

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«НЕКЛИНОВСКИЙ РАЙОН»**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

Об утверждении внесенных изменений в Генеральный план  
Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области

**Принято  
Собранием депутатов**

**30 октября 2020 года**

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьями 24, 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ, Областным Законом от 28.12.2005 года № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», постановлением Администрации Неклиновского района от 13.06.2019 года № 946 «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район», порядке подготовки изменений и внесения их в документы территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район», решением Собрания депутатов Неклиновского района от 28.05.2020 года № 372 «О проекте внесения изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области», Протоколами и Заключением по проведенным публичным слушаниям по проекту внесения изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения, Сводным заключением Правительства Ростовской области № 212 от 27.07.2020 года, Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Собрание депутатов Неклиновского района

**РЕШИЛО:**

1. Утвердить внесенные изменения в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов Неклиновского района по аграрной политике, продовольствию и природопользованию, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и дорожному комплексу, экологии, транспорту и связи (председатель Юрьев А.И.).

Председатель Собрания депутатов -  
глава Неклиновского района

А. А. Соболевский

село Покровское  
30 октября 2020 года  
№ 417



Приложение  
к решению Собрания депутатов  
Неклиновского района  
«Об утверждении внесенных изменений в  
Генеральный план Самбекского сельского поселения  
Неклиновского района Ростовской области»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Том 1  
Положение о территориальном планировании**

**№ МК-47**

**2020 г.  
г. Ростов-на-Дону**

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Главный архитектор проекта	-	Фрисс И. Н.
Начальник градостроительного отдела	-	Липовая О. В.
Заведующая группой	-	Карабедова Л. А.
Архитектор 2 категории		Серобаба А. А.
Архитектор 3 категории	-	Шкалдык Е. Н.
Экономист проекта	-	Пустовая Е. Ю.
Начальник отдела инженерных коммуникаций	-	Кириченко В. Н.
Главный специалист по разделу «Газоснабжение»	-	Кириченко В. Н.
Главный специалист по разделу «Водоснабжение, Водоотведение»	-	Коноплева Т. В.
Главный специалист по разделу «Электроснабжение»	-	Липова Г. П.
Главный специалист раздела «Теплоснабжение»	-	Резник С. А.
Инженер I категории по разделу «Слаботочные сети»	-	Киселева С. В.
Зав. группой по разделу «Автомобильные дороги»	-	Шинкевич Л. Ф.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

3.9	ГП-9	План современного использования территории с. Самбек Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
3.10	ГП-10	План современного использования территории х. Курлацкий, х. Сужено, х. Некрасовка Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
3.11	ГП-11	Схема генерального плана с. Самбек Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
3.12	ГП-12	Схема генерального плана х. Курлацкий, х. Сужено, х. Некрасовка Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
3.13	ГП-13	Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке со схемой размещения комплексного жилищного строительства с выделением первой очереди строительства с. Самбек Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
3.14	ГП-14	Схема планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке со схемой размещения комплексного жилищного строительства с выделением первой очереди строительства х. Курлацкий, х. Сужено, х. Некрасовка Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
3.15	ГП-15	Схема инженерной подготовки и благоустройства территории с. Самбек Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП

3.9	ГП-9	План современного использования территории с. Самбек Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
3.1 6.	ГП-16	Схема инженерной подготовки и благоустройства территории х. Курлацкий, х. Сужено, х. Некрасовка Самбекского сельского поселения М 1:5000	ДСП
Ш.		План реализации генерального плана.	откр.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>		6
<b>1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ</b>		8
<b>2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ, ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ</b>		12
2.1. Существующая территориально-планировочная организация.		12
2.2. Градостроительные мероприятия генерального плана по территориальному планированию Самбекского сельского поселения.		14
2.3. Развитие населенных пунктов Самбекского сельского поселения.		17
2.4. Функциональное зонирование территории Самбекского сельского поселения.		27

## **Перечень внесенных изменений.**

*Проект внесения изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района выполнен специалистами ООО «Датум Групп» на основании Муниципального контракта № МК-47 от 08.04.2019г в соответствии с Постановлением Администрации Неклиновского района от 16.03.2020 № 402 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области».*

*Целью проекта является внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения в части изменения границ населенных пунктов с.Самбек, х.Курлацкий, х.Некрасовка, х.Сужено, в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства для внесения сведений о границах в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).*

*Изменения в тексте пояснительной записки представлены жирным курсивом.*

## **ВВЕДЕНИЕ**

Генеральный план поселения – вид документа территориального планирования муниципальных образований, определяющий, цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

Генеральный план Самбекского сельского поселения разработан в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации, согласованное Министерством территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области, Главой администрации Самбекского сельского поселения, утвержденное Главой Неклиновского района Ростовской области.

Проект генерального плана муниципального образования Самбекское сельское поселение Неклиновского района Ростовской области разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В качестве информационной базы разработки проекта генерального плана Самбекского сельского поселения были использованы исходные данные, предоставленные администрацией Самбекского сельского поселения, а также «Схема территориального планирования Ростовской области», утвержденная Постановлением Администрации Ростовской области от 21.12.2007 г. № 510 и «Схема территориального планирования Юго-

западного района Ростовской области (Неклиновский район)», выполненная ФГУП РосНИПИУрбанистики (г. Санкт-Петербург) в 2007 г.

Генеральный план Самбекского сельского поселения разработан генеральным проектировщиком - ООО «Севкавнипиагропром» (г. Ростов-на-Дону) по заказу администрации Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

Генеральный план Самбекского сельского поселения состоит из текстовых материалов, графической части и электронной версии проекта.

Графические материалы генерального плана населенных пунктов - с.Самбек, х.Курлацкий, х.Сужено и х.Некрасовка - разработаны на электронной карте М 1:5000, выполненной ООО "НПК "Бюро кадастра Таганрога" в 2007 г., графические материалы генерального плана Самбекского сельского поселения разработаны на картографическом материале, выполненных в М 1:25000 "ЮжАГП" (г. Новочеркасск) в 2006 г.

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие, и совершенствование территориально-планировочной структуры села поэтапно, в проектируемых границах. Генеральным планом Самбекского сельского поселения определены приоритетные направления развития на следующие проектные периоды:

- Исходный год – 2010 г.
- I этап расчетного срока реализации (первая очередь строительства), на которую определены первоочередные мероприятия по реализации генерального плана (10 лет) – до 2020 г.
- II этап - расчётный срок реализации генерального плана, на который рассчитаны все основные проектные решения (20 лет) – до 2030 г.
- III этап - градостроительный прогноз – на 30-40 лет, который графически отражает территории, резервируемые для перспективного градостроительного развития сельского поселения за пределами расчетного срока Генерального плана.

Реализация Генерального плана Самбекского сельского поселения осуществляется на основании первоочередных мероприятий по реализации генерального плана сельского поселения, которые утверждаются Главой Самбекского сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения Генерального плана Самбекского сельского поселения.

Настоящие «Положения» предназначены для использования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах своих полномочий планирование развития территорий и использование земель для градостроительной деятельности, а так же органами, координирующими и контролирующими осуществление градостроительной деятельности, и организациями, независимо от организационно-правовой формы, а так же индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по разработке градостроительной документации.

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

Целью разработки генерального плана Самбекского сельского поселения – как документа территориального планирования муниципального образования является определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учёта интересов граждан и их объединений.

Кроме того, целью данного проекта является необходимость создания с помощью градостроительных средств условий устойчивого комплексного развития населенного пункта в сложившейся экономической, экологической, историко-культурной ситуации, определение

наиболее рационального направления перспективного территориального развития, которое будет отвечать требованиям темпа роста экономики, строительной базы, геополитических и других условий строительства с учетом анализа существующего использования территории.

Градостроительная деятельность в соответствии с генеральным планом обеспечит безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничит негативное воздействие хозяйственной и другой деятельности на окружающую среду и обеспечит охрану и рациональное использование природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации Генеральный план определяет стратегию функционально-пространственного развития территорий сельского поселения и устанавливает перечень основных мероприятий по формированию благоприятной среды жизнедеятельности.

Основными задачами территориального планирования Самбекского сельского поселения являются:

1. анализ внешних и внутренних факторов и предпосылок социально-экономического и пространственного развития сельского поселения;
2. обеспечение эффективного использования территорий населенных пунктов;
3. ориентации на внутренние ресурсы, а также на современный природный, экономический и социальный потенциалы;
4. улучшение жилищных условий, достижение многообразия типов жилой среды и комплексности застройки жилых территорий;
5. формирование социальной инфраструктуры поселения, обеспечивающей максимум удобств для проживания и трудовой деятельности населения;
6. повышение эффективности транспортного обслуживания и инженерного оборудования территории, формирование целостности и последовательности развития транспортной и инженерной инфраструктуры;
7. повышение устойчивости природно-экологического каркаса;
8. сохранение историко-культурного, ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия сельского поселения, а также всех населенных пунктов входящих в его состав.

Первичным этапом для разработчиков градостроительной документации был анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений, определение отличительных особенностей всех населённых пунктов – с. Самбек, х. Курлацкий, х. Сужено и х. Некрасовка уникальности мест их расположения, оценка их потенциальных возможностей для развития, выявление направлений и территорий развития различных функциональных зон населённых пунктов – селитебных, промышленных, рекреационных; расчётов перспективной численности населения и объёмов строительства, реконструкции. Определялись пути совершенствования транспортной и инженерно-технической инфраструктур поселения, возможности улучшения экологического состояния, а также первоочередные мероприятия реализации основных положений генерального плана.

В ходе проведенного исследования были выявлены условия, содействующие реализации целей устойчивого развития сельского поселения:

- **Благоприятные условия для развития рекреационного потенциала.** Населенные пункты, сформированные вокруг пруда р. Самбек, обладают привлекательными для инвесторов территориями с предпосылками для успешного развития (удобное транспортное сообщение, великолепные природные условия, наличие свободных участков для размещения рекреационной и жилой застройки).

- **Резервы территорий для селитебной застройки с развитой общественной инфраструктурой.** Здесь можно ожидать повышение инвестиционной и деловой активности, возрастание спроса на землю и строительные услуги.
- **Потенциал для развития объектов промышленного и коммунально-складского назначения.** Близость городского округа г. Таганрог, развитая транспортная инфраструктура, наличие незадействованных территорий дают дополнительные преимущества для формирования промышленной зоны на территории поселения.

Комплексный градостроительный анализ территории сельского поселения позволил выявить следующие основные проблемные ситуации:

- Значительная часть жилых застроек и объектов социальной инфраструктуры располагается в пределах санитарно-защитных зон производственных и коммунально-складских предприятий.
- Наличие территорий, пригодных под развитие жилищно-гражданского строительства и объектов рекреационного назначения, занятых в настоящее время экстенсивным малорентабельным земледелием;
- Разделение с. Самбек транспортной магистралью федерального значения М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Мариуполь» на две части с жилой застройкой в границах придорожной полосы.
- Отсутствие на территории поселения оборудованного полигона ТБО.
- Неудовлетворительное благоустройство улично-дорожной сети.
- Заболачивание акватории р. Самбек, несоответствие существующего санитарного состояния береговой полосы требованиям организации отдыха.
- Отсутствие централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.
- Отсутствие системы хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, очистки дождевых стоков.

Комплексный градостроительный анализ территории сельского поселения стал основой для проектного зонирования территории с учетом экологических, историко-культурных, социально-экономических и других планировочных факторов оценки, позволил выявить основные планировочные ограничения и целесообразные направления градостроительной реорганизации и развития Самбекского сельского поселения.

В результате анализа использования территории поселения проектом предложена градостроительная модель комплексного решения экономических, социальных, экологических проблем, направленных на устойчивое развитие населенных пунктов и поселения в целом, а именно:

- Изменение границ с увеличением территорий населенных пунктов:
  - с. Самбек в западном и восточном направлениях с включением проектируемой селитебной застройки на расчетный срок генерального плана (I, II этапы);
  - х. Некрасовка - в юго-западном – под размещение коттеджного поселка с организацией спортивно-рекреационной зоны вдоль пруда.
  - х. Курлацкий в южном направлении под развитие и освоение рекреационной зоны на искусственном водоеме вдоль р. Самбек с включением ее в границы;
- Функциональное зонирование территории с учетом выявленных в ходе комплексной оценки территории факторов;
- Резервирование территорий под объекты промышленного и коммунально-складского назначения с восточной стороны с. Самбек согласно «Схемы территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)», выполненной ФГУП РосНИПИУрбанистики (г. Санкт-Петербург) в 2007 г.;

- Организация структуры транспортных связей и увязка ее с существующей транспортной сетью;
- Перенос участка автомобильной дороги федерального значения М-23 южнее, за границу населенного пункта Самбек, в целях организации непрерывного транспортного движения внешней транспортной сети и вывода транзитного транспорта с территории жилой застройки;
- Реконструкция существующей застройки населенных пунктов;
- Внедрение наукоемких технологий в целях модернизации и реконструкции действующих предприятий;
- Вынос предприятий, санитарные разрывы от которых не соответствуют действующим санитарным нормативам;
- Размещение полигона ТБО, мусороперерабатывающего завода, мусороперегрузочной станции на нормативном санитарном расстоянии (1000 м) от селитебных зон населенных пунктов.

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

В целом как документ территориального планирования генеральный план сельского поселения должен обеспечить последовательную дальнейшую разработку градостроительной документации по освоению новых территорий, по решению вопросов реконструкции и развития транспортной и инженерной инфраструктур, по реконструкции существующей застройки и преобразованию и формированию территорий общего пользования.

## **2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ, ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ.**

### **2.1. Существующая территориально-планировочная организация**

Территория Самбекского сельского поселения расположена в восточной части Неклиновского района Ростовской области.

В своих административных границах Самбекское сельское поселение занимает площадь 13080 га. Центром поселения является с. Самбек, расположенное в центральной части. Северо-восточнее находятся еще три населенных пункта: х.Некрасовка, х.Сужено, х.Курлацкий, сформированные вокруг пруда р. Самбек.

Согласно Паспорту «Муниципального образования Самбекского сельского поселения» в границах поселения расположены:

4. земли сельскохозяйственного значения;
5. земли населенных пунктов;
6. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

В западной части поселения расположены два садоводческих товарищества: «Авиатор» (10,8 га) и «Родник» (11,7 га), в юго-западной части поселения на границе городского округа г. Таганрога - садоводческое товарищество «Ручеек» общей площадью 4,3 га.

Территория Самбекского сельского поселения представляет собой, в основном, зону сельскохозяйственного назначения. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет – 12316 га.

*Селитебная территория* населенных пунктов состоит из малоэтажной, усадебной застройки высотой до 2-х этажей. Планировка имеет хаотичный характер с выраженным

общественным центром в с. Самбек и отдельными зданиями культурно-бытового назначения в хуторах.

**Производственные предприятия** представлены преимущественно объектами агропромышленного комплекса сосредоточенными вблизи населенных пунктов сельского поселения и на территории с. Самбек. Ряд из них требуют реабилитации на основе саморазвития при максимальном использовании местных ресурсов и модернизации с ориентацией на расширение и углубление переработки сельскохозяйственной продукции, ремонта техники и оборудования (СПК Колос, ООО Алан, цеха по переработке круп, ООО Тагхем, ООО Мост.

В составе внешней **транспортной сети** сельского поселения выделены автомобильные дороги следующих категорий:

- автомобильная дорога федерального значения М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Мариуполь (Украина)» (протяженностью по территории Самбекского сельского поселения около 15,5 км);
- автомобильная дорога регионального значения Р 61-5 «с. Самбек – пос. Матвеев Курган – с. Куйбышево – г. Снежное (до границы Украины)» (протяженностью - 6,5 км);
- автомобильные дороги местного значения:
  - «Автомобильная дорога с. Самбек – х. Курлацкий» (3,1 км),
  - «Автомобильная дорога х. Курлацкий – х. Сужено» (2,0 км),
  - «Автомобильная дорога х. Некрасовка – х. Курлацкий» (3,0 км),
  - «Подъезд а/д с. Самбек – пос. Матвеев Курган – с. Куйбышево – г. Снежное (до границы Украины) к с. Самбек» (5,0 км).

Федеральная трасса М-23 проходит через территорию населенного пункта Самбек, что создает ряд проблем с организацией пешеходной взаимосвязи между жилыми образованиями, не соблюдением санитарных разрывов от придорожной полосы, а также дальнейшим расширением магистрали.

**Инженерная инфраструктура** сельского поселения представлена следующими головными сооружениями:

- *электроснабжение* – от электроподстанции "Самбек" 110/10-6 кВ, расположенной в юго-восточной части с. Самбек;
- *газоснабжение* - от АГРС на ответвлении от магистральных газопроводов высокого давления: «Чалтырь-Таганрог» и «Аксай-Таганрог» (ОАО «Газпром») в южной части с. Самбек, газифицированы два населенных пункта – с. Самбек и х. Курлацкий;
- *централизованное хозяйственно-питьевое водоснабжение* отсутствует, водовод, проходящий вдоль трассы М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Мариуполь», не используется ввиду технического качества воды и отсутствия очистных сооружений.
- *централизованная система канализования хозяйственно-бытовых стоков*, система водоотведения ливневых стоков отсутствует.

**Санитарная очистка** территорий всех населённых пунктов осуществляется сбором твёрдого мусора и вывозом его на полигон ТБО с. Покровское. Имеет место использование стихийных свалок.

**Памятники истории и культуры** на территории Самбекского сельского поселения включают в себя объекты археологического наследия (27 шт.) и два объекта культурного наследия («Мемориальный памятник 1943 г. Героям прорыва Миус. Фронта и освобождения г. Таганрога»; «Обелиск морякам десанникам, курсантам, защищавшим Самбекские высоты (на перезахоронений)»).

## **2.2. Градостроительные мероприятия генерального плана по территориальному планированию Самбекского сельского поселения.**

*Площадь территории сельского поселения с учетом внесения изменения в границы Самбекского сельского поселения согласно Областного закона Ростовской области от 26 ноября 2004 г. № 224-ЗС «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Неклиновский район» и муниципальных образований в его составе» (в редакции Законов Ростовской области от 25.10.2012 г. №980-ЗС; от 23.05.2017 № 1131-ЗС) составит 12946,99 га.*

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие существующей территориально-планировочной структуры в увязке со вновь осваиваемыми территориями, комплексное решение экологических и градостроительных задач, развитие системы внешнего транспорта. Одной из главных задач проекта является градостроительный прогноз перспективного направления развития сельского поселения на первую очередь строительства (до 2020 г.), на расчетный срок (до 2030 г.) и за расчетный срок (до 2045 г.).

Приоритетными площадками перспективного развития сельского поселения определены прилегающие к населенным пунктам земли, что определяет изменение границ населённых пунктов. На этих территориях предусмотрено градостроительное планирование селитебных и производственных зон с. Самбек, х. Курлацкий, х. Сужено, х. Некрасовка, формирование рекреационных зон поселения, размещение новых инвестиционных площадок с одновременным улучшением транспортных связей между ними.

Согласно генеральному плану, все населенные пункты поселения получают территориальное и экономическое развитие.

Село Самбек, как административный центр поселения, получит развитие в качестве производственного центра. Увеличение селитебной зоны будет проходить на базе проектируемых производственных объектов. В соответствии со «Схемой территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)» проектом предусмотрено размещение производственной зоны восточнее с. Самбек.

Другие населенные пункты, сформированные вокруг пруда р. Самбек, представляют инвестиционную привлекательность в рекреационном направлении развития (удобное географическое положение, благоприятные природные условия, наличие свободной территории для размещения рекреационной и жилой застройки). Размещение на территории хуторов Некрасовка, Курлацкий и Сужено экологически безопасных, современных учреждений и баз отдыха приведёт к увеличению бюджета поселения, усилению экономической и налогооблагаемой базы района, созданию дополнительного количества рабочих мест.

Проектом планируется сохранение территорий садоводческих товариществ, действующих КФХ, модернизация сельскохозяйственных предприятий, автодрома расположенных на межселенных территориях. Существующие полевые станы подлежат реконструкции. Ликвидируются с последующей рекультивацией недействующие молочно-товарные фермы (МТФ), машинотракторные мастерские (МТМ). В юго-западной части сельского поселения рядом с автодромом отводится производственная площадка.

Развитие внешних автомобильных дорог сельского поселения намечается по следующим направлениям:

1. В рамках Федеральных целевых программ «Модернизация транспортной системы России», «Юг России», региональных транспортных программ предусматривается:

- реконструкция автодороги М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Мариуполь» с доведением ее параметров до категории ИБ;
- реконструкция автодороги «с. Самбек – п. Матвеев Курган - с. Куйбышево – граница с Украиной» с доведением ее параметров до категории ИВ.

2. Проектирование южного обхода участка автомобильной дороги федерального значения М-23, позволяющего изолировать жилую застройку и пешеходное движение села Самбек от пропуска транзитных транспортных потоков;

3. Реконструкция существующих автодорог местного значения и приведение технического уровня сохраняемых генеральным планом участков дорог в соответствие с расширением транспортного парка и ростом транспортных потоков.

4. Совершенствование транспортной инфраструктуры путем выбора современных и эффективных вариантов транспортных развязок пересечений и примыканий проектируемых автодорог.

Проектом предусматривается расчистка и берегоукрепление прибрежной территории и акватории р. Самбек, благоустройство балок. Формирование рекреационных зон определено вдоль реки Самбек и искусственного пруда, с организацией очистки водоёмов, интенсивного озеленения, возможностью строительства баз отдыха.

Территории несанкционированных свалок мусора в границах Самбекского сельского поселения подлежат ликвидации. Утилизацию твердых бытовых планируется производить на проектируемом мусороперерабатывающем заводе и площадке ТБО, место размещения которого определено проектом в западной части поселения на месте бывшей военной части.

Территории действующих кладбищ сохраняются и благоустраиваются.

Зона инженерной инфраструктуры представлена следующими мероприятиями генерального плана:

- *электроснабжение* – реконструкция действующей электростанции "Самбек" 110/10-6 кВ;

- *газоснабжение* проектируемых жилых и производственных территорий с. Самбек и х. Курлацкий будет осуществляться посредством АГРС «Самбек»; газификацию х. Сужено и х. Некрасовка планируется произвести от ГРС в районе х. Головинка Советинского сельского поселения Неклиновского района;

- *система водоснабжения* с. Самбек будет осуществляться за счет подключения к строящемуся магистральному водоводу от ОСВ с водозабором в районе х. Дугино Азовского района Ростовской области; в южной части с. Самбек выделена площадка для размещения водохозяйственных очистных сооружений. Водоснабжение остальных населенных пунктов планируется произвести от водозабора поверхностных вод пруда р. Самбек. Проектируемые очистные сооружения размещены в восточной части х. Курлацкий.

- *система водоотведения*. Генеральным планом предусматривается строительство очистных сооружений полной биологической очистки соответствующих мощностей в каждом населенном пункте поселения.

Памятники истории и культуры на территории Самбекского сельского поселения сохраняются. Осуществление какой-либо деятельности, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения, запрещаются в соответствии с Федеральным законом от 26.06.2002 № 73 – ФЗ « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Областным законом от 22.10.2004 № 178 – ЗС « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области». Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия, включенного в план реализации генерального плана на первую очередь расчетного срока.

В результате анализа использования территории населенных пунктов проектом предложена градостроительная модель комплексного решения экономических, социальных,

экологических проблем, направленных на обеспечение устойчивого развития территорий, а именно:

- комплексное территориальное развитие населенного пункта;
- функциональное зонирование территории;
- организация структуры транспортных магистралей и увязка ее с внешней транспортной структурой;
- освоение новых территорий, прилегающих к существующей застройке, на основе развития инфраструктуры, транспорта, инженерных коммуникаций и сооружений, структуры обслуживания;
- реконструкция центральной части населенных пунктов и существующего общественного центра;
- организация новых центров обслуживания в проектируемых жилых районах;
- перспективное направление развития производственной зоны;
- внедрение наукоемких экологически чистых технологий с целью реконструкции и модернизации вредных производств;
- развитие и освоение рекреационной природной зоны;
- определение проектных границ населенных пунктов.

### **2.3. Развитие населенных пунктов Самбекского сельского поселения.**

Административный центр поселения - село Самбек находится в юго-западной части Самбекского сельского поселения. *Согласно Проекту изменений площадь территории с.Самбек составит 807,04 га.* Территория населенного пункта представляет собой единое планировочное образование. На I этап расчетного срока реализации (первая очередь строительства) предлагаются к освоению свободные участки в западной части вдоль автомобильной дороги регионального значения Р 61-5 «с. Самбек – пос. Матвеев Курган – с.Куйбышево – г.Снежное (до границы Украины)» с организацией 75-метровой придорожной полосы. Для освоения на II (расчетный срок реализации) этап реализации генерального плана определены территории в северо-западной и восточной части села Самбек.

Проектируемая *жилая застройка* представлена индивидуальным жилищным фондом с приусадебными участками, предельные размеры которых устанавливает Администрация Самбекского сельского поселения.

Согласно областной целевой программе строительства социального жилья генеральным планом выделен жилой квартал площадью 2,5 га, расположенный в юго-западной части села на муниципальных землях.

Проектом предусмотрено максимальное сохранение, реконструкция и благоустройство существующего капитального жилищного фонда согласно действующим нормам и современным требованиям с полным обеспечением инженерной инфраструктурой.

Генеральным планом сохраняется исторически сложившийся *общественно-деловой центр* села, расположенный в геометрическом центре населенного пункта, в границах ул.Кооперативная, пер. Клубный, пер. Школьный и ул. Красноармейской. Проектом предлагается реконструкция и модернизация существующих зданий общественного назначения со строительством дополнительных объектов обслуживания: аптекой, торговым центром, предприятием общественного питания.

По улицам бульварного типа предусматривается пешеходная связь между расширяемым общественным центром села со зданиями физкультурно-спортивного и культурно-развлекательного центра, размещаемыми на ул. Центральной, и далее с благоустраиваемой зоной отдыха со стадионом и спортивными площадками на левом берегу р. Самбек.

Сложившийся подцентр общественного обслуживания на пересечении ул. Центральная и ул. Первомайская также подлежит реконструкции с включением проектируемого здания Администрации Самбекского сельского поселения. Другой подцентр, сформированный в

границах ул. Западная, ул. Кооперативная и Красноармейская представлен благоустраиваемым сквером со строящимися зданиями церкви и дошкольного образовательного учреждения на 90 мест. Сквер планируется связать через зеленый «коридор» с реконструируемым спортивным ядром.

Общественное ядро с объектами социальной инфраструктуры размещается также на территории проектируемой, на первую очередь расчетного срока юго-западной жилой зоны. Два квартала общей площадью 5 га включают в себя – дошкольное образовательное учреждение вместимостью 120 мест, среднюю общеобразовательную школу на 250 мест, универсальный торговый центр, предприятие общественного питания.

Отдельные объекты культурно-бытового обслуживания планируется разместить в качестве общественных подцентров в проектируемых жилых кварталах с учетом нормативных радиусов обслуживания: стационар на 25 койко-мест (на пересечении ул. Центральная и ул. Вишневая), универсальный торговый центр с предприятием общественного питания на пер. Комсомольский. Также зарезервированы участки под размещение детских дошкольных учреждений в границах кварталов проектируемых на II этап реализации генерального плана в северной части по ул. Вишневой и северо-восточной части населенного пункта.

Система общественных центров магистральными улицами общепоселкового значения для автомобильного и автобусного сообщения и пешеходными связями объединена в единую структуру.

Проектом выделена основная *производственная зона*, расположенная в южной части населенного пункта, которая получает территориальное развитие в восточном направлении. Согласно «Схеме территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)», выполненной ФГУП РосНИПИУрбанистики (г. Санкт-Петербург) в 2007 г. к востоку от границы села генеральным планом закладывается район производственных территорий с различными нормативами воздействия на окружающую среду (в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

В качестве инвестиционной площадки на первую очередь расчетного срока планируется размещение в южной части села цеха по производству нестандартного оборудования.

Типы производственных зон устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки каждой конкретной зоны.

На разных этапах реализации генерального плана предусмотрены площадки для размещения объектов малого предпринимательства: вдоль ул. Красноармейская, в западной и северо-западной частях населенного пункта, а также на территории проектируемой юго-восточной производственной зоны.

Вдоль автодороги регионального значения Р 61-5 «с. Самбек – пос. Матвеев Курган – с. Куйбышево – г. Снежное (до границы Украины)» западнее существующего кладбища определена территория таможенного логистического центра общей площадью 3 га.

Существующие производственные и коммунально-складские предприятия на территории села на расчетный срок реализации генерального плана сохраняются ввиду их капитальности с обязательной реконструкцией, модернизацией оборудования и внедрением прогрессивных технологий, что позволит сократить негативные воздействия данных предприятий на окружающую среду. На III этап (градостроительный прогноз) все площадки, не удовлетворяющие требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 подлежат выносу на территории, предусмотренные проектом для размещения производственных объектов.

Совершенствование *транспортной инфраструктуры* заключается в обеспечении удобных и эффективных транспортных связей путем дифференциации улиц и проездов по категориям, реконструкции существующих транспортных узлов: пересечений и примыканий автодорог путем выбора современных и эффективных вариантов транспортных развязок.

Через населенный пункт по территории жилой застройки проходит автомобильная дорога федерального значения М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Мариуполь». Планируемая транспортная схема разработана с учетом проектных решений «Схемы территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)», в соответствии с которыми предлагается строительство обходной магистрали южнее с. Самбек и объезда вдоль восточной окраины села для беспрепятственного выхода на автомобильную дорогу регионального значения Р 61-5 «с. Самбек – пос. Матвеев Курган – с. Куйбышево – г. Снежное (до границы Украины)». Тем самым населенный пункт будет «разгружен» от внешнего транзитного транспорта.

Проектом предусмотрено строительство трех транспортно-пешеходных мостов через реку Самбек и реконструкция существующих.

Вдоль автодороги, проходящей через с. Самбек, по которой осуществляется связь с другими населенными пунктами и проектируемой объездной федеральной магистралью, предусматривается строительство объектов дорожного сервиса (АЗС, СТО, автосалонов).

Зона *инженерной инфраструктуры* представлена структурой существующих и проектируемых инженерных сетей и сооружений:

*водоснабжения:* на расчетный срок предусматривается новый разводящий водовод от магистрального водовода (ОСВ в районе х. Дугино Азовского района) и площадка водохозяйственных очистных сооружений в южной части населенного пункта. Водопровод проектируется единый хозяйственно-питьевой противопожарный низкого давления;

*канализации:* планируется канализационные стоки самотечной сетью канализации отводить в приемные резервуары насосных станций перекачки, затем, напорными коллекторами перекачивать через колодцы гашения, в самотечную канализационную сеть и, далее, на главную насосную станцию и далее напорным коллектором на головные очистные сооружения, размещаемые в южной части населенного пункта;

*водоотведения:* генеральным планом предусмотрена сеть дождевой канализации предназначенная для отвода атмосферных вод с территории проездов, крыш и газонов;

*газоснабжения:* Самбекское сельское поселение снабжается природным газом через существующую АГРС «Самбек». Планируется строительство дополнительных установок ГРП шкафного типа и котельных для газоснабжения проектируемых участков селитебных и производственных территорий;

*электроснабжения:* планируется реконструкция существующей подстанции 110/10-6кВ «Самбек»;

*теплоснабжения:* на первую очередь строительства предусматривается от районных котельных, автономных источников, от автоматических газовых отопительных котлов для индивидуальной одно- и двухэтажной застройки. Котельные будут обслуживать объекты общественного, коммунально-бытового назначения и производственных предприятий;

*транзитных инженерных коммуникаций (кабели связи).*

Благоустраиваются и озеленяются балки, расположенные на территории села, в кварталах жилой застройки предусматривается организация небольших скверов для отдыха населения. С целью организации единой системы территорий *рекреационного назначения* проектом определено благоустройство линии набережной и реконструктивные мероприятия, направленные на создание зеленых зон общего пользования вдоль берегов р. Самбек. Разрешенные виды использования: спортивные и игровые площадки, пляжи, аттракционы, вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха, автостоянки.

Данным проектом предусматривается озеленение зон специального назначения (санитарно-защитных зон производственных и коммунально-складских предприятий, кладбища, ветрозащитных полос, придорожных полос автомобильных дорог и т.д.).

На основании «Правил использования водных объектов общего пользования, расположенных на территории Неклиновского района, для личных и бытовых нужд» (приложение к Решению № 345 от 09.07.2008 г.) ширина водоохраной зоны р. Самбек составляет 200 м, ширина береговой и прибрежной полосы – 20 и 50 м соответственно. Виды разрешенной деятельности в пределах водоохраной зоны, а также соответствующие ограничения устанавливаются Водным кодексом РФ. На жилых участках, производственных и коммунальных объектах, расположенных в границах водоохранной зоны, должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

Проектом предлагается освоение существующего кладбища, территория которого достаточна для новых захоронений. Санитарно-защитная зона кладбища соответствует действующим нормативам – 50 м.

На первую очередь расчетного срока в северо-западной части, в продолжении ул. Молодежная, предусматривается строительство рыночного комплекса, пожарного депо на 2 пож. автомобиля и жилищно-эксплуатационной конторы рассчитанной на все населенные пункты Самбекского сельского поселения.

Территории существующих несанкционированных свалок мусора подлежат рекультивации. Утилизацию твердых бытовых планируется производить на проектируемой площадке ТБО с мусороперерабатывающим заводом, который будет построен на нормативном расстоянии 1000 м западнее с. Самбек.

Проектом генерального плана сохраняются памятники истории и культуры, расположенные на территории населенного пункта с обозначением границ временных охранных зон, которые будут уточняться после разработки специализированной организацией проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Согласно проекту в границы с. Самбек вошел объект культурного наследия регионального значения «Мемориальный памятник 1943 г. Героям прорыва Миус. Фронта и освобождения г. Таганрога» (Пост. №69 от 14.03.94 г.), охранная зона которого показана условно.

Генеральным планом Самбекского сельского поселения предполагается изменение существующих границ села Самбек в северном, восточном, юго-западном и юго-восточном направлениях. Увеличение территории населенного пункта предлагается произвести в основном за счет земель сельскохозяйственного назначения, частично за счет участков, находящихся в муниципальной собственности.

На III этап реализации генерального плана (градостроительный прогноз) предусматривается увеличение территории с. Самбек до 1070 га.

**Хутора Курлацкий, Некрасовка, Сужено** сформированы группой вокруг водных ландшафтов – реки Самбек и пруда. Выгодное местоположение, наличие благоприятных природных условий предопределило развитие каждого из населенных пунктов в рекреационном направлении. Генеральным планом предлагается усиление транспортных связей с целью органичного развития сложившейся структуры населенных пунктов и перспективных территорий как единой компактной взаимосвязанной пространственной среды.

Система зеленых насаждений рекреационных зон населенных пунктов проектом объединена в единую непрерывную структуру для оздоровления окружающей жизненной среды и наилучшей организации массового отдыха населения.

С целью организации полноценного отдыха рекреантов генеральным планом определено благоустройство береговой линии, устройство набережной, реконструктивные мероприятия, направленные на создание зеленых зон общего пользования вдоль берега реки Самбек и пруда. На территории рекреационных зон населенных пунктов генеральным планом предлагается создание зон отдыха и пляжей.

**Хутор Курлацкий** расположен на расстоянии трех километров северо-восточнее с. Самбек. *Согласно Проекту изменений площадь территории х. Курлацкий составит 237,15 га.* Проектом определено перспективное развитие хутора в западном и юго-восточном направлениях. Жилая зона населенного пункта по генеральному плану формируется на базе существующих кварталов с их частичной реконструкцией, упорядочиванием планировочной структуры, использованием под застройку имеющихся пустырей, уплотнением сложившейся застройки.

На противоположном берегу р. Самбек предусмотрено создание развитой рекреационной зоны, включающей в себя территории культурно-оздоровительного и физкультурно-спортивного центров, комплекса турбаз, сформированных вокруг проектируемых искусственных водоемов. Участок общей площадью около 25 га предусмотрен для комплексного освоения инвесторами на расчетный период реализации генерального плана. Территория расположенная восточнее проектом предлагается для строительства плоскостных спортивных сооружений и физкультурно-спортивных объектов для обслуживания населения х. Некрасовка, х. Курлацкий и х. Сужено.

Отдельные здания культурно-бытового обслуживания по ул. Кооперативной генпланом объединены в единый общественный центр хутора, где разместятся учреждения встроенно-пристроенного типа: помещение сельского клуба, предприятие общественного питания, предприятие бытового обслуживания, предприятие торговли, помещение для физкультурных занятий. В северо-восточной части проектом выделен квартал для строительства начальной школы на 120 мест, детского дошкольного учреждения на 40 мест.

**Хутор Сужено**, связанный с х. Курлацкий автомобильной дорогой местного значения, получит свое развитие в юго-восточном направлении. *Согласно Проекту изменений площадь территории х. Сужено составит 60,03 га.* Генеральный план населенного пункта направлен на улучшение планировочной структуры и благоустройство территории жилой зоны: формирование кварталов в пределах красных линий за счет освоения свободных территорий, пустырей, заброшенных участков. Проектом предусмотрено общее направление развития в восточном направлении за расчетный срок.

Планируемая рекреационная зона располагается вдоль пруда в юго-западной части хутора Сужено. Существующую застройку населенного пункта с участком размещения зоны отдыха разделяет территория балки. На площади около 10 га предусматривается комплекс туристических баз с объектами отдыха, развлечения, торговли, питания.

Наибольшее территориальное развитие получит **х. Некрасовка**. *Согласно Проекту изменений площадь территории х. Некрасовка составит 184,7 га.* Западнее существующей территории хутора, на свободной территории вдоль пруда, запроектирован коттеджный поселок. В целях максимального использования рекреационных ресурсов водоема предусматривается перенос части автодороги местного значения «х. Некрасовка – х. Курлацкий» на 50 м в сторону от береговой полосы. Тем самым освобождается территория для устройства зон отдыха, пляжей.

Центр обслуживания рекреационной зоны планируется разместить на въезде в коттеджный поселок с юго-западной стороны.

Равнинная территория в центральной части хутора, примыкающая к пруду, подвержена подтоплениям. Проектом предлагается, после проведения мероприятий инженерной подготовки, создание парковой зоны с площадками отдыха, спортивными объектами для жителей х. Некрасовка.

Центр культурно-бытового обслуживания коттеджного поселка примыкает к проектируемой парковой зоне и включает в себя здания детского дошкольного учреждения и общественного центра объединяющий объекты встроенно-пристроенного типа (отделение ФАП, помещение культурного досуга, предприятие общественного питания, предприятие бытового обслуживания, предприятие торговли).

Начальная школа, расположенная по пер. Школьный, планируется к реконструкции и расширению до 120 мест.

Существующие объекты общественного обслуживания хутора расположены на ул.Центральной.

По улицам бульварного типа предусматривается пешеходная связь между общественными центрами и подцентрами, а также с зеленой зоной отдыха на берегу пруда.

Медицинское обслуживание населения хуторов предусматривается в больнице с.Самбек.

В связи с несоблюдением санитарных разрывов от действующих предприятий (согласно норм СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) проектом предлагается вынос ряда предприятий из центра жилой застройки с размещением на этих участках за расчетный срок объектов общественного обслуживания после проведения мероприятий по рекультивации территорий:

в х. Курлацкий - предложен к выносу механизированный ТОК (СПК Колос);

в х. Сужено – цех по производству стройматериалов (ИП).

Недействующие предприятия, расположенные в границах населенных пунктов, такие как - МТМ в х. Некрасовка, подлежат ликвидации с организацией жилой застройки.

Генеральным планом также предусматривается:

- создание на базе животноводческих предприятий в северной части села многофункциональной Северной производственной зоны;
- развитие и реконструкция существующих производственных предприятий сельхозназначения, расположенных за границей населенных пунктов: МТФ ОАО "Аметист" (северо-восточная часть от х. Некрасовка), МТФ СПК "Колос" (северо-западная часть от х. Курлацкий), КФХ ИП (южнее х. Курлацкий);
- улучшение состояния окружающей среды за счёт реорганизации производственной зоны, модернизации сохраняемых объектов с расчетной санитарной зоной от границ своей территории;
- выделение зон для размещения объектов малого предпринимательства:
- северо-восточная часть х. Некрасовка;
- восточная часть х. Курлацкий, вдоль автодороги местного значения «х. Некрасовка – х. Курлацкий»
- перебазирование на перспективу экологически вредных производств из селитебной зоны населенных пунктов в проектируемую Восточную производственную зону с. Самбек.

Генеральным планом предусматривается создание единой сети *транспортной инфраструктуры* в увязке с планировочной структурой населенных пунктов и прилегающих к ним территорий, обеспечивающей удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети.

В составе улично-дорожной сети выделены улицы и дороги следующих категорий (согласно Нормативам градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, в редакции 2010 г.):

- *поселковые дороги* – осуществляющие связь населенных пунктов с внешней дорогой общей сети (в сложившихся условиях являются дорогами местного значения);
- *главные поселковые улицы*, осуществляющие связь жилых территорий с общественным центром;
- улицы в жилой застройке, в т.ч.:
- *основные*, осуществляющие связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением;
  - *второстепенные*, осуществляющие связь между основными жилыми улицами;
  - *проезды*, осуществляющие связь отдельных жилых домов, расположенных в глубине кварталов, с улицей.

Проектом предусмотрено размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей в жилых районах, производственных зонах, общественных центрах, рекреационных зонах. Стоянки для постоянного хранения автомобилей населения предусмотрены на приусадебных участках.

Генеральным планом на расчетный срок предлагается 2 варианта решения системы водоснабжения х. Некрасовка, х. Сужено и х. Курлацкий:

1 вариант: на расчетный срок планируется строительство водозаборного узла (ВЗУ) на пруду реки Самбек и водопроводных очистных сооружений в северо-восточной части х.Курлацкий.

2 вариант: подключение к проектируемой системе водохозяйственных сооружений с.Самбек, которая в свою очередь через водопроводные очистные сооружения, располагаемые в южной части села, подключается к магистральному водоводу от ОСВ в районе х. Дугино Азовского района.

Предлагается строительство пяти очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации, производительная мощность которых будет рассчитана на основе технико-экономических обоснований на следующих стадиях проектирования:

- в х. Курлацкий – в северо-восточной части хутора вблизи МТФ СПК Колос и в южной стороне на р. Самбек;
- в х. Сужено – в северо-западной части населенного пункта со сбросом в балку;
- в х. Некрасовка – в южной части хутора для канализования проектируемого коттеджного поселка и в северо-восточной – для существующих кварталов жилой застройки.

Канализационные очистные сооружения предусматриваются с полной биологической очисткой стоков до рыбохозяйственных ПДК, с последующим сбросом в реку. Бытовые стоки от животноводческих комплексов отводятся на близлежащие очистные сооружения. Производственные стоки животноводческих предприятий предусматривается собирать в навозохранилища, с последующим использованием в качестве удобрений.

Газоснабжение проектируемых жилых и рекреационных территорий х. Курлацкий согласно генеральному плану будет осуществляться посредством АГРС «Самбек», газификацию х. Сужено и х. Некрасовка планируется произвести от ГРС в районе х.Головинка Советинского сельского поселения.

В соответствии с ФЗ №123 от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в сельских поселениях не должно превышать 20 мин. Намечено строительство пожарного депо на территории коммунальной зоны, размещаемого в восточной стороне х. Курлацкий.

#### **2.4. Функциональное зонирование территории**

### **Самбекского сельского поселения.**

Одним из основных инструментов градостроительного регулирования территории сельского поселения является функциональное зонирование, которое устанавливает регламенты использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности.

**Функциональное зонирование территории** – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В свою очередь, **функциональные зоны** – это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

В генеральном плане утверждаются следующие цели функционального зонирования:

- установление назначений и видов использования территории поселения;
- подготовка основы для разработки нормативного правового акта – правил землепользования и застройки, включающих градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов территориальных зон;
- эффективное и рациональное использование сложившихся территорий;
- размещение нового жилищного строительства и объектов социальной инфраструктуры на экологически безопасных территориях с предварительным комплексом работ по инженерной и инфраструктурной подготовке территории;
- реконструкция территорий населенных пунктов, освоение новых свободных территорий;
- резервирование территорий населенных пунктов для перспективного градостроительного развития.

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

На территории Самбекского сельского поселения проектом определены следующие основные **функциональные зоны**:

- Жилые зоны – зона застройки индивидуальными жилыми домами, в т.ч. выделена зона застройки социальным жильем по областной целевой программе;
- Общественно-деловые зоны – зона размещения объектов социального и культурно-бытового назначения;
- Многофункциональные общественно-деловые зоны;
- Коммунальные зоны - зона размещения коммунальных и складских объектов;
- Производственные зоны - зона размещения производственных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- Зоны объектов малого предпринимательства;
- Зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- Зоны объектов транспортной инфраструктуры;

- Зоны сельскохозяйственного использования - зона сельскохозяйственных угодий (пашни, пастбища, сенокосы), зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения (производственная зона), зона, предназначенная для ведения садоводства, дачного хозяйства, зона, занятая многолетними насаждениями (в т. ч. сады, виноградники и т.д.), зона, предназначенная для ведения личного подсобного хозяйства;
- Зоны рекреационного назначения – зона озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, набережные), озелененных территорий общего пользования (балки, прибрежные территории), зона территорий, занятых реками, прудами и озерами, зона территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом, зона территорий, предназначенных для отдыха и туризма (размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз), зона пляжей;
- Зоны особо охраняемых территорий - земли историко-культурного значения (объекты культурного наследия регионального значения, братские могилы, курганы, зона охраны объекта культурного наследия)
- Зоны специального назначения - зона размещения кладбищ, зона иного специального назначения (в т. ч. санитарно-защитное, санитарно-охранное, ветрозащитное озеленение, охранные лесополосы и т. д.), зона размещения свалки мусора;
- Зоны территорий, требующих защиты и инженерной подготовки;

Также проектом выделены границы территорий, внутри которых будет осуществляться функциональное зонирование:

- Граница Самбекского сельского поселения;
- Границы населенных пунктов Самбекского сельского поселения;
- Границы красных линий кварталов.

Зоны с особыми условиями использования территорий:

- Санитарно-защитной полосы (сервитут);
- Придорожной полосы автодороги;
- Зоны регулирования застройки;
- Водоохранной зоны.