истории и культуры заказников, заповедников и других охраняемых территорий;
- развитие туризма с использованием памятников, в качестве объектов показа, так и для размещения экспозиции, культурных, туристических и других объектов;
- дальнейшее изучение историко-архитектурного наследия поселения;
- проведение комплекса мероприятий по дополнительному выявлению, учету, изучению объектов культурного наследия.

С целью сохранения существующих или вновь выявленных объектов культурного наследия, при осуществлении отводов земельных участков для строительства на территории муниципального образования села Преградного, необходимо проводить согласование их размещения в государственном органе охраны памятников истории и культуры.

Таблица 6

№ п/п	Наименование памятника	Датировка памятника. Автор, архитектор, строительный материал.	Категория охраны Документ о принятии на госохрану	На чьих землях находится Статус Местонахождение
1	Братская могила воинов Советской Армии, погибших в 1942 - 1943 гг.	1921, 1942, 1946, 1958	Региональная ГС №554 20 м	Краевой с.Преградное, ул. Победы
2	Памятник В.И. Ленину	1966 "	Региональная ГС №564 20 м	Краевой с. Преградное, СДК
3	Памятник комбригу П.А. Кибкало	1965 кирпич	" "	Муниципальный с. Преградное, СОШ N 7
4	Могила неизвестных летчиков, погибших в годы ВОВ	1942,1946	Не состоит 20м	Муниципальный с. Преградное 2 км на северо-восток
5	Парковая скульптура «Мужчина животновод»	1960-е	Не состоит 20м	Муниципальный с.Преградное, СДК
6	Парковая скульптура «Женщина колхозница»	1960-е	Не состоит 20м	Муниципальный с.Преградное, СДК

2. Состав и объемы жилищного строительства. Проектный баланс территории

Существующий жилой фонд села Преградного принят для расчетов по данным администрации муниципального образования и составляет 70 000,7 м² общей площади.

В расчете на одного человека при численности населения 3300 человек, приходится 21,2 м² общей площади жилого фонда. Жилые строения с износом более 60 % составляет основную часть объема жилого фонда.

На первую очередь строительства и расчетный срок существующий жилой фонд сохраняется. Для обеспечения площадью жилого фонда прироста населения села по существующим социальным нормам 18 м² на человека, на первую очередь строительства (60 чел.) и на расчетный срок (110 чел.) потребуются объемы жилого фонда представленные в таблице 7.

Таблица 7

Наименование населенного пункта	Существующий жилой фонд	Требуется м ² при 18 м ² общ. площади		Сохраняется м ²		Всего общей площади жилого фонда м ²	
		Расчетный срок	в т.ч. 1 очередь строительства	На расчетный срок	На 1 очередь стр.	На расчетный срок	В т.ч. на 1 очередь
село Покровское	70 000	1980,0	1080,0	70000,0	71000,0	71980,0	71980,0

Для обеспечения общей площадью жилья при норме 18м² на человека, объем нового жилого фонда на 1 очередь составит 1080,0 м² , на расчетный срок потребуется 1980,0 м² общей площади жилья.

Новое жилое строительство на расчетный срок потребует 55,71 га селитебной территории при площади земельного участка 0,30га, выделяемого для нового строительства в соответствии с решением администрации села Преградного. Строительство предусматривается вести на свободных от застройки территориях, и в существующих кварталах жилой застройки за счет индивидуальных застройщиков.

Проектом определено 76,29 га резервной селитебной территории для жилой застройки на расчетный срок и обозначена планировочная структура и кварталы перспективной жилой застройки за расчетный срок после 2022 года.

Производственные объекты, размещенные на территории села и пригодные для дальнейшего использования сохраняются.

Общая территория для размещения жилищного строительства на расчетный срок (76,29га), с учетом резерва территории под общественную зону 13,88 га).

Таблица 8

Баланс использования территории селитебной территории на расчетный срок по генплану

Селитебная территория, га		
Сохраняемая застройка	Проектируемая застройка	Итого
544,99	76,29	621,28

Основным типом жилья является одноэтажная усадебная застройка. Расчеты объемов жилищного строительства приведены в таблице 7.

Расчеты по проектируемому жилому фонду велись по социальным нормативам обеспеченности 18,0 м² на человека общей площади.

При проектировании новой застройки необходимо учесть современные требования к жилым домам – строительство 2-3 этажных жилых домов, домов с мансардой с увеличением общей площади дома. В связи с этим, площадь проектируемого жилого фонда села может превысить расчетную.

Система зонирования территории села представлена видами зонирования: функциональным зонированием (с выделением **жилой, общественно-деловой, производственной, зоны сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения, рекреационной зоны**), строительным зонированием (выделением усадебной, малоэтажной секционной застройки), режимным зонированием (определением зон водоохраны, санитарно-защитных зон). Территориальный резерв для развития основных функциональных зон в пределах расчетного срока и на перспективу включает территории в пределах проектной черты населенного пункта, которая определена проектом по данным администрации села.

**Технико-экономические показатели.
Баланс территории поселения с.Преградного.**

№	Наименование показателей	Ед. измерения	На расчетный срок
1	Численность населения села Преградного на расчетный срок	чел.	3606
2	Площадь территории муниципального образования села Преградного.	га	25 633,00
3	Площадь территории села Преградного в проектных границах населенного пункта, в том числе:	га	2239,02
	1. жилая зона	га	621,28
	2. общественно-деловая зона	га	31,09
	3.Производственная зона	га	292,73
	4.зона инженерной и транспортной инфраструктуры.	га	69,38
	5.зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)	га	524,46
	6.Зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения.	га	209,32
	7. Зона рекреационная назначения.	га	467,08
	8.Зона особо охраняемых территорий	га	-----
	9.Зона специального назначения	га	23,68
	Земли сельскохозяйственного назначения входящие в границу населенного пункта.	га	-----
	Прочие территории (улицы, проезды, свободная от застройки территория)	га	-----
4	Плотность населения на застроенной селитебной территории на расчетный срок	чел/га	5,8 чел/га

3. Уличная сеть. Система магистралей и транспорта

Улично-дорожная сеть села Преградного представляет собой исторически сложившуюся сеть улиц и проездов, обеспечивающих внешние и внутренние связи на территории села с производственной зоной, с кварталами жилых домов, с общественной зоной.

Основной транспортной и главной улицей села является улица Шоссейная с выездом на автодорогу в направлении в село Красногвардейское.

Центральной улицей села является улица Шоссейная, с размещенным вдоль неё общественным центром.

Улицы Первомайская, Мира являются основными улицами в жилой застройке, осуществляющими связь жилых территорий с центральной улицей и общественным центром.

В основу проектного решения принят современный принцип дифференцирования движения с отделением транспортного движения от обслуживающего и транспортного от пешеходного (с соответствующей специализацией поперечных профилей улиц). В соответствии с данным принципом определена классификация системы улиц, которые подразделяются на автодороги с движением общественного транспорта, жилые улицы общего типа и жилые улицы с преимущественно пешеходным движением. На перспективу необходимо решить проблему транзитного движения по территории села путем переноса транзитного движения транспорта за пределы села.

Формирующие улично-дорожную сеть села, основные улицы в жилой застройке должны быть благоустроены, иметь асфальтовое покрытие и тротуары. Проектируемый подцентр общественного центра необходимо благоустроить с устройством тротуаров из тротуарной плитки в пешеходной зоне.

По улицам с основным движением автомобильного транспорта и в местах расположения общественных учреждения и торговых предприятий необходимо размещение автостоянок.

Поперечные профили улиц, принятые проектом имеют следующую ширину:

главные улица в красных линиях	25 м
улицы в жилой застройке	20 м
внутриквартальные проезды	10 – 12м

Ширина проезжей части главной улицы составляет 7 метров, ширина тротуаров 1,5 м, для улиц в жилой застройке - ширина проезжей части 5,5, м с шириной тротуара до 1м, внутриквартальные проезды с проезжей частью 3.5 м.

4. Система обслуживания населения

На территории села Преградного расположены объекты массового обслуживания населения. Немногочисленные предприятия торговли, зрелищные, куль-

турно-просветительные, предприятия бытовых услуг имеют в основном общепоселковое значение с радиусами обслуживания, значительно превышающими нормативные. Местное обслуживание удаленных от общественного центра села жилых кварталов практически отсутствует. В селе отмечается увеличенный радиус доступности, в связи с этим необходимо строительство объектов подцентра обслуживания.

На расчетный срок в связи с большим процентом износа общественных зданий культурно-бытового обслуживания (свыше 60%), потребуется новое строительство обслуживающих учреждений образования и сферы сервиса.

При размещении учреждений и предприятий обслуживания необходимо учитывать обеспечение населения услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. В западной части села предусмотрены резервные территории общественной зоны (подцентр) для размещения объектов первичного обслуживания населения: торгового центра, детского сада.

Расчет необходимых объемов культурно-бытового строительства велся на основании СНиП 2.07.01-89 * «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и приведен в таблице 10.

Современная нормативная система массового обслуживания населения формируется по признаку соответствия состава обслуживающих предприятий (учреждений) численности населения, тяготеющего к обслуживающему комплексу.

В системе массового обслуживания села Преградного корректировкой генерального плана намечено формирование двухступенчатой системы обслуживания.

Первая ступень (первичного обслуживания), соответствующая формам реализации повседневного и особо часто возникающего спроса в диапазоне пешеходной доступности, представлена подцентром обслуживания и объектами обслуживания групп кварталов на вновь осваиваемых территориях.

Вторая ступень (периодически (не повседневно) возникающего спроса населения на виды сервисных услуг) представлена общественным центром обслу-

живания в общественной зоне села. При этом полноценные, достаточно емкие подцентры могут быть сформированы на территориях нового жилищного строительства.

Расчет количества и емкости предприятий и учреждений культурно-бытового обслуживания

№ п/п	Наименование предприятий и учреждений обслуживания	Расчетная норма на 1000 жителей	Сущ. сохр. (мест, чел., пос.в день)	Требуется на расчетное население		Новое строительство	
				Расчетн. срок	1 очередь	Расчетн. срок	1 очередь
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Административные учреждения	1 на населенный пункт	1	-	-	-	-
2	Отделение связи	1 оп.место 1500-2000чел.	1	-	-	-	-
3	Сберегательный банк	1 объект на 3 тыс.жителей	1	-	-	-	-
4	Отделения банков	1 оп.место на 1000-2000чел.	1	1	1	1	1
5	Дом культуры	от 300 до 230мест на величину нас.пункта от 1 до 2тыс.	600 (износ более 60%)				
	Клубы по интересам	80 мест на 1 тыс.чел.	-				
6	Кинотеатры	25-35 мест на 1 тыс. чел.	-	57	56	57	56
7	Библиотека	<u>6 тыс.ед.хр.</u> 6 чит.места.	1	-	-	-	-
8	Детские дошкольные учреждения	Исходя из 85% охвата детей Дошкольного возраста	140 (износ более 40%)	-	-	-	-
9	Общеобразовательные школы	Исходя из 100% охвата детей школьного возраста	536	-	-	-	-
10	Внешкольные учреждения- детская спортивная школа, детская музыкальная школа, хореографическая школа, детская художественная школа	10% числ.школьников	-	18	18	18	18
11	Продовольственные магазины	100 м ² торговой площ.на 1 тыс.чел.	4	165	160	165	160
12	Промтоварные магазины	200 м ² торговой площ. на 1		330	320	330	320

		тыс.чел.					
13	Предприятия общественного питания	40 мест на 1 тыс.чел.	1	66	64	66	64
14	Предприятия бытового обслуживания	7 раб.мест на 1 тыс.чел.	-	12	11	12	11
15	Торговые центры в подцентрах обслуживания	24м2 торг.пл.на 1 тыс.чел.	-	40	38	40	38
16	Гостиницы	6 мест на 1 тыс.чел.	-	10	9	10	9
17	Больницы	Опр. орг.здравоохранения	-				
18	Медпункт	-/-	1				
19	Рынки	40 м ² торг.площади на 1 тыс.чел.	-	66	64	66	64
20	Пожарное депо	В соответствии Тех.регламентом	1	1	1	1	1
21	Баня	7 мест на 1 тыс.чел.	-	12	11	12	11
22	Хлебопекарня	0,5 тонн на 1 тыс.чел.	1	-	-	-	-
23	Стадион, спортивные площадки	0,9га на 1 тыс.чел.	1	1,5	1,4	1,5	1,4
24	Спортивные залы общего пользования	80м ² площади пола на 1 тыс.чел.	-	132	128	132	128
25	Плавательные бассейны	20-25 м ² зеркала воды на 1 тыс.чел.	-	41	40	41	40
26	Общественные туалеты	1 прибор на 1 тыс.чел.	-	2	2	2	2

5. Система зеленых насаждений

Создание системы озеленения относится к благоустройству территории села для обеспечения благоприятной среды проживания населения и организации зоны отдыха. По состоянию на 2010 год на территории села не сложилась система зеленых насаждений. Озелененные территории стадиона и сквера имеющиеся не благоустроенные участки, подлежащие благоустройству, являются недостаточной территорией рекреационного назначения для населения села. Проектом корректировки генерального плана предлагается организация лесопарковой зоны отдыха вдоль реки Егорлык

Существующие зеленые насаждения на территории села Преградного сохраняются.

С учетом существующих площадей зеленых насаждений на территории села, проектом предлагается формирование системы различных видов зеленых насаждений. В состав территорий зеленых насаждений общего пользования входит:

- существующее озеленение стадиона и сквера.

Для организации зоны отдыха на расчетный срок необходимо запроектировать благоустроенную зону отдыха (лесопарк) в пойме реки Егорлык.

Из зеленых насаждений ограниченного пользования и специального назначения:

- озеленение территорий общественных зданий, участков детских и школьных учреждений;
- озеленение санитарно-защитных зон;
- озеленение улиц.

Территории зеленых насаждений общего пользования по проекту корректировки генерального плана составляют 5,0 га, что 15,15 м² на

человека, которые необходимо озеленить, благоустроить и оборудовать малыми архитектурными формами: скамьями, светильниками, урнами.

Основу системы озеленения села составит проектируемый лесопарк, который создается на территориях малопригодных для жилищного строительства

(увлажнение высоким уровнем стояния грунтовых вод), но возможных для озеленения. Система зеленых насаждений общего пользования на территории села связана с природным ландшафтом реки Егорлык, и имеет резервы для дальнейшего развития.

6. Реализация генерального плана

Реализация генерального плана поселения села Преградного должна определяться на основании плана реализации проекта, который утверждается главой администрации муниципального образования в течение трех месяцев со дня утверждения генерального плана. Этапы реализации генерального плана, их сроки определяются администрацией муниципального образования села Преградного, исходя из возможностей местного бюджета, сроков и этапов реализации федеральных, краевых и местных целевых программ, затрагивающих территорию муниципального образования.

Согласно Градостроительного кодекса РФ, реализация проекта должна осуществляться на правовой основе, действующих законоположений, правовых и нормативных актов, что предопределяет (после утверждения генерального плана) необходимость разработки документа градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки. Учитывая это, в генеральном плане содержатся предпосылки для градостроительного зонирования территории и основы разработки градостроительных регламентов и правил их применения.

В проекте плана реализации генерального плана устанавливаются:

- сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов муниципального значения, жилищного строительства, на основании которой осуществляется застройка резервных территорий, при принятии решений о предоставлении прав на земельные участки, обеспечение инженерной и социальной инфраструктурой;

-сроки подготовки проектной документации, сроки строительства объектов капитального строительства, с финансово-экономическим обоснованием реализации.

7. Охрана окружающей среды.

Санитарные и водоохранные зоны. Инженерно- геологические процессы.

Наиболее важным направлением разработки проекта генерального плана поселения села Преградного является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания населения и ограничение негативного воздействия на природную среду.

Создание безопасной и благоприятной среды жизнедеятельности предполагает соблюдение санитарных, санитарно-защитных, водоохранных норм, соблюдение функционального зонирования территории села. Общие экологические требования в отношении охраны окружающей среды, соблюдение которых обязательно при использовании территорий, установлены экологическими законодательными и нормативными техническими документами.

Согласно перечню городов и населенных пунктов Ставропольского края, подверженных воздействию опасных геологических процессов по «Рекомендаций по инженерной защите территории Ставропольского края от воздействия опасных геологических процессов» (1996 г.), село Преградное имеет среднюю категорию опасности комплексного воздействия геологических процессов, на территории населенного пункта отмечается набухание грунтов, подтопление, эрозия почв, оползни.

Необходимо принимать обоснованные решения по использованию территорий с учетом указанных процессов, выполнять инженерные изыскания при проектировании и строительстве объектов, при освоении территорий под застройку, осуществлять необходимые мероприятия по инженерной подготовке.

На территориях, подверженных овражной эрозии рекомендуется регулирование поверхностного стока, инженерная подготовка оврагов. В зонах овражной эрозии, необходимо предотвратить процесс дальнейшего оврагообразования.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье

человека. Согласно санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» на схеме планировочных ограничений выделены нормативные санитарно-защитные зоны, с указанием размеров зон. Ширина санитарно-защитной зоны должна подтверждаться расчетом концентрации в воздухе вредных веществ, и может быть сокращена с установлением минимальной величины при достаточном обосновании и согласовании с органами санитарного надзора.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

1. Сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
2. Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство.
3. Пожарные депо, коммунальные объекты, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания административного назначения;
4. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, канализационные насосные станции, питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон и иных территорий.

В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ зоны.

На схеме планировочных ограничений установлена **водоохранная зона** реки Егорлык- составляющая 200м и Левого ветви Правоегорлыкского канала совпадающая по ширине с полосой отвода канала в соответствии с п.9 ст. 65 Водного кодекса РФ. В границах водоохранной зоны установлена прибрежная

защитная полоса, ширина которой устанавливается в зависимости от уклона берега и составляет в среднем 40м. Береговая полоса, предназначенная для общего пользования, составляет 20м в соответствии с п.6 ст. 6 Водного кодекса РФ. В картографическом материале отображена граница прибрежной защитной полосы, которая совмещена с условным обозначением водотока.

В соответствии с Водным кодексом РФ 2006 г. №74 -ФЗ 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.

В границах водоохранной зоны запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

Об установлении границ водоохранных зон и режима ведения хозяйственной и иной деятельности в их пределах необходимо проинформировать в установленном порядке население. Закрепить на местности границы водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками. Собственники объектов (ОТФ, МТФ, СТФ, фермы, попадающих в водоохранную зону должны предусмотреть мероприятия обеспечивающих охрану реки Егорлык илевой ветви Правоегорлыкского канала от загрязнения в

соответствии с водным кодексом ч.15 ч.16, п.3 ч.17 ст.65. А именно выпаса и летние лагеря для сельскохозяйственных животных организовать за пределами водоохраной зоны, размещать сельскохозяйственный транспорт на специально оборудованной площадке с твердым покрытием с уловителями и очисткой ливневых вод, не производить распашку земель.

Качество вод которые формируются под влиянием природных и антропогенных факторов определяется поступлением загрязняющих веществ в составе организованных и неорганизованных стоков с территории села, а также транзитными водами, загрязненными за его пределами.

Водохозяйственная деятельность на территории с. Преградного в настоящее время и на расчетный срок должна быть направлена на рациональное использование водных ресурсов и охрану вод от загрязнения. В настоящее время в с. Преградном канализация отсутствует. Строительство централизованной системы канализации с полной биологической очисткой сточных вод следует рассматривать первоочередным объектом капитального строительства на территории поселка, имеющего крупные предприятия сельскохозяйственного производства, с целью исключения негативного влияния на окружающую природную среду.

К числу первоочередных мероприятий по капитальному строительству на территории муниципального образования относится разработка проекта хозяйственно-бытовой канализации, проектирование и строительство канализационных сетей и канализационных очистных сооружений на необходимую производительность. Бытовые и хозяйственно-фекальные стоки от канализуемых зданий застройки по самотечной канализационной сети должны поступать в приемный резервуар канализационной насосной станции, забираться фекальными насосами и подаваться на очистные канализационные сооружения.

Указанные мероприятия проекта корректировки генерального плана будут разработаны специализированными проектными организациями, с включением проектов «Схемы водоснабжения», «Схемы хозяйственно-бытовой канализации», «Схемы дождевой канализации».

Санитарная очистка территории поселения села Преградного

В целях соблюдения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, правил сбора, утилизации и уничтожения биологических и твердых бытовых отходов, разработан проект «Схема размещения природоохранных объектов в области обращения с отходами на территории Ставропольского края». В соответствии с данным документом, поселения Красногвардейского района: Мо Родыковкий сельсовет, с.Дмитриевское и с.Преградное отнесены к Изобильненскому зональному отходоперерабатывающему центру, расположенному в районе х.Беляев Московского сельсовета Изобильненского района.

При реализации мероприятий краевой целевой программы «Отходы производства и потребления в Ставропольском крае на 2009-2013годы», предполагается строительство зонального центра по переработке и утилизации отходов.

Очистка территорий населенных пунктов является важным мероприятием по охране окружающей среды. Генеральная схема очистки - проект, направленный на решение комплекса работ по организации, сбору, удалению, обезвреживанию бытовых отходов и уборке территорий.

Вывоз отходов необходимо осуществлять в соответствии с разработанным проектом «Генеральная схема очистки территорий населенных пунктов Красногвардейского муниципального района Ставропольского края («Ставропольоргтехстром» 2007г.).

Несанкционированные свалки бытовых отходов, которые являются источником загрязнения природной среды, на расчетный срок необходимо ликвидировать, с последующей рекультивацией территории. Необходимо внедрить генеральную схему очистки территории села Преградного, в соответствии с разработанным проектом по генеральной схеме очистки муниципальных образований Красногвардейского района, обеспечить организацию рациональной системы сбора, хранения, регулярного вывоза отходов и уборки территории и в соответствии с требованиями «Санитарных правил содержания территорий населенных мест» ([СанПиН 42-128-4690-88](#)).

Проект корректировки генерального плана поселения села Преградного разработан в соответствии с техническим заданием на его разработку, решая вопросы планирования развития территории населенного пункта. Вопросы организации централизованной системы канализации, очистки хозяйственных и производственных стоков, ливневых стоков, мероприятий по берегоукрепительным работам, инженерному оборудованию территории села данным проектом корректировки генерального плана не рассматриваются. Соответствующие разделы будут разработаны в дальнейшем специализированными организациями, как II этап разработки проекта генерального плана.

8. Основные технико-экономические показатели.

Наименование показателей	Един. изм.	Современное состояние (исход. год)*	Первая очередь стр-ва	Расчетный срок
1	2	3	4	5
Территория муниципального образования с. Преградного		25 633,00	25 633,00	25 633,00
Территория населенного пункта с. Преградного	га	2 239,02	2239,02	2239,02
Территория нас. пункта, в т.ч:	га			
1. жилая зона	«-«	544,99	600,7	621,28
2. общественно-деловая зона	«-«	17,21	25,7	31,09
3.Производственная зона	«-«	38,88	227,74	292,73
4.зона инженерной и транспортной инфраструктуры.	«-«	44,12	57,0	69,38
5.зона сельскохозяйственного использования (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, сады, виноградники и др.)	«-«	-----	425,7	524,46
6.Зона сельскохозяйственного использования (занятые объектами сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов с/х. назначения.	«-«	-----	197,7	209,32
7. Зона рекреационная назначения.	«-«	157,85	327,0	467,08
8.Зона особо охраняемых территорий	«-«	-----	---	-----
9.Зона специального назначения		-----	17,69	23,68
Земли сельскохозяйственного назначения входящие в границу населенного пункта.		1 375,80	327,0	-----
Прочие территории (улицы, проезды, свободная от застройки территория)	«-«	60,17	32,79	-----
Население				
Численность населения	тыс.чел.	3300	3350	3400
Возрастная структура населения:	%			
- дети дошкольного возраста		11,6	11,6	11,6
- дети школьного возраста	«-«	12,6	12,6	12,6
- население в трудоспособном возрасте	«-«	40,8	40,8	40,8
- население старше трудоспособного возраста	«-«	35,0	35,0	35,0
Жилищный фонд – всего	тыс.кв.м. общ.пл.	70000,0	7100,0	7198,0
в т.ч.				
Существующий сохраняемый жилой фонд	«-«	70000,0	70000,0	70000,0
Новое жилищное строительство	«-«	-	100,0	1980,0
Учреждения образования и воспитания				
Детские дошкольные учреждения – всего	мест	140	190	195
Общеобразовательные школы – всего	учащихся	536	-	-
Лечебно-оздоровительные учреждения				
Медпункт	Опр.орг. здравоохр.	1	-	-
Амбулатории		1	-	-

9. ПРИЛОЖЕНИЯ: записаны на компакт диске в электронном виде.