



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ

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

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЯРОСЛАВСКОГО  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
МОСТОВСКОГО РАЙОНА  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ТОМ I**

**Утверждаемая часть проекта**

**Часть 1**

**Положения**

**о территориальном планировании**

**(в ред. от 05.08.2020 г.)**

Краснодар, 2011 г

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



352570, Россия, Краснодарский край, пгт.Мостовской, ул. Ленина 12, тел/факс (86192) 5-50-36, 5-43-43

e-mail: geokadastr23@gmail.com

www.geokadastr23.ru

**Муниципальный контракт: № 79 от 03 сентября 2019 г.**

**Заказчик: Администрация муниципального образования Мостовский район**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЯРОСЛАВСКОГО  
сельского поселения**

**Мостовского района Краснодарского края**

**ТОМ I**

**Утверждаемая часть проекта**

**Часть 1**

**Положения о территориальном планировании**

**(в ред. от 25.08.2015 г., от 23.05. 2017 г.,  
от 05.08.2020 г.)**

Директор

А.Н. Куликов

пгт. Мостовской, 2020 г.

<b>СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ</b>	
Главный архитектор проекта	ООО «ПИТП» В.М. Кипчатова
Архитектурно-планировочная часть и компьютерное обеспечение	ООО «ПИТП»
Главный архитектор проекта	В.М. Кипчатова
Руководитель группы	Е.Р. Левченко
Ведущий экономист	Н.В. Монастырев
Архитектор	Д. С. Асатурова
Архитектор	О. В. Закалюжный
Инженер	Ю.К. Лоренц
Инженерное оборудование территории	ООО «Юг-Ресурс-XXI» С.В. Кузнецов В.С. Луценко В.В. Строжевская Л.А. Донгузова А.Н. Гресь

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

<b>Том I. Утверждаемая часть проекта.</b>	
Часть 1	Положения о территориальном планировании
Часть 2	Графические материалы (карты) генерального плана
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана.</b>	
Часть 1	Пояснительная записка (описание обоснований проекта генерального плана)
Часть 2	Графические материалы (карты) по обоснованию проекта генерального плана
<b>Приложение.</b>	Описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек границ.
<b>Документация, выполненная субподрядными организациями</b>	
<b>Том III.</b>	<b>Топографические изыскания М 1:5 000 ст. Ярославская, х. Новотроицкий. ОАО «Базис»</b>
<b>Том IV.</b>	<b>Раздел «Охрана историко-культурного наследия» ОАО «Наследие Кубани»</b>
<b>Том V.</b>	<b>Раздел «Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» ООО «Инженерный Консалтинговый Центр «ПромТехноЭксперт»</b>
<b>Том VI.</b>	<b>Раздел «Оценка воздействия на окружающую среду» ООО «Экоинфосервис»</b>

**ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ**

<b>Том I. Утверждаемая часть проекта</b>				
<b>Часть 2. Графические материалы (карты) генерального плана.</b>				
1.	Карта планируемого размещения объектов местного значения	ДСП	1:25 000	ГП - 1
2.	Карта функционального зонирования территории.	ДСП	1:25 000	ГП - 2
3.	Карта административно-территориальных границ, земель различных категорий.	ДСП	1:25000	ГП -3
4.	Карта планируемых границ зон с особыми условиями (ограничениями) использования территории.	ДСП	1:25 000	ГП – 4
5.	Карта развития объектов инженерной инфраструктуры.	ДСП	1:25 000	ГП - 5
6.	Карта развития объектов транспортной инфраструктуры.	ДСП	1:25 000	ГП - 6
<b>Том II. Материалы по обоснованию проекта генерального плана</b>				
<b>Часть 2. Графические материалы (карты) по обоснованию проекта</b>				
7.	Карта современного использования и планировочных ограничений территорий	ДСП	1:25000	МО – 7
8.	Карта границ территорий, подверженных возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.	ДСП	1:25000	МО – 8
9.	Карта современного использования и планировочных ограничений территории фрагмента поселения – ст. Ярославская	ДСП	1:5 000	МО-9
10.	Карта планируемого размещения объектов местного значения фрагмента поселения – ст. Ярославская	ДСП	1:5 000	МО - 10
11.	Карта функционального зонирования территории фрагмента поселения - ст. Ярославская	ДСП	1:5 000	МО -11
12.	Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - ст. Ярославская. Водоснабжение и водоотведение	ДСП	1:5 000	МО – 12
13.	Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - ст. Ярославская. Газоснабжение и теплоснабжение	ДСП	1:5 000	МО – 13
14.	Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения - ст. Ярославская. Электроснабжение и слаботочные сети	ДСП	1:5 000	МО – 14
15.	Карта современного использования и планировочных ограничений территории фрагмента поселения – х. Новотроицкий.	ДСП	1:5 000	МО-15
16.	Карта планируемого размещения объектов местного значения фрагмента поселения – х. Новотроицкий	ДСП	1:5 000	МО – 16
17.	Карта функционального зонирования территории фрагмента поселения - х. Новотроицкий	ДСП	1:5 000	МО – 17
18.	Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения – х. Новотроицкий. Водоснабжение и водоотведение.	ДСП	1:5 000	МО – 18
19.	Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения – х. Новотроицкий. Газоснабжение и теплоснабжение	ДСП	1:5 000	МО – 19

20.	Карта развития инженерной инфраструктуры фрагмента поселения – х. Новотроицкий. Электроснабжение и слаботочные сети	ДСП	1:5 000	МО – 20
-----	---	-----	---------	---------

## СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	- 8 -
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....	- 13 -
1.1. ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....	- 13 -
1.2. ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ .....	- 14 -
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, ПРОБЛЕМЫ И СПЕЦИФИКА ЕЕ РАЗВИТИЯ. ....	- 16 -
3. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ ЯРОСЛАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....	- 21 -
3.1. ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ.....	- 21 -
3.2. ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ, БАЛАНС ЗЕМЕЛЬ ПО КАТЕГОРИЯМ (В РЕДАКЦИИ 2019 Г.). ....	- 23 -
3.3. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ И СИСТЕМА ВНЕШНИХ СВЯЗЕЙ (В РЕДАКЦИИ 2019 Г.). ....	- 24 -
3.4. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	- 26 -
3.4.1. ЖИЛАЯ ЗОНА.....	- 28 -
3.4.2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА .....	- 29 -
3.4.3. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	- 30 -
3.4.4. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	- 33 -
3.4.5. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА, ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР. ....	- 33 -
3.4.6. ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	- 35 -
3.5. РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	- 37 -
4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	- 45 -
(В РЕДАКЦИИ 2019 Г.).....	- 45 -

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

---

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

Генеральные планы поселений разрабатываются в границах соответствующих муниципальных образований либо в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения.

Генеральный план является правовым актом территориального планирования муниципального уровня. Проект генерального плана Ярославского сельского поселения Московского района Краснодарского края разработан на основании Муниципального контракта № 56 от 12 июля 2010 года, в состав которого входит задание на проектирование. Проект выполнен в соответствии с положениями и требованиями:

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

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

– разработка и утверждение плана реализации генерального плана поселения;



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

Согласно действующему законодательству генеральным планом муниципального образования - сельского поселения устанавливаются и утверждаются:

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

В случае если в генеральном плане поселения содержатся предложения по установлению аналогичных предложений краевого или федерального уровня, идущие вразрез решений принятым в СТП Краснодарского края, то требуется согласование проекта на федеральном и краевом уровнях.

Порядок согласования проекта генерального плана установлен статьей 25 Градостроительного Кодекса РФ.

Проект генерального плана до его утверждения, согласно Градостроительному Кодексу РФ, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения. Проведение государственных вневедомственной и экологической экспертиз, согласно Градостроительному Кодексу, не является обязательным требованием для утверждения проекта генерального плана.

Состав и содержание проекта генерального плана Ярославского сельского поселения отвечают требованиям Градостроительного кодекса РФ и детализированы техническим заданием, утвержденным заказчиком проекта

– администрацией муниципального образования Ярославского сельского поселения Мостовского района Краснодарского края.

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

Более подробно в укрупненном масштабе разработан проект генерального плана ст. Ярославская и х. Новотроицкого, для чего дополнительно выполнена топографическая основа кондиции 1:5000, проработаны в указанном масштабе раздел «Инженерная инфраструктура».

В состав материалов проекта генерального плана входят:

**Том I.** Утверждаемая часть проекта;

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

В составе проекта выполнены следующие разделы:

- «Топографические изыскания М 1 : 5 000 ст. Губская;
- «Охрана историко-культурного наследия»;
- «Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям»;
- «Оценка воздействия на окружающую среду»

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разработка проекта генерального плана Ярославского сельского поселения осуществлена на основании положений о территориальном планировании, содержащихся в проекте «Схема территориального планирования Краснодарского края», а так же «Схема территориального планирования Мостовского района».

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется определение срока реализации Генерального плана, так как это невозможно в условиях современной рыночной экономики, не регулируемой плановым хозяйством. Исходя из этого, данный проект определяет развитие сельского поселения на бессрочный период, условно выделяя периоды первоочередного развития (ориентировочно 15 лет с момента утверждения генплана); расчетный срок (основной показатель – ориентировочно 25 лет); резервное освоение на дальнейшую перспективу (свыше 30 лет).

На основании постановления администрации муниципального образования Мостовский район № 410 от 6 мая 2019 года «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Ярославского сельского поселения Мостовского района и подготовке предложений по внесению изменений в него» в генеральный план внесены изменения в части:

1. Приведения в соответствии со ст.23 Градостроительного кодекса РФ (действующая редакция);

2. Приведения проекта в соответствие со схемой территориального планирования муниципального образования Мостовский район (с учетом вносимых изменений) в части отображения объектов местного значения муниципального района;

3. Приведения проекта в соответствие со Схемой территориального планирования Краснодарского края (с учетом внесенных в нее изменений) в части отображения объектов регионального значения;

4. Приведения проекта в соответствие со Схемой территориального планирования Российской Федерации (с учетом внесенных в нее изменений) в части отображения объектов федерального значения;

5. Приведения проекта в соответствие с Федеральным законом от 25 июня 2002 № 73-ФЗ (ред. от 09 марта 2016 года) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

6. Отображения границ населенных пунктов согласно сведениям государственного кадастра недвижимости;

7. Отображения зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с действующим законодательством.

8. Приведения проекта в соответствие с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах

территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;

9. Учёта замечаний к Генеральному плану Ярославского сельского поселения Мостовского района, утвержденному решением Совета Ярославского сельского поселения от 25 октября 2011 года № 80 прокуратуры Мостовского района и департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края;

10. Включения в границу станицы Ярославская земель сельскохозяйственного назначения в целях размещения объектов отдыха и туризма.

Иные аспекты генерального плана корректировке не подлежали.

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

### **1.1. Цели территориального планирования**

Целью разработки генерального плана поселения является создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации. Проектные решения генеральных планов являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселений; разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон; определения зон инвестиционного развития.

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

- создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации;
- обеспечение средствами территориального планирования целостности сельского поселения как муниципального образования;
- выработка рациональных решений по планировочной организации, функциональному зонированию территории и созданию условий для проведения градостроительного зонирования, соответствующего максимальному раскрытию рекреационного и социально-экономического потенциала поселения с учетом опережающего развития инженерной и транспортной инфраструктуры;
- определение необходимых исходных условий развития за счет совершенствования территориальной организации поселения, прежде всего за счет увеличения площади земель, занимаемых главными конкурентоспособными видами использования.

Решения генерального плана основываются на следующих принципах:

- обеспечение сохранности и восстановления природного комплекса территории, ее природно-географических особенностей, в том числе памятников археологии и культуры;

- развитие туристско - рекреационной и экскурсионной деятельности на территории поселения;
- устойчивое развитие территории за счет рационального природопользования и охраны природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;
- соблюдение последовательности действий по территориальному планированию, организации рациональной планировочной структуры, функционального и последующего градостроительного зонирования с учетом опережающего развития систем коммунальной инфраструктуры для оптимизации уровня антропогенных нагрузок на природную среду;
- рациональное размещение объектов капитального строительства местного значения, автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений вне границ населенных пунктов;
- наращивание ресурсного потенциала в развитии крестьянско-фермерских хозяйств, развитие перерабатывающей промышленности;

## **1.2. Задачи территориального планирования**

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения задач.

Основными задачами генерального плана являются следующее:

- выявление проблем градостроительного развития территории поселения, обеспечение решений этих проблем на основе анализа параметров муниципальной среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также отдельных принятых градостроительных решений;
- создание электронного генерального плана на основе новейших компьютерных технологий и программного обеспечения, а также с учетом требований к формированию ресурсов информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД);
- определение направления перспективного территориального развития;
- определение зон, в которых осуществляется жизнедеятельность населения посредством функционального зонирования территории (отображение планируемых границ функциональных зон);

- разработка оптимальной функционально-планировочной структуры сельского поселения, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории поселения, для последующей разработки градостроительного зонирования, подготовки правил землепользования и застройки;
- определение системы параметров развития Ярославского сельского поселения, обеспечивающей взаимосогласованную и сбалансированную динамику градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных и лечебно-оздоровительных компонентов развития;
- подготовка перечня первоочередных мероприятий и действий по обеспечению инвестиционной привлекательности территории сельского поселения при условии сохранения окружающей природной среды;
- определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта и связи.

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

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

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, ПРОБЛЕМЫ И СПЕЦИФИКА ЕЕ РАЗВИТИЯ.

Ярославское сельское поселение является одним из 15 поселений Мостовского района, расположено в северной части и граничит: на севере с Унароковским сельским поселением Мостовского района, на востоке с Краснокутским сельским поселением, на юге с Костромским и Махошевским сельскими поселениями Мостовского района, на западе с Республикой Адыгея. Общая протяженность границ составляет **68,0 км**, из них: с Унароковским сельским поселением – 10,1 км, с Краснокутским сельским поселением – 11,7 км, с Костромским сельским поселением – 2,7 км, с Махошевским сельским поселением – 15,2 км, с республикой Адыгея – 28,3 км. Наибольшая протяженность территории в меридиальном направлении – 14,7 км, в широтном направлении – 31,7 км. Площадь поселения составляет **13686,7 га** или 3,7% от всей площади района.

Границы населенных пунктов установлены решением Совета Ярославского сельского поселения от 8 июня 2007 года №76 «О проекте границы территории станицы Ярославской и хутора Новотроицкого Ярославского сельского поселения Мостовского района».

В состав Ярославского сельского поселения входят 2 населенных пункта: административный центр ст-ца Ярославская и х. Новотроицкий.

Ст-ца Ярославская расположена в верховьях реки Фарс (приток Лабы) в 35 км северо-западнее районного центра — пгт. Мостовской.

*Население.* Численность постоянного населения Ярославского сельского поселения по состоянию на 01.01.2009 года — 5,3 тыс. человек, что составляет 7,4% от общей численности Мостовского района, плотность населения — 38,6 чел/км<sup>2</sup>.



*Характеристика населенных пунктов,  
входящих в состав Ярославского сельского поселения*

№ п/п	Наименование населенного пункта	Расстояние до поселенческого центра, км	Численность населения, чел.	Площадь населенного пункта, га	Плотность населения населенных пунктов, чел/га
1	станция Ярославская	-	5258	1021,9	5,1
2	хутор Новотроицкий	3	20	46,8	0,4
	<b>ВСЕГО</b>	-	<b>5278</b>	<b>1068,7</b>	<b>4,9</b>

Территориально населенные пункты расположены в центральной части поселения на расстоянии 2,3 км друг от друга. Население концентрируется в ст. Ярославской (99,6%), в х. Новотроицком (0,4%). Планировочная организация населенных пунктов обусловлена их размещением на автомобильной дороге федерального значения Р-217 «Кавказ» автомобильная дорога М-4 «Дон - Владикавказ – Грозный – Махачкала - граница с Азербайджанской Республикой. Подъезд к г. Майкоп», которая проходит через все поселение и связывает населенные пункты.

Плотность населения в ст-це Ярославская составляет 5,1 чел/га. В этническом отношении 90% населения составляют русские, 4% — украинцы, 3% — армяне, оставшиеся 3% приходятся на другие национальности. Численность экономически активного населения составляет 2,5 тыс. чел., из них в личном подсобном хозяйстве заняты 2,0 тыс. человек.

*Хозяйственный комплекс.* На территории Ярославского сельского поселения осуществляют деятельность 38 юридических лица, в том числе: 1 средняя школа, 1 детский сад, 2 аптеки (ООО «Здоровье», ООО «Авторитет»), 7 предприятий промышленности, 4 торговых предприятия, 1 отдел ветеринарного управления, 1 электроснабжающая организация, 1 пожарная часть, 1 лечебное учреждение, 1 подразделение почтамта, 2 подразделения соцзащиты населения, 1 учреждение культуры, 1 предприятие коммунального хозяйства и др.

Основные отрасли экономики представлены пищевой промышленностью, деревообработкой, сельским хозяйством, связью, торговлей и общепитом.

*Сельское хозяйство.* На территории поселения зарегистрировано 2 сельскохозяйственных предприятия и 6 крестьянско-фермерских хозяйства. ООО «Сельхозпромвест» занимается выращиванием роз по голландской

технологии. Производством сельскохозяйственной продукции занимаются крестьянско-фермерские хозяйства и личные подсобные хозяйства.

Ярославское сельское поселение расположено в зоне наиболее благоприятной, по природно-климатическим условиям, для развития животноводства и растениеводства. В настоящее время выращивание зернобобовых является одним из перспективных направлений развития КФХ.

Действующих предприятий по переработки молока в поселении в настоящее время нет. Заготовку молока, для действующих в районе молочных заводов, осуществляют частные предприниматели. На территории поселения находится ООО «Ярославский мясокомбинат» по переработке мясopодукции поселения.

Всего в личных подворьях содержится: КРС – 374 головы, (в т. ч. коров 192 головы), свиней – 296 голов, овец и коз — 165 голов, птицы – 10,1 тыс. голов.

Личными подсобными хозяйствами поселения ежегодно производится: 1,5 тыс. тонн молока, 40 тонн мяса, 1500 шт. яиц 1500, 183 кг. шерсти, овощей — 1,2 тыс. тонн, картофеля – 1,2 тыс. тонн, плодов и ягод – 0,2 тыс. тонн.

Кормовая база личных подсобных хозяйств основана на покупных кормах, а также на использовании естественных пастбищ и сенокосов. Развитие КФХ, занимающихся выращиванием зернобобовых и подсолнечника, улучшит обеспечение ЛПХ концентратами.

*Пищевая промышленность.* Производство и реализация хлебобулочных изделий в Ярославском сельском поселении представлено ООО «Русский хлеб».

В настоящее время данное предприятие выпускает 30 видов хлебобулочных изделий, из которых 10 сортов хлеба.

*Деревообработка* в Ярославском сельском поселении представлена одним из основных бюджетобразующих предприятий – ФГУ Ярославский военный лесхоз СКВО.

В настоящее время основными характеристиками финансово-хозяйственной деятельности предприятия являются: посадка и охрана леса, уход за лесными культурами, заготовка и переработка древесины. Основными видами продукции являются: дрова топливные, паркет, пиломатериалы.

*Малый бизнес* представлен 10 малыми предприятиями, 64 предпринимателями, из них 3 занимаются деревообработкой, в сфере розничной торговли занято 59, общественного питания - 1 (кафе-бар «Василек»). Оптовой торговли нет.

На территории поселения имеются следующие объекты розничной торговли: 21 магазин (павильон, киоск), реализующие продуктовые товары, 11 магазинов, реализующих промышленные товары, 2 магазина, реализующие одновременно промышленные и продовольственные товары. Сеть розничной торговли на территории Ярославского сельского поселения имеет тенденцию к расширению.

На территории поселения не зарегистрированы предприниматели, предоставляющие услуги в сфере бытового обслуживания.

*Жилищно-коммунальное хозяйство.* В Ярославском сельском поселении услуги жилищно-коммунального хозяйства осуществляет МУП «Ярославское» образованное в 2006 году. Учредителем предприятия является администрация Ярославского сельского поселения. Основными видами деятельности являются: водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов и жидких отходов.

*Водоснабжение.* Всего абонентов: население – 1366, предприятия – 43. Вода из скважин подается в резервуары (V-40; 25м<sup>3</sup>), которые расположены в верхних точках поселения, из резервуаров вода поступает в распределительную сеть водопровода самотеком. Протяженность водопроводных сетей – 47,2 км с износом 60 %. Потери воды в сетях при транспортировке к потребителям соответствуют нормативам 37,35 %.

*Электроснабжение.* На территории Ярославского сельского поселения сети электроснабжения находятся в удовлетворительном состоянии.

*Газоснабжение.* Имеется поселковый газопровод, подводящий высокое давление газа. Распределительные сети низкого давления – 34,4 км. ШРП – 1 шт. ГРП – 3 шт. ВСЕГО абонентов – 1109.

*Транспорт.* Через Ярославское сельское поселение проходит федеральная автодорога Р-217 «Кавказ» автомобильная дорога М-4 «Дон - Владикавказ – Грозный – Махачкала - граница с Азербайджанской Республикой. Подъезд к г. Майкоп».

---

Приведение в нормативное состояние дорог и их содержанием, реконструкцией дорог в поселении занимается ОАО ДЭП №115. Общая протяженность дорог в поселении с гравийным покрытием – 79,5 км, с асфальтным покрытием 23,8 км, грунтовые – 4 км.

### 3. ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ ЯРОСЛАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

#### 3.1. Прогноз численности населения

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

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

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

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

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

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

В качестве базового года для прогнозных расчетов принят 2009 г.

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

Основываясь на заложенных тенденциях демографической и миграционной активности была определена проектная численность населения Ярославского сельского поселения, которая к расчетному сроку составит **6,5 тыс. человек.**

*Существующая и проектная численность Ярославского сельского поселения.*

№	Наименование населенного пункта	Современное состояние, чел.	Прогноз на расчетный срок, чел.	Прирост, чел.
1	станция Ярославская	5258	6460	1202
2	хутор Новотроицкий	20	40	20
	<b>ВСЕГО</b>	<b>5278</b>	<b>6500</b>	<b>1222</b>

### 3.2. Проектное использование территории поселения, баланс земель по категориям (в редакции 2019 г.).

Территория Ярославского сельского поселения в административных границах, установленных Законом Краснодарского края от 16 сентября 2004 года № 777-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Мостовской район, наделении его статусом муниципального района, образованием в его составе муниципальных образований – городских и сельских поселений – и установлении их границ», принятого Законодательным Собранием Краснодарского края, были установлены границы муниципального образования Мостовской район, а также городских и сельских поселений, входящих в его состав, в том числе Ярославского сельского поселения и составляет **13686,7 га:**

Границы населенных пунктов утверждены в составе генерального плана. Сведения о границах внесены в данные государственного кадастра недвижимости общая площадь земель населенных пунктов составляет **1308,7 га.**

Данными изменениями планируется дополнительно включить в границу ст. Ярославская 68,0 га из земель сельскохозяйственного назначения.

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

*Распределение земель по категориям (на период 2019 г.).*

№пп	Категория земель	Площадь территории, тыс. га (по данным земельного кадастра на 01.12.19), га	% от общей площади земель	Площадь территории на расчетный срок, га	% от общей площади земель
1	Земли населенных пунктов	1308,7	9,6	1376,7	10,1
2	Земли лесного фонда	1418,5	10,3	1418,5	10,3
3	Земли промышленности, транспорта, энергетики, связи, и иного спец. назначения	3902,2	28,5	3902,2	28,5
4	Земли сельскохозяйственного назначения	7057,3	51,6	6989,3	51,1
5	<b>ВСЕГО</b>	<b>13686,7</b>	<b>100,0</b>	<b>13686,7</b>	<b>100,0</b>

Таким образом, на расчетный срок генерального плана планируется увеличить площадь земель населенных пунктов Ярославского сельского

### **3.3. Планировочная организация территории и система внешних связей (в редакции 2019 г.).**

Сложившаяся планировочная структура поселения представляет собой два населенных пункта – ст. Ярославскую, расположенную в долине рек Фарс и Псефирь и х. Новотроицкий, расположенный вдоль федеральной автодороги восточнее ст. Ярославской. Населенные пункты связаны между собой автомобильной дорогой федерального значения Р-217 «Кавказ» автомобильная дорога М-4 «Дон - Владикавказ – Грозный – Махачкала - граница с Азербайджанской Республикой. Подъезд к г. Майкоп», и двумя дорогами регионального значения:

- 1 «ст. Ярославская – ст. Махошевская»;
- 2 «ст. Ярославская – ст. Унароково».

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

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

1. Реконструкция автомобильной дороги федерального значения Р-217 «Кавказ» автомобильная дорога М-4 «Дон - Владикавказ – Грозный – Махачкала - граница с Азербайджанской Республикой. Подъезд к г. Майкоп»;
2. Строительство автомобильных развязок, удовлетворяющих современным требованиям в условиях роста автомобильных потоков;
3. Строительство автомобильной дороги местного значения «Ярославская – Костромская»;
4. Реконструкция существующих улиц и дорог поселения, усовершенствование покрытий существующих жилых улиц;



5. Повышение качества обслуживания транспорта путем строительства современного комплекса придорожного обслуживания вдоль автодороги федерального значения;

Предусмотренный генеральным планом комплекс мероприятий по планировочной организации территории и развитию транспортной инфраструктуры:

- создаст условия повышения качества работы транспортной инфраструктуры поселения;
- даст возможность развития производственного комплекса проектируемой территории;
- создаст условия для привлечения инвестиций;
- создаст условия для развития социально-экономических связей, улучшения экологической обстановки и безопасности проживания населения в населенных пунктах.

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

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

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

### **3.4. Функциональное зонирование территории.**

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

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

Основаниями для проведения функционального зонирования являются:

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

Функциональное зонирование территории поселения:

- выполнено в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития населенных пунктов и охраны окружающей среды;
- предусматривает территориальное развитие жилой, рекреационной зоны и производственной;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить растущие потребности в данных сферах;

– устанавливает функциональные зоны и входящие в них функциональные подзоны с определением границ и особенностей функционального назначения каждой из них;

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

Генеральным планом поселения определены следующие функциональные зоны:

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

Для эффективного и упорядоченного взаимодействия функциональных зон для фрагмента поселения станицы Ярославской и хутора Новотроицкого в М 1:5 000, функциональное зонирование территории выполнено более подробно с выделением в каждой зоне подзон

**Жилая зона:**

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (плотность 10-15 чел/га);

• **Общественно-деловая зона:**

- зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- зона объектов образования и здравоохранения;
- зона размещения объектов придорожного сервиса;

• **Рекреационная зона:**

- зона парков, скверов, зеленых насаждений общего пользования;

- зона размещения спортивных объектов;
- зона размещения объектов отдыха и туризма.
- **Зона сельскохозяйственного использования:**
  - зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта;
  - зона объектов сельскохозяйственного назначения.
- **Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур:**
  - производственная и коммунально - складская зона;
  - зона объектов инженерной инфраструктуры
  - зона объектов транспортной инфраструктуры.
- **Зона специального назначения:**
  - зона кладбищ;
  - зона размещения объектов отходов потребления;
  - зона озеленения специального назначения.

#### 3.4.1. Жилая зона.

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Под жилищным строительством на проектируемой территории предлагается индивидуальная застройка усадебного типа с рекомендуемыми размерами приусадебных участков от 0,15 га до 0,20 га (размеры участков

подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки).

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

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

Согласно произведенным расчетам численность проектного населения составит **6 500 чел**, прирост населения **1247 чел**. Исходя из коэффициента семейности равном **3,0** дополнительно необходимо запроектировать **416** участков по 0,25 га.

Таким образом, потребность в новых жилых территориях составит **104,1 га**.

#### 3.4.2. Общественно-деловая зона

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

В состав объектов капитального строительства, разрешенных для

размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи, предприятия индустрии развлечений при отсутствии ограничений на их размещение.

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

Генеральным планом в составе общественно-деловой зоны выделены подзоны:

- зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- зона объектов образования и здравоохранения;
- размещения объектов придорожного сервиса;

Зона делового, общественного и коммерческого назначения предназначена для размещения административно-деловых и хозяйственных учреждений, учреждений образования, культуры и искусства, здравоохранения и социального обеспечения, физкультурно-спортивных сооружений, предприятий торговли и общественного питания, учреждения бытового и коммунального обслуживания.

Зона объектов образования и здравоохранения – предполагает размещение сохраняемых существующих объектов образования и здравоохранения с дальнейшей реконструкцией по увеличению вместимости, а также строительство новых объектов (детские садики, участковая больница).

Зона размещения объектов придорожного сервиса предполагает размещение объектов обслуживания транспорта (СТО, АЗС) объектов торговли, гостиниц, питания.

Следует обеспечить условия безопасности при размещении учреждений и предприятий обслуживания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям.

#### 3.4.3. Зона рекреационного назначения.

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

В настоящем генеральном плане зона рекреационного назначения представлена пятью подзонами:

- зона размещения объектов отдыха и туризма;
- зона парков, скверов, зеленых насаждений общего пользования;
- зона размещения спортивных объектов;

Зона размещения объектов отдыха и туризма включена в границы населенного пункта.

Эта зона характеризуется следующими основными принципами:

- размещение на наиболее ценных территориях с позиции градостроительного, экологического, медицинского и эстетического аспектов;
- размещение на участках, отдаленных от поселковых центров с целью создания условий для полноценного отдыха;

На данной территории запрещено строительство и эксплуатация объектов, отрицательно влияющих на экологические условия, а также строительство жилых и иных объектов, не связанных непосредственно с функционированием и обслуживанием объектов отдыха.

Основное ее предназначение – размещение учреждений отдыха.

Более подробный режим использования территорий определен в Правилах землепользования и застройки.

Размещение объектов отдыха генеральным планом предполагается в ст. Ярославской.

Зона парков, скверов, зеленых насаждений общего пользования – занимает участки территории в пределах границ населённых пунктов, свободные от застройки зданиями и сооружениями, предназначенные для улучшения экологической ситуации и обеспечения дополнительных видов отдыха населения, преимущественно для прогулок и повседневного отдыха.

Это территории общего пользования, в том числе пешеходные зоны, площади, улицы, скверы, бульвары, специально предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях досуга, проведения массовых мероприятий, организации пешеходных потоков на территориях объектов массового посещения общественного, делового назначения.

На территориях общего пользования запрещено:

- возведение ограждений, препятствующих свободному перемещению населения;
- строительство зданий и сооружений производственного, коммунально-складского и жилого назначения;
- строительство и эксплуатация любых объектов, оказывающих негативное воздействие на состояние окружающей среды;

В генеральном плане общая площадь зоны общественных пространств в границах населённых пунктов составляет **15,7 га**, из них 7,8 га (49,7%) необходимо озеленить насаждениями общего пользования. На первую очередь при организации зоны общественных пространств необходимо создание парков с высоким уровнем благоустройства, оснащённых беседками, перголами, туалетами.

Зона размещения спортивных объектов – предполагает размещение проектируемых спортивных комплексов, площадок, плоскостных сооружений.

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



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

#### 3.4.4. Зона сельскохозяйственного использования.

Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта предназначены для нужд сельского хозяйства.

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

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

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

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

Проектом предусматривается компактное размещение объектов и составных частей данной функциональной зоны и расположение их вблизи

основных автомагистралей на достаточном удалении от жилых и рекреационных территорий.

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

- Производственная и коммунально-складская зона
- Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры;
- Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Зона коммунально-складского назначения предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и оптовой торговли. Кроме этого в данной зоне следует размещать предприятия бытового обслуживания населения (прачечные, бани и т.д.).

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

Первоочередными мероприятиями по реализации проектных решений в данном направлении являются:

- ликвидация или репрофилирование предприятий, расположенных в пределах селитебных и рекреационных зон, не отвечающих современным экологическим и эстетическим требованиям к качеству окружающей среды;
- модернизация, экологизация и автоматизация производств, с целью повышения производительности без увеличения территорий, а также создание благоприятного санитарного и экологического состояния окружающей среды;
- организация санитарно-защитных зон в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов и регламентов.

### 3.4.6. Зона специального назначения

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

В генеральном плане выделены следующие подзоны зоны специального назначения:

- зона кладбищ;
- зона размещения объектов отходов потребления;
- зона озеленения специального назначения.

#### Зона кладбищ.

В границах Ярославского сельского поселения расположено одно действующее кладбище.

При выборе территорий для кладбищ необходимо руководствоваться следующими принципами:

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

На расчетный период генеральным планом предлагается закрытие кладбища в ст. Ярославской из-за отсутствия территориального ресурса и организация нового кладбища западнее населенного пункта.

#### Зона размещения объектов отходов потребления

Свалка мусора вблизи ст. Ярославской подлежит закрытию. Планируется вывозить ТКО из поселения на пункт сортировки вторсырья запланированный в Краснокутском сельском поселении.

#### Зона озеленения специального назначения.

Зона озеленения специального назначения представляет собой санитарно-защитную зону вокруг предприятий и производств, установление которой предусмотрено СанПин, и озеленение охранного назначения (вдоль водных объектов, залесенные территории).

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам.

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

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания санитарно-защитного барьера между территорией объекта и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, и повышение комфортности микроклимата.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, - пожарные депо, бани, прачечные, гаражи, площадки и сооружения для хранения

общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, инженерные коммуникации и ряд других объектов.

### **3.5. Развитие инженерной инфраструктуры.**

#### Водоснабжение.

Водопроводное хозяйство поселения находится на базе МУП «Ярославское».

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

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

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

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

Необходимо предусмотреть строительство дополнительного резервуара чистой воды емкостью 2х200 м<sup>3</sup>. В резервуаре будет храниться неприкосновенный 10 минутный противопожарный запас, который будет пополняться во время пожара.

Объем работ по системе водоснабжения определяется при рабочем проектировании.

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

Так как территория ст. Ярославской представлена районами различной плотности, а уплотнение центральных и других кварталов будет осуществляться постепенно, в течение расчетного срока, предложенные проектные мероприятия могут выполняться так же постепенно, в зависимости от текущей застройки территорий.

#### Водоотведение.

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

Проектом может быть предложено два варианта решения организации централизованной системы канализации в ст.Ярославской.

##### *Первый вариант:*

Система самотечно - напорных коллекторов сточные воды всей станицы направляются на главную насосную станцию и далее на очистные сооружения общей производительностью 1600 м<sup>3</sup>/сут. В качестве очистных сооружений может быть предложена станция биологической очистки сточных вод заводского изготовления, выпускаемая ЗАО «СМБ ГРУПП» г.Москва. По окончании процесса очистки получается вода по качеству соответствующая требованиям, предъявленным к водам хозяйственно-бытового назначения.

Очищенную воду можно использовать для полива зеленых насаждений или сбрасывать на рельеф местности. Станция изготовлена из вспененного полипропилена и имеет модельный ряд по производительности от 1 м<sup>3</sup> до

1000 м<sup>3</sup>. Требуется минимального времени при монтаже и пуске в эксплуатацию.

*Второй вариант:*

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

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

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

В качестве локальных очистных сооружений можно предложить установки биологической очистки сточных вод заводского изготовления «Техносфера БИО», имеющих диапазон по производительности от 5 до 200 м<sup>3</sup>/сут. Установка предназначена для усреднения и биологической очистки хозяйственно-бытовых и близких к ним по составу производственных сточных вод. Доочистки стоков до норм сброса в водоемы рыбохозяйственного назначения и обеззараживания очищенной воды.

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

Поверхностные дождевые воды перед сбросом в водоемы также должны быть очищены до такой степени, чтобы не вызвать сверхнормативного загрязнения. При отведении поверхностного стока дождевых вод предпочтительна схема очистки с аккумулирующей емкостью. Для очистки дождевых вод может быть рекомендована установка типа «Ключ.Н.» ЗАО «Техносфера». Установки заводского изготовления производительностью от 1 до 10 м<sup>3</sup>/ч. Высоконадежные технологические решения установок позволяют гарантированно обеспечить очистку стоков и возможность сброса вод в водоемы.

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

#### Электроснабжение.

Энергоснабжение всего Мостовского района обеспечивается районными электрическими сетями ОАО «Кубаньэнерго» филиал «Лабинские электрические сети» Мостовской производственный участок.

Питающей электроподстанций Ярославского сельского поселения является ПС 35/10 кВ «Ярославская».

Состояние существующих сетей характеризуется следующим образом:

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

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

Для обеспечения электроэнергией существующих и проектируемых жилых, общественных зданий и коммунальных объектов на расчетный срок Ярославского сельского поселения необходимо получить от



энергоснабжающей организации технические условия на электроснабжение и разрешение на подключение расчетной нагрузки.

#### Газоснабжение.

Генеральным планом предлагается:

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

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

#### Теплоснабжение

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

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

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

В процессе развития новых территорий необходимо предусмотреть дальнейшую реконструкцию котельных и строительство новых газовых

котельных с целью улучшения экологии и повышения экономических показателей

#### Слаботочные сети.

- Радиофикация.

Потребная мощность для радиофикации района в соответствии с проектом до 2030 г. определяется по показателям из расчета 0,3 Вт на одну радиоточку (одна радиоточка на семью и одна радиоточка на 10 человек работающих).

Предлагается развитие радиофикации поселков через беспроводное вещание.

- Телевидение.

Для развития сети телевизионного вещания предусматривается на базе существующего телевизионного узла обеспечивать передачу новых телевизионных каналов, что позволит иметь доступ к любым, в том числе и к независимым каналам информации.

- Телефонизация.

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

Монтированная номерная емкость Ярославской АТС - 800 номеров, задействованная – 716 номеров.

На территории поселения располагаются 6 телефонных распределительных шкафа. Имеются междугородняя и международная связи – зоновые сети SDH.

В 2007 году в целях улучшения уверенного приема сигналов операторов сотовой связи построена вышка ОАО «Мобильные ТелеСистемы».

Проектом генерального плана предусматривается также и увеличение сферы услуг, предоставляемых средствами связи (мобильная связь, интернет, IP-телефония и т.д.).

Для реализации проектных решений по развитию средств связи рекомендуется использовать экономические основы президентской программы «Российский народный телефон», предусматривающей добровольное участие населения частного сектора в развитии и модернизации местных сетей связи, являющихся наиболее инвестиционноёмкими частями телефонной сети общего пользования.

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

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

- на базе существующей АТС произвести переоснащение оборудования,
- позволяющее улучшить качество связи, а также использование абонентами дополнительных услуг связи;
- в дальнейшем планируется замена всех оставшихся аналоговых телефонных станций на цифровые;
- создание условий для эффективной работы операторов связи;
- дальнейшее развитие конкурентной среды на рынке услуг связи;
- обеспечение равных прав для всех операторов связи;
- повышение инвестиционной привлекательности телекоммуникационной отрасли;
- развитие новых технологий;
- построение современной, региональной телекоммуникационной

- инфраструктуры;
- развитие сетей местной телефонной и сотовой связи, модернизация сети
- проводного вещания, развитие современных технологий телекоммуникаций.

**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

(В РЕДАКЦИИ 2019 Г.).

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2019 г.	Расчетный срок
<b>1. Территория</b>				
1.1	<b>Всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>13686,7</b>	<b>13686,7</b>
	земли сельскохозяйственного назначения	га	7057,3	6989,3
	земли населенных пунктов	га	1308,7	1376,7
	земли лесного фонда	га	1418,5	1418,5
	земли промышленности, транспорта, энергетики, связи, и иного спец. назначения	га	3902,2	3902,2
1.2	<b>Территории земель населенных пунктов, всего:</b>	<b>га</b>	<b>1308,7</b>	<b>1376,7</b>
	Жилая зона	га	603,3	670,0
	Общественно-деловая зона	га	11,5	18,9
	Зона производственная	га	56,8	102,9
	Зона размещения объектов отдыха и туризма	га	17,6	82,3
	Зона парков, скверов	га	2,8	7,3
	Зона сельскохозяйственного использования	га	130,82	39,38
	Зона кладбищ	га	4,0	4,0
	Зона зеленых насаждений общего пользования, включая озеленение вдоль рек, улично-дорожная сеть, прочие	га	481,88	451,92
<b>2. Население</b>				
2.1	<b>Всего</b>	<b>чел.</b>	<b>5253</b>	<b>6500</b>
	В том числе:			
	ст. Ярославская	чел.	5233	6460
	х. Новотроицкий	чел.	20	40
2.2	Возрастная структура населения			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2019 г.	Расчетный срок
	Население моложе трудоспособного возраста	чел./% к общей численности населения	963/18,3	1356/20,9
	Дети от 1 до 6 лет	—/—	357/6,8	504/7,8
	Дети от 7 до 17 лет	—/—	704/13,4	924/14,2
	Население трудоспособного возраста (мужчины 16 - 59 лет, женщины 16 – 54 лет) лет)	—/—	2999/57,1	3566/54,9
	Население старше трудоспособного возраста	—/—	1291/24,6	1578/24,3
2.3	Плотность жилой застройки	чел./га	8,8	10,0
<b>3. Инженерная инфраструктура</b>				
3.1	Водоснабжение			
	Водопотребление - всего	тыс.м <sup>3</sup> /сут	265,4	2155
3.2	Канализация			
	Объемы сброса сточных вод в поверхностные водоемы	м <sup>3</sup> /сут	-	1536
3.3	Электроснабжение			
	потребная мощность	млн.кВт/год	9,232	16,3
	Потребление электроэнергии на 1чел. в год,	кВт·ч/год	н/д	3563
	Протяжённость сетей, 10кВ	км	74,14	75,2
3.4	Газоснабжение			
	Годовой расход газа	тыс. м <sup>3</sup> /год	-	10888
	Часовой расход газа	м <sup>3</sup> /час	-	6038