ООО «Компания Земпроект»

МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПОСЕЛКОВОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ТИМАШЕВСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

(Том 2: материалы по обоснованию)

Директор_____Садакова Г.А.

Барнаул 2015

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ....3

1.1 Общая организация и зонирование территории Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края....3
1.2 Резервные территории....10

2. НОРМАТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛКОВОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ....11

3. РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛКОВОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТИМАШЕВСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ....17

3.1 Объекты физической культуры и массового спорта....17
3.2 Объекты образования....19
3.3 Объекты здравоохранения....24
3.4 Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи....27
3.5 Утилизация и переработка бытовых и промышленных отходов....31
3.6 Автомобильные дороги местного значения....35
3.7 Объекты инженерной инфраструктуры....51
Электроснабжение....51
Теплоснабжение....58
Газоснабжение....61
Водоснабжение....64
Водоотведение....77
3.8. Объекты производственного назначения....83
3.9. Объекты рекреационного назначения....91

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Общая организация и зонирование территории Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края

Поселковое сельское поселение наделено Законом Краснодарского края от 05.05.2004 №698-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Тимашевский район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – городского и сельских поселений - и установлении их границ» статусом сельского поселения, входящего в состав территории Тимашевского района.

Территорию сельского поселения составляют исторически сложившиеся земли населённых пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения сельского поселения, земли для развития, независимо от форм собственности и целевого назначения.

В состав сельского поселения входят 6 населенных пунктов - пос. Советский, является административным центром поселения, пос. Комсомольский, пос. Октябрьский, пос. Красный, пос. Новый и пос. Красноармейский.

Общая площадь сельского поселения составляет – 17031,73 га.

Поселковое сельское поселение расположено в северо-западной части Краснодарского края, в западной части Тимашевского района. Сельское поселение на севере и северо-востоке граничит с МО Роговским, Днепровским и Дербентским сельскими поселениями; на юге - с МО Медведовским сельским поселением и на западе и северо-западе - с МО Калининским районом Краснодарского края.

1.1.1 При определении перспектив развития населенных пунктов, входящих в состав Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края, учтены следующие показатели:

- численность населения;
- статус населенных пунктов и их роль в системе формируемых центров обслуживания (местного, районного, межрайонного уровней);
- исторические факторы (наличие памятников по категориям охраны, статус исторического сельского поселения);
- требования в области охраны окружающей среды.

Таблица 1

Наименование	Единица измерения	По годам		
		2013	2014	2015
Численность населения	тыс. человек	3460	3458	3507

1.1.2 Населенные пункты Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края в зависимости от численности населения подразделяются на группы в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

Группы населенных пунктов	Население (тыс. человек)
	Сельские населенные пункты*
Крупейшие	свыше 10
Крупные	Свыше 5 до 10
	Свыше 3 до 5
Большие	Свыше 1 до 3
Средние	Свыше 0,2 до 1
Малые	до 0,2

* Сельский населенный пункт - станица, село, хутор, аул, поселок.

Поселок Советский, согласно таблицы 2, относится к группе больших сельских населенных пунктов (с численностью населения около 2 тыс. чел.). Поселки Комсомольский, Красный, Октябрьский - к группе средних сельских населенных пунктов (с численностью населения более 0,2 тыс. чел.). А пос. Красноармейский и пос. Новый с численностью населения менее 0,2 тыс. чел. относятся к группе малых сельских населенных пунктов.

Поселковое сельское поселение является крупным экономически развитым поселением Тимашевского района.

В сфере экономики и хозяйственной деятельности поселения наиболее развитыми отраслями являются сельское хозяйство (растениеводство и животноводство) и пищевая промышленность (хлебобулочная, переработка рыбы).

На территории Поселкового сельского поселения располагаются два растениеводческих хозяйства, около 50 крестьянско-фермерских хозяйств, 8 личных подсобных хозяйств, занимающихся растениеводством и животноводством, около 20 индивидуальных предпринимателей в сфере растениеводства и животноводства, торгово-закупочной деятельности, грузоперевозки. обслуживания, автосервиса, производства хлебобулочных изделий, рыбоводства.

В границах Поселкового сельского поселения проходят линейные объекты транспорта - автомобильная дорога IV технической категории "п. Советский - п. Красноармейский", проходящая параллельно направлению реки Гречаная Балка, и пересекающая их в перпендикулярном направлении дорога II технической категории "Тимашевск - ст. Полтавская".

Транзитные потоки со стороны г. Тимашевска в направлении на ст. Полтавскую проходят между пос. Советский и пос. Комсомольский.

Транзитное движение по дороге в направлении пос. Советский - пос. Красноармейский проходит чрез пос. Комсомольский касательно пос. Октябрьский, и заканчивается в пос. Красноармейском.

Населенные пункты п. Новый и п. Красный по дорогам местного значения связываются с региональными дорогами.

Также по территории Поселкового сельского поселения проходит железная дорога "Тимашевск - разъезд 9 км - Новороссийск".

Интенсивность железнодорожного движения на территории Поселкового сельского поселения составляет - 35,2 пар поездов в среднем в сутки.

Санитарное состояние населенных пунктов Поселкового сельского поселения в целом удовлетворительное.

Природные условия территории Тимашевского района по инженерно-геологическому районированию относятся к средней категории сложности. Основными факторами,

осложняющими строительство, являются наличие просадочных грунтов, подтопление пониженных участков поверхности, повышенная агрессивность подземных вод.

Кроме того, СТФ, МТФ и прочие объекты сельскохозяйственного производства располагаются в непосредственной близости от жилой застройки без соблюдения санитарных разрывов.

Также значительная часть жилой застройки населенных пунктов находится в зоне затопления и подтопления.

1.1.3 К объектам особого регулирования градостроительной деятельности на территории Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края относятся:

- объекты, требующие особого градостроительного регулирования (зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения; водоохранные зоны рек и водоемов, санитарно-защитных зоны предприятий, сооружений и иных объектов и др.).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации №315 от 26.04.2008 г. об утверждении "Положения о зонах охраны культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25 июля 2002 г. №73-ФЗ ст. 34,35 и Законом Краснодарского края №487-КЗ от 06.06.2002 г., ст. 24, п. 4.5 "О землях недвижимости объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края, и зонах их охраны" устанавливаются основные требования к отнесению земельных участков, занятых памятниками истории и культуры, к землям историко-культурного назначения, порядок их охраны и использования, а также порядок определения границ зон охраны, режима содержания и использования зон охраны памятников истории и культуры, расположенных на территории Краснодарского края.

Для памятников археологии (первое тысячелетие до н.э. - IV век н.э.) в зависимости от типа памятника устанавливаются следующие границы зон охраны:

для курганов высотой:

• до 1 метра - 50 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

• до 2 метров - 75 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

• до 3 метров - 125 метров от подошвы кургана по всему его периметру;

• свыше 3 метров - 150 метров от подошвы кургана по всему его периметру.

Границы зон охраны памятников археологии определяются индивидуально краевым органом охраны памятников с указанием границы территории, занятой данным памятником и его охранной зоной, по картографическим материалам, в случае их отсутствия - путем визуального обследования памятника археологии на местности специалистами-археологами, а при определении границ древних поселений, городищ, местоположений и грунтовых могильников - путем визуального обследования территории и (или) закладки разведочных шурфов специалистами-археологами и оформляются в установленном порядке землеустроительной документацией.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В границах зон охраны памятника устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель, запрещающий:

• любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;

• раскопки, расчистки;

• посадка деревьев;
• рытье ям для хозяйственных и иных целей;
• устройство дорог и коммуникаций;
• использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

В соответствии с п. 4 ст. 26 Закона Краснодарского края от 06.02.2003 г. №558-КЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" все виды земельных, строительных и хозяйственных работ в границах зон охраны памятника археологии необходимо проводить под наблюдением специалиста-археолога.

В настоящее время на территории Поселкового сельского поселения числятся 24 памятника археологии, стоящие на государственной охране и рекомендуемые к постановке на государственную охрану

1.1.4 Развитие территорий Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края следует планировать на основании генерального плана с учетом нормативно-технических и нормативных правовых актов в области градостроительства областного и муниципального уровней.

Общая потребность в территории для развития населенных пунктов, включая резервные территории, определяется на основании генерального плана Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края.

1.1.5 Порядок отвода земель и изменения границ Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края определяется градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края.

Возможные направления развития населенных пунктов, входящих в состав Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края, определяются генеральным планом Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края.

Утверждение генерального плана Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами Краснодарского края.

1.1.6 Общая организация территории Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края должна осуществляться на основе сравнения нескольких вариантов планировочных решений, принятых на основании анализа технико-экономических показателей, выявляющих возможность рационального использования территории, наличия топливно-энергетических, водных, территориальных, трудовых и рекреационных ресурсов, состояния окружающей среды, с учетом прогноза их изменения на перспективу, развития экономической базы, изменения социально-демографической ситуации, развития сферы обслуживания, допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду с целью обеспечения наиболее благоприятных условий жизни населения, обеспечения устойчивого функционирования естественных экологических систем.

При этом необходимо учитывать:

– возможности развития сельского поселения за счет имеющихся территориальных (резервных территорий) и других ресурсов с учетом выполнения требований природоохранного законодательства;

– возможность повышения интенсивности использования территорий (за счет увеличения плотности застройки) в границах населенных пунктов, в том числе за счет реконструкции и реорганизации сложившейся застройки;

– изменение структуры жилищного строительства в сторону увеличения малоэтажного домостроения при соответствующем технико-экономическом обосновании;

– требования законодательства по развитию рынка земли и жилья;

– возможности бюджета и привлечения внебюджетных инвестиций для программ развития сельского поселения.

1.1.7 По функциональному использованию территории населенных пунктов, входящих в состав Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края, подразделяются на селитебную, производственную и ландшафтно-рекреационную.

Селитебная территория предназначена для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для размещения улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

Производственная территория предназначена для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта.

Ландшафтно-рекреационная территория включает лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств.

В пределах указанных территорий в результате градостроительного зонирования могут устанавливаться следующие территориальные зоны:

– жилые;
– общественно-деловые;
– производственные и коммунально-складские;
– инженерной и транспортной инфраструктур;
– сельскохозяйственного использования;
– рекреационного назначения;
– специального назначения;
– иные виды территориальных зон.

1.1.8 В состав жилых зон могут включаться зоны застройки индивидуальными, мало-этажными, среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами и жилой застройки иных видов.

1.1.9 В состав общественно-деловых зон могут включаться:

– зоны объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
– зоны объектов религиозного назначения;
– зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений;
– зоны объектов образования, науки и социального обеспечения;
– общественно-деловые зоны иных видов.

1.1.10 В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

– коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

– производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

– зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

– иные виды зон производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

1.1.11 В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

– зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и др.);

– зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1.1.12 В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

1.1.13 В состав зон особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значения.

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

1.1.15 В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

Помимо предусмотренных территориальных зон органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемых с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.16 В территориальных зонах могут выделяться территории, особенности использования которых определяются земельным и градостроительным законодательством, законодательством об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия, иными федеральными законами.

1.1.17 Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

– возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

– функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края, схемой территориального планирования Тимашевского района;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

– планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории; предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства,

расположенным на смежных земельных участках. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям улиц, проездов, пешеходных путей;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов, входящих в состав Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края;
- границам муниципального образования;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, историко-культурных заповедников, исторического сельского поселения, зон охраны объектов культурного наследия, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1.1.18 Границы улично-дорожной сети Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края обозначаются красными линиями, которые отделяют эти территории от других территориальных зон. Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

1.1.19 Для коммуникаций и сооружений внешнего транспорта (автомобильного, трубопроводного) устанавливаются границы полос отвода, санитарные разрывы, санитарные полосы отчуждения. Режим использования территорий в пределах полос отвода, санитарных разрывов определяется законодательством Российской Федерации, настоящими Нормативами и согласовывается с соответствующими организациями. Указанные территории должны обеспечивать безопасность функционирования транспортных коммуникаций и объектов, уменьшение негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

1.1.20 Для территорий, подлежащих застройке, документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих территориальных зон, а также границ внутриквартальных участков.

1.1.21 Виды территориальных зон, а также особенности использования их земельных участков определяются правилами землепользования и застройки Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края с учетом ограничений, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами Краснодарского края.

1.1.22 Планировочное структурное зонирование территории населенных пунктов, входящих в состав Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края, должно предусматривать:

- взаимосвязь территориальных зон и структурных планировочных элементов (жилых районов, микрорайонов (кварталов), участков отдельных зданий и сооружений);
- доступность объектов, расположенных на территории Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края, в пределах нормативных затрат времени, в том числе беспрепятственный доступ инвалидов и других маломобильных групп

населения к объектам жилой, социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в соответствии с требованиями настоящих Нормативов;

– интенсивность использования территории с учетом ее кадастровой ценности, допустимой плотности застройки, размеров земельных участков;

– организацию системы общественных центров Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края в увязке с инженерной и транспортной инфраструктурами;

– сохранение объектов культурного наследия и исторической планировки и застройки;

– сохранение и развитие природного комплекса как части системы природной зеленой зоны Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края.

1.1.23 Планировочную организацию территории следует проектировать в увязке с хозяйственно-экономическими и социальными интересами всех собственников и пользователей земли. При этом необходимо предусматривать меры по улучшению природной среды, развитию системы культурно-бытового обслуживания, дорожно-транспортной сети и инженерного обеспечения.

1.2 Резервные территории

1.2.1 Резервные территории необходимо предусматривать для перспективного развития Поселкового сельского поселения Тимашевского района Краснодарского края на территориях примыкающих к границам (черте) населенных пунктов.

Кроме этого, под резервные территории возможно изъятие сельскохозяйственных земель с низкой кадастровой стоимостью сельхозугодий, земель лесного фонда, а также земель иных категорий.

1.2.2 Потребность в резервных территориях определяется документами территориального планирования (схемой территориального планирования, генпланом поселения).

1.2.3 После утверждения границ резервных территорий они приобретают статус территорий с особым режимом землепользования и не подлежат застройке капитальными зданиями и сооружениями до их использования по целевому назначению в соответствии с генеральным планом.

Включение земель в состав резервных территорий не влечет изменения формы собственности указанных земель до их поэтапного изъятия на основании генерального плана в целях освоения под различные виды строительства в интересах жителей поселения.

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах резервных территорий для развития поселения в границах пригородной зоны, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

1.2.4 В сельских поселениях выделение резервных территорий, необходимых для развития входящих в их состав сельских населенных пунктов, следует предусматривать с учетом перспектив развития жилищного строительства, создания условий для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, фермерства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, создания буферных зон для выпаса домашнего скота, организации отдыха населения, потребности в земельных участках для размещения сельских кладбищ, мест складирования бытовых отходов с учетом их возможного расширения.