

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ВЕРХНЕПОДПОЛЬНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Пояснительная записка

МК-31 – ПЗ

Том 1.

Генеральный директор

А. А. Пудеян

Главный архитектор проекта

И. Н. Фрисс

2008 г.

Авторский коллектив

Главный архитектор проекта	И.Н. Фрисс
Начальник градостроительного отдела	О.В. Липовая
Заведующий группой	Л.А. Карабедова
Архитектор 2 категории	А.А. Серобаба
Архитектор 3 категории	А.А. Антонова
Архитектор 3 категории	Е.Н. Шкалдык
Экономист проекта	Е.Ю. Пустовая
Экономист	Д.А. Болгов
Начальник отдела инженерных коммуникаций	В.Н. Кириченко
Главный специалист раздела «Газоснабжение»	В.Н. Кириченко
Ведущий инженер раздела «Водоснабжение, водоотведение»	Т.В. Коноплёва
Главный специалист раздела «Электроснабжение»	Г.П. Липовая
Главный специалист раздела «Теплоснабжение»	С.А. Резник
Инженер 1 категории раздела «Слаботочные сети»	С. Киселёва
Заведующий группой раздела «Автомобильные дороги»	Л.Ф. Шинкевич
Разделы «ИТМ ГО и ЧС» и «ОВОС» разработаны ООО «Центр экологии и права»	
Директор	В.П. Аксёнов

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

С о д е р ж а н и е

	Стр.
Авторский коллектив	5а
1. Введение.	6
2. Цели и задачи территориального планирования.	8
3. Комплексная оценка территории и потенциал развития сельского поселения.	10
3.1. Общие сведения о Верхнеподпольненском сельском поселении.	10
3.2. Историческая справка	11
3.3. Природно-ресурсный потенциал.	12
3.3.1. Климатический и агроклиматический потенциал.	12
3.3.2. Рельеф.	14
3.3.3. Геология и гидрография	14
3.3.4. Растительность.	15
3.3.5. Почвенные ресурсы.	15
3.3.6. Земельный фонд.	15
3.3.7. Выводы оценки ресурсного потенциала.	16
3.4. Градостроительная ситуация и экономический потенциал.	18
3.4.1. Планировочная структура поселения.	18
3.4.2. Населённые пункты.	19
3.4.3. Население и демографический потенциал.	23
3.4.4. Землепользование	27
3.4.5. Промышленность.	28
3.4.6. Сельское хозяйство.	29
3.4.7. Транспорт.	32
3.4.8. Инженерная инфраструктура.	34
3.4.9. Прочие коммунальные и инженерные сооружения.	36
3.4.10. Резервные площадки нового строительства.	36
3.4.11. Выводы по градостроительной ситуации и экономическому потенциалу.	37
4. Гипотеза экономического развития.	39
4.1. Сельское хозяйство.	39
4.2. Промышленность.	45
4.3. Прогноз перспективной численности населения.	45
4.4. Анализ бюджета Верхнеподпольненского сельского поселения	48
5. Градостроительные мероприятия генерального плана поселения.	51
5.1. Планировочное развитие территории поселения.	51
5.2. Функциональное зонирование территории.	52
5.3. Планировочное развитие территорий населённых пунктов.	54
5.4. Система социально-бытового обслуживания населения.	55
5.5. Организация производственных зон.	57

5.6. Природно-экологический каркас территории.	58
5.7. Памятники истории и культуры.	61
5.7.1. Ограничения использования земельных участков, связанные с расположенными на территории Верхнеподпольненского сельского поселения объектами культурного наследия.	62
5.7.2. Зоны охраны объектов культурного наследия.	64
5.8. Развитие транспортной инфраструктуры.	65
5.9. Развитие инженерной инфраструктуры.	67
5.9.1. Водоснабжение	67
5.9.2. Водоотведение	68
5.9.3. Электроснабжение	70
5.9.4. Теплоснабжение	71
5.9.5. Газоснабжение	71
5.9.6. Связь	72
5.10. Первоочередные мероприятия.	74
5.11. Основные технико-экономические показатели.	75
6. Генеральные планы населённых пунктов.	81
6.1. Генеральный план х. Верхнеподпольный.	82
6.1.1. Основные решения по развитию планировочной структуры.	82
6.1.2. Функциональное зонирование.	82
6.1.3. Реконструкция и развитие жилых зон.	84
6.1.4. Развитие общественных зон.	85
6.1.5. Организация производственных зон.	88
6.1.6. Озеленение.	89
6.1.7. Транспортное и пешеходное движение.	90
6.1.8. Развитие инженерной инфраструктуры.	93
6.1.9. Инженерная подготовка территории.	100
6.1.10. Основные показатели.	101
6.2. Генеральный план х. Черюмкин.	104
6.2.1. Основные решения по развитию планировочной структуры.	104
6.2.2. Функциональное зонирование.	104
6.2.3. Реконструкция и развитие жилых зон.	106
6.2.4. Развитие общественных зон.	106
6.2.5. Организация производственных зон.	109
6.2.6. Озеленение.	110
6.2.7. Транспортное и пешеходное движение.	111
6.2.8. Развитие инженерной инфраструктуры.	113
6.2.9. Инженерная подготовка территории.	120
6.2.10. Основные показатели.	122
6.3. Генеральный план х. Алитуб.	124
6.3.1. Основные решения по развитию планировочной структуры.	124
6.3.2. Функциональное зонирование.	124
6.3.3. Реконструкция и развитие жилых зон.	126
6.3.4. Развитие общественной зоны.	127

6.3.5. Организация производственной зоны.	129
6.3.6. Озеленение.	129
6.3.7. Транспортное и пешеходное движение.	130
6.3.8. Развитие инженерной инфраструктуры.	132
6.3.9. Инженерная подготовка территории.	139
6.3.10. Основные показатели.	141
6.4. Генеральный план х. Слава Труда.	143
6.4.1. Основные решения по развитию планировочной структуры.	143
6.4.2. Функциональное зонирование.	143
6.4.3. Реконструкция и развитие жилых зон.	144
6.4.4. Развитие общественных зон.	145
6.4.5. Организация производственных зон.	148
6.4.6. Озеленение.	148
6.4.7. Транспортное и пешеходное движение.	149
6.4.8. Развитие инженерной инфраструктуры.	150
6.4.9. Инженерная подготовка территории.	156
6.4.10. Основные показатели.	158
Приложения:	160
Изменение площадей Верхнепопольненского сельского поселения	161
Сводный баланс территории Верхнепопольненского сельского поселения	166
Трансформация земель Верхнепопольненского сельского поселения	168

1. ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план Верхнеподпольненского сельского поселения Аксайского района Ростовской области разработан на основании распоряжения Главы Администрации Аксайского района от 29.05.2007 года № 63 «О подготовке проекта генерального плана Верхнеподпольненского сельского поселения Аксайского района.

В основу разработки генерального плана положены следующие материалы:

1. Задание на разработку градостроительной документации, согласованное Министерством территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области и утверждённое Главой Администрации Верхнеподпольненского сельского поселения.
2. Схема землеустройства территории Верхнеподпольненского сельского поселения.
3. Территориальная комплексная схема градостроительного планирования развития территории Ростовской области, разработанная ФГУП «РосНИПИУрбанистики», г. Санкт-Петербург, 2004 год.
4. Схема территориального развития Ростовской агломерации, разработанная ФГУП «РосНИПИУрбанистики», г. Санкт-Петербург, 2007 год.
5. Схема территориального развития Аксайского района, разработанная ФГУП «РосНИПИУрбанистики», г. Санкт-Петербург, 2008 год.
6. Схема территориального планирования центральной части Ростовской агломерации («Большой Ростов»), разрабатываемая ГАУ «Региональный институт территориально-градостроительного проектирования, г. Ростов-на-Дону, 2008 год.
7. Справки местной администрации и районных организаций.
8. Материалы по отводу земельных участков.
9. Материалы обследования.
10. Статистические данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области, 2007 год.

Градостроительная документация соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации от 29.10.2002 года № 150 (в части, не противоречащей ГК РФ);

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (редакция 2007 г.);
- «Нормативам градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области», 2007 год.

При проведении предварительного согласования основных проектных решений с Министерством территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области перспективный градостроительный каркас поселения увязан с разрабатываемой схемой генерального плана «Большого Ростова».

Генеральным планом определены приоритетные направления развития сельского поселения с расчетным сроком II периода реализации – 20 лет (до 2028 года) и выявлены первоочередные мероприятия на расчетный срок I периода реализации – 10 лет (до 2018 года).

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Целью разработки генерального плана Верхнеподпольненского сельского поселения – как документа территориального планирования 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.

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.

Исходя из этого, основными задачами, решаемыми при разработке Генерального плана Верхнеподпольненского сельского поселения, являются следующие:

- анализ внешних и внутренних факторов и предпосылок социально-экономического и пространственного развития сельского поселения;
- ориентации на внутренние ресурсы, а также на современный природный, экономический и социальный потенциалы;
- формирование социальной и транспортной инфраструктуры поселения, обеспечивающей максимум удобств для проживания и трудовой деятельности населения;
- повышение устойчивости природно-экологического каркаса.

Выполнен анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений, определена уникальность мест расположения населённых пунктов, проведена оценка их потенциальных возможностей для развития, выявлены направления и территории развития различных функциональных зон – селитебных, промышленных, рекреационных, выполнены расчёты перспективной численности населения, объёмов строительства и реконструкции. Определены пути совершенствования транспортной и инженерно-технической инфраструктур поселения, возможности улучшения экологического состояния, а также первоочередные мероприятия реализации основных положений генерального плана.

В генеральном плане Верхнеподпольненского сельского поселения Аксайского района содержатся положения, которые решают цели и задачи территориального планирования, при этом:

- установлены зоны различного функционального назначения и ограничения на их использование;
- даны предложения:
 - по установлению границ сельского поселения;
 - по предельным размерам земельных участков для индивидуального жилищного строительства;
 - по установлению границ объектов градостроительной деятельности особого регулирования;
 - по выделению территорий резерва для развития поселения;
- приняты решения по совершенствованию и развитию планировочной структуры;
- установлены:
 - параметры развития и модернизации инженерной, транспортной, производственной, социальной инфраструктуры во взаимосвязи с развитием региональной и межселенной инфраструктур;
 - границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий;
- предусмотрены меры:
 - по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне;
 - по сохранению объектов историко-культурного и природного наследия;
 - по улучшению экологической обстановки;
- разработаны первоочередные градостроительные мероприятия по реализации генерального плана, включая предложения по перечню объектов градостроительной деятельности, требующих разработки первоочередной градостроительной документации.

3. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ И ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

3.1. Общие сведения о Верхнеподпольненском сельском поселении.

Верхнеподпольненское сельское поселение находится в юго-восточной части Аксайского района. В настоящее время площадь территории Верхнеподпольненского сельского поселения составляет 93,0 кв. км.

На территории Верхнеподпольненского сельского поселения расположены 4 населенных пункта: х. Верхнеподпольный, х. Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда. Численность населения Верхнеподпольненского сельского поселения на 1.01.2007 г. составляла 3021 чел.

Верхнеподпольненское сельское поселение граничит:

- с севера – со Старочеркасским сельским поселением Аксайского района;
- с востока – с Багаевским районом;
- с юга – с Кагальницким районом;
- с запада – с Ольгинским и Истоминским сельскими поселениями.

Административным центром сельского поселения является х. Верхнеподпольный.

Территория сельского поселения включает в себя земли населенных пунктов, промышленности и транспорта, инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственного назначения, пруды и ручьи в пойме р. Дон, а также имеется сеть оросительных и сбросных каналов.

Земли сельскохозяйственного назначения представлены пашней, пастбищами, сенокосами, территориями садоводческих товариществ и сельскохозяйственных предприятий.

В населенных пунктах Верхнеподпольненского сельского поселения преобладает усадебная застройка. Наибольшее количество предприятий, занимается производством и переработкой сельскохозяйственной продукции.

По территории Верхнеподпольненского сельского поселения проходит автомобильная дорога III технической категории «г. Ростов-на-Дону – г. Волгодонск, а также автодорога межмуниципального значения IV технической категории «Б. Лог – Ольгинская – Верхнеподпольный».

Вокруг населенных пунктов поселения расположены земли сельскохозяйственного назначения, которые в перспективе, возможно, использовать для развития этих населенных пунктов.

Общая протяженность границ составляет 70,05 км.

3.2. Историческая справка

Хутор Верхнеподпольный возник в конце XVIII – в начале XIX веков. Ранее на этом месте располагался караульный пост, а к 1822 году там была уже пристань, расположенная на речке Подпольной. Там и проживали первые жители хутора. Стоит отметить, что земли в то время делили на души жителей мужского пола, женщинам же земельного надела не выделяли.

В 1917 году после Октябрьской революции и на Дону произошли коренные социально-политические и хозяйственные изменения, в полной мере отразившиеся и на жизни местного населения – начался период коллективизации и раскулачивания.

Хутор Черюмкин был образован в 1917 году, во время небывалого наводнения реки Дон, когда не затопленной осталась только территория вокруг кургана, где по приданию захоронен татарский хан Черюм. В 1919 году хутор назывался «Зимовники», с 1919 до 1929 года – хутор Черюмкин. С 1929 года в период коллективизации и раскулачивания до 1954 года – хутор «Трудовой Казак» и с июня 1954 года хутору возвращено название Черюмкин.

В 1929 году в хуторе была образована полеводческая бригада колхоза «Знамя коммуны».

Хутор Алитуб возник в начале XIX века на самом берегу Дона, в зелёной пойме. Он появился и до революции 1917 года значился в Черкасском округе области Войска Донского.

К 1822 году в хуторе числилось 22 деревянных дома. Уже после революции хутор был включён в Верхнеподпольненский сельсовет. В х. Алитуб проживало 1194 человека, имелся 251 двор, начальная школа, кузница и одно мелкое промышленное предприятие.

При советской власти в х. Алитуб было сформировано третье отделение совхоза «Заречный», овощеводское.

Не обошла эти места и Великая Отечественная война. В июле 1942 года немецкие войска заняли эту территорию. Урожай зерна 1942 года был полностью вывезен в Германию. После победы под Сталинградом войска Донского фронта, а именно - 24-й гвардейской стрелковой дивизии в ночь на 23 января 1943 г. завязали тяжёлый бой, в результате чего враг был изгнан, но при этом уничтожил почти весь хутор Верхнеподпольный.

В послевоенное время хозяйство быстро восстанавливалось.

С 12.05.1954 года на основании приказа по Ростовскому консервному тресту, был создан Аксайский совхоз «Фруктово-овощной»; с мая 1986 года совхоз стал называться

«Майским», в 1999 году в связи с реорганизацией совхоза «Майский», организовалось СХПК «Колхоз Донской».

В 1962 г. на базе объединённого колхоза «им. Андреева» было организовано два совхоза: «Заречный» и «Октябрьский». С 1964 года произошло объединение совхозов, в результате чего образован совхоз молочного направления, именуемый племсовхозом «Заречный». А в сентябре 1999 года на территории совхоза «Заречный» организовалось ТНВ «Аксайская земля».

В настоящее время ООО «Аксайская земля» выращивает зерновые культуры.

3.3. Природно-ресурсный потенциал

3.3.1. Климатический и агроклиматический потенциал

Климат Верхнеподпольненского сельского поселения умеренно континентальный, формируется под влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности.

Вторжения тропического воздуха обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры зимой.

Зима умеренно мягкая, обычно малоснежная, с частыми оттепелями, устанавливается в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, сырая и ветреная погода.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом температуры воздуха. Для затяжных весен характерны неоднократные возвраты холодов. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15°C (в начале мая). Лето теплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10°C (середина октября) начинаются первые заморозки.

Термический режим

Средняя месячная температура самого холодного месяца – января 6,3°C, самого теплого месяца – июля +22,70°C. Максимум температур января – 35°C, июля +39°C. Среднегодовая температура 8,2°C. Наиболее холодный период, когда средняя суточ-

ная температура понижается до $-5,0^{\circ}\text{C}$ и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Наиболее теплый период со среднесуточной температурой $20,0^{\circ}\text{C}$ и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. Первые заморозки в среднем отмечаются в середине октября, последние – прекращаются к середине апреля. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Осадки

Большая часть осадков выпадает за теплый период (300-350 мм или 73%), меньшая (200-225 мм или 23%) – в холодный период. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Характерной особенностью климата являются зимы, обуславливающие неустойчивый характер залегания снежного покрова. Снежный покров неустойчивый, средняя его высота достигает 15-20 см. Временное промерзание почвы в районе станицы обычно начинается в конце ноября, устойчивое – во второй половине декабря. Наибольшая глубина промерзания почвы за зиму достигает 47 см, а в отдельные зимы – до 103 см. Реже бывают зимы, когда промерзание почвы неглубокое - 18 см.

Среднегодовая сумма осадков составляет 445-474 мм за год. Коэффициент увлажнения = 0,42. Сумма активных температур = 3 233.

Выводы:

- климат сельского поселения умеренно континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым часто жарким сухим летом;
- по строительно-климатическому районированию, территория района относится к строительно-климатическому району IIIB;
- на территории района отмечается обилие солнечного света и тепла;
- основной расход солнечного света приходится на испарение;
- территория поселения относится к зоне недостаточного увлажнения;
- наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления;
- холодный период отличается существенной частотой сильных ветров, общих и низовых метелей, гололёдно-изморозевых явлений, являясь весьма опасным с точки зрения перечисленных метеорологических явлений;
- для тёплого периода характерны конвективные явления, такие, как сильные дожди и ливни, шквалы и град.

Территория Верхнеподпольненского сельского поселения расположена в зоне рискованного земледелия, поэтому произрастание сельскохозяйственных культур, а соответственно и урожая, в значительной мере определяются агроклиматическими условиями.

Стоит отметить, что на территории Верхнеподпольненского сельского поселения такие сельскохозяйственные культуры как озимая пшеница, яровой ячмень, горох, подсолнечник, просо, картофель, огурцы, помидоры полностью обеспечены теплом. Достаточно обеспечены теплом и теплолюбивые культуры. Потребность озимых культур во влаге удовлетворяются только на 50-60%. Влагообеспеченность у пропашных культур составляет всего около 40% от оптимальной. Территория поселения расположена в засушливой зоне и для получения высоких устойчивых урожаев сельскохозяйственных культур необходимо постоянное искусственное орошение. Условия перезимовки озимых культур относительно удовлетворительно.

Для улучшения условий перезимовки растений требуется проведение мероприятий по снегозадержанию. Однако, на паровых озимых и на орошаемых землях снегозадержание малоэффективно, даже в снежные зимы.

3.3.2. Рельеф

Территория Верхнеподпольненского сельского поселения приуроченная к Азово-Кубанской низменной равнине. Для нее характерны изолированные водораздельные пространства степных рек. Так же территория характеризуется более низкими абсолютными отметками - от 2,0 - в северной части территории, до 16,5 – в южной и плоским слабо расчлененным рельефом. В целом водно-эрозионные процессы здесь развиты слабо.

3.3.3. Геология и гидрография

Водные ресурсы представлены ериком Подпольный (32 га), озерами Подпольное (26 га), Крученое (2 га) и Благодерка (8 га), а так же ирригационными каналами. Общая площадь земель водного фонда 68 га.

На равнинных пространствах Азово-Кубанской низменности под четвертичными образованиями залегают различные генерации континентальных плиоценовых отложений. Это, прежде всего, отложения очень пестрого литологического состава, объединенные под названием азово-кубанской серии, это зеленовато-серые, желто-бурые и кирпично-красные глины с известковистыми стяжениями и прослоями песков (до 15 м). Мощность отложений азово-кубанской серии достигает 160 м.

3.3.4. Растительность

Верхнеподпольненское сельское поселение, как и весь Аксайский район, относится к малолесным территориям.

Территория поселения располагается в пределах слаборасчлененной Ейско-Егорлыкской равнины и находится в полосе господства богаторазнотравно-дерновиннозлаковых приазовских степей. Эта территория полностью безлесна, местами встречаются кустарниковые формации в балках. Луга представлены западным подтипом лугов среднего и недостаточного увлажнения.

Луга являются основным типом травяной пойменной растительности, где встречаются сочетание самых разнообразных сообществ, относящихся к луговой и кустарниковой растительности.

3.3.5. Почвенные ресурсы

Преобладающими почвами на территории поселения являются мощные Предкавказские черноземы. Встречаются также среднемощные предкавказские черноземы и лугово-черноземные почвы. В пойме р. Дон распространены луговые почвы разной степени засоления и солонцеватости, солонцы луговые и солончаки.

3.3.6. Земельный фонд

Таблица № 1

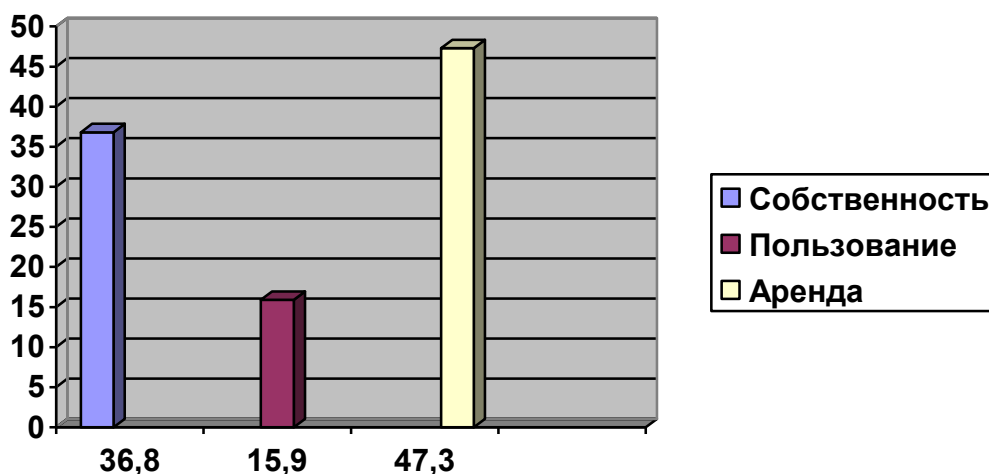
Наименование	Общая площадь, га	Структура, %
Всего земель	9 331	100
1. Земли с/х назначения	8 850	94,9
- из них в стадии мелиоративного строительства и восстановления	363	3,9
2. Земли поселения	211	2,3
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального значения.	202	2,1
4. Земли водного фонда	-	-

Земельный фонд в границах поселения представлен сельскохозяйственными угодьями (86,95 га), имеются в наличии не востребованные земли (150 долей собственников АО «Заречное» и 7 долей – АО «Майское»), общей площадью 750 га.

Закрепление форм собственности на землю Верхнеподпольненского сельского поселения

Таблица № 2

Наименование форм собственности земель	Общая площадь, га	Структура, %	в т. ч. пашня, га
Всего земель, из них:	9 331	100	5 123
1. В собственности	3 430	36,8	2 117
2. В пользовании	1 487	15,9	154
3. Аренда	4 414	47,3	2 852
в том числе:			
- земли фонда перераспределения;	2 319	24,9	964
- земли собственников;	1 954	20,9	1 755
- земли поселений.	141	1,5	133



Из диаграммы видно, что в настоящее время наличие в структуре землепользования земель фонда перераспределения (24,9%) и аренды земель сторонних собственников, указывает на незавершённый процесс приватизации и закрепления земель за товаропроизводителями.

3.3.7. Выводы оценки ресурсного потенциала.

Вернеподпольненское сельское поселение имеет благоприятный климат, территория отличается обилием солнечного света и тепла. Наличие плодородных почв и водных ресурсов, несомненно, благоприятно воздействуют на сельскохозяйственное производство.

Однако стоит отметить, что деградация земель характеризуется кризисной обстановкой. Наиболее распространенные негативные почвенные процессы: водная эрозия, дефляция, засоление, переувлажнение.

Почвы обладают повышенной буферностью, то есть устойчивостью к различным видам токсичных веществ.

3.4. Градостроительная ситуация и экономический потенциал

3.4.1. Планировочная структура поселения.

Планировочная структура сельского поселения формировалась в течение значительного периода времени под влиянием большого количества определяющих факторов: административных, функционально-хозяйственных, природных. Основными планировочными композиционными осями являются автодорога регионального значения «Ростов-на-Дону - Волгодонск», проходящая по территории поселения с запада на восток, автодорога межмуниципального значения «Большой Лог – ст. Ольгинская – х. Верхнеподпольный», а также река Дон, ограничивающая сельское поселение в северной части.

Населенные пункты, сформировались на территории поселения 3 отдельными структурами: - в северной, пойменной части р. Дон – х. Алитуб; - в центральной части поселения – х. Верхнеподпольный и х. Черюмкин, планировочно «завязанные» на автодорогу «Большой Лог – Верхнеподпольный»; - в южной части, вдоль автодороги «г. Ростов-на-Дону – г. Волгодонск» расположен х. Слава Труда.

В юго-западной стороне от х. Алитуб расположены 4 садоводческих товарищества: СТ «Заречный», «Тихий ДОН-2-3», «Тихий Дон» завода Рубин», «Новый Алитуб».

Большую часть территории сельскохозяйственных земель занимают земли, находящиеся в собственности ООО «Аксайская земля», а также дольщиков АО «Майское» и используются для выращивания зерновых культур.

Территорию поселения пересекают проселочные дороги и пылезащитные лесные полосы.

Наличие озер, ерика, ирригационных каналов значительным образом влияет на планировочную структуру северной части территории поселения, тем самым, создавая потенциал развития природных рекреаций ресурсов. Кроме того, непосредственная близость со ст. Старочеркасской, связь с которой на данном этапе осуществляется с помощью паромной переправы, создает дополнительные преимущества в формировании ландшафтно-рекреационного каркаса Ростовской области в границах Верхнеподпольненского сельского поселения.

Особенностью сельского поселения является также наличие значительного количества археологических памятников - курганных могильников, рассредоточенных по всей территории поселения.

3.4.2. Населенные пункты

3.4.2.1. Хутор Верхнеподпольный

Административным центром Верхнеподпольненского сельского поселения является хутор Верхнеподпольный, расположенный в центральной части поселения, севернее автодороги «Ростов-на-Дону – Волгодонск». Численность населения хутора на 1.01.2007 год составила 1575 чел, площадь территории в пределах установленных границ – 79,8 га, в т.ч. селитебная зона – 54,09 га, коммунально-складская зона – 2,44 га.

Планировочная структура населенного пункта представляет собой протяженное вдоль главной улицы жилое образование с плотно застроенной структурой кварталов и смещенным в восточную часть общественным центром, в состав которого входит: здание администрации, фельдшерско-акушерский пункт, средняя общеобразовательная школа на 360 учащихся, детский сад на 75 мест, почта, сельский дом культуры на 250 мест с библиотекой, а также спортивная площадка, два магазина и кафе. Вдоль главной улицы Советская за пределами границ хутора, но в непосредственной близости от жилой застройки расположены два предприятия по переработке сельхозпродукции: зерноток и зернохранилище, принадлежащее ООО «Аксайская земля» и «ОКСОЛ» ПБОЮЛ Бондаренко (производство солода).

Рекреационная зона не сложилась, практически полностью отсутствуют зеленые насаждения общего пользования. С южной стороны хутора к жилой застройке прилегает лесополоса шириной около 50 м.

Жилая застройка представлена преимущественно усадебными одноэтажными 1-2 квартирными домами. Исключение составляет застройка центра хутора - многоквартирные двухэтажные здания с придомовыми территориями с гаражами и хоз. постройки.

В юго-западной части сложилась производственная зона хутора, включающая территорию молочно-товарной фермы, которая в настоящее время не действует.

Благоустройство хутора неудовлетворительное, на большей части улично-дорожной сети отсутствует асфальтированное покрытие проезжих частей и тротуаров.

Новое кладбище не сформировано – захоронения осуществляются на территории кладбища, находящегося в 200 м от х. Черюнкин.

Не соблюдаются санитарно-защитные разрывы от предприятий и объектов коммунально-складского хозяйства до жилой застройки. В частности, расположение не санкционированной свалки с юго-восточной стороны хутора не удовлетворяет санитарным требованиям.

Перспективной территорией для размещения нового жилого строительства является муниципальная земля между х. Верхнеподпольным и х. Черюмкин. Поскольку часть земли имеет высолы, необходимо проведение дополнительных мероприятий по подготовке и рекультивации данного участка.

Водоснабжение осуществляется от зерноградского межрайонного водопровода, площадка водопроводных очистных сооружений (ОСВ) (ОАО Водный холдинг «Дон ВК Юг») которого расположена в южной части х. Верхнеподпольный.

Канализационные очистные сооружения (поля фильтрации), расположенные в юго-восточной части территории, а также канализационная насосная станция перекачки, расположенная на улице Мира, являются частью системы централизованной канализации населенного пункта. Работу всей системы канализации можно охарактеризовать как низко эффективную по причине перегрузки очистных сооружений по объему стоков, поступающих на очистку, износу канализационных сетей, ветхости оборудования. Вся система требует внедрения новых технологий.

Электроснабжение осуществляется запиткой от проходящих южнее хутора высоковольтных линий электропередач 110 кВ с понижением на электроподстанции 110/35/10 кВ, расположенной в границах территории, на которых располагаются водопроводные очистные сооружения (ОАО Водный холдинг «Дон ВК Юг»). Теплоснабжение осуществляется, в основном, от индивидуальных АОВ, частично - от локальных котельных.

Газоснабжением охвачен практически весь населенный пункт, ГРП расположен западнее площадки водохозяйственных сооружений.

Населенный пункт телефонизирован и радиофицирован.

3.4.2.2. Хутор Черюмкин

Хутор Черюмкин расположен в северо-восточной части поселения, восточнее административного центра Верхнеподпольненского сельского поселения – х. Верхнеподпольный. В планировочном отношении населенный пункт имеет достаточно упорядоченную структуру с вытянутым прямоугольным начертанием кварталов.

Севернее геометрического центра сформировался участок общественных зданий, где разместились: сельский дом культуры с библиотекой, детский сад на 40 мест, почта, магазин. Западнее находится фельдшерско-акушерский пункт. Один магазин расположен в квартале усадебной жилой застройки.

Преобладает усадебная жилая застройка с 1-2 квартирными домами. Новое усадебное жилищное строительство ведется в юго-западной части населенного пункта.

Производственная зона сформировалась в южной части хутора и представлена СПК "Колхоз-Донской" (СХТ). В центре, в непосредственной близости к общественным зданиям и жилой застройке, располагается еще один участок СПК "Колхоз-Донской", занятый административными и складскими зданиями.

Рекреационная зона отсутствует. Зеленые насаждения присутствуют только на территории общественных зданий и приусадебных участков.

Благоустройство территории недостаточное, не все улицы имеют асфальтированное покрытие проезжих частей и тротуаров.

Отсутствуют санитарно-защитные зоны.

В западной части, в 200 м от жилой застройки, расположено кладбище, частично расположенное за установленной чертой, которое на данный момент является действующим.

Одной из ландшафтных особенностей структуры населенного пункта является наличие курганных могильников, что накладывает определенные ограничения в процессе развития перспективной застройки.

Система инженерного обеспечения достаточно развита, за исключением отсутствующей централизованной канализации.

Водоснабжение осуществляется от зерноградского межрайонного водопровода, (водопроводные очистные сооружения (ОСВ) (ОАО Водный холдинг «Дон ВК Юг») х. Верхнеподпольный) с площадкой водохозяйственных сооружений в северной части.

Электроснабжение осуществляется от проходящих в пределах населенного пункта (ввод с южной стороны) высоковольтных линий электропередач 10 кВ.

Газоснабжением охвачен, практически, весь населенный пункт, ГРП расположен в западной части хутора.

Теплоснабжение осуществляется, частично, от локальных котельных, в основном – индивидуальных АОГВ.

Хутор Черюмкин телефонизирован и радиофицирован.

Общая площадь территории х. Черюмкин – 96.50 га, в т. ч. селитебной зоны – 47,04 га. Численность населения на 1.01.2007 года составила 941 человек.

3.4.2.3. Хутор Алитуб

Хутор Алитуб, территория которого составляет 82.80 га, расположен в северо-восточной части Верхнеподпольненского сельского поселения в 2.5 км от х. Черюмкин. Промышленная зона отсутствует. Население на 1.01.2007 года - 367 человек.

Населённый пункт не имеет чёткой планировочной структуры. Кварталы малоэтажной усадебной жилой застройки сформировались достаточно хаотично в связи с нерегулярным рельефом.

Планировочной осью хутора является асфальтированная дорога, проходящая по центру жилого образования, вдоль которой расположены основные объекты общественной инфраструктуры: сельский дом культуры, фельдшерско-акушерский пункт и магазин.

Жилая застройка представлена усадебными многоквартирными домами с обширными территориями огородов и садовых участков. Часть селитебной территории выходит за пределы установленной границы населённого пункта.

Рекреационные территории и спортивные площадки в хуторе отсутствуют. Зелёные насаждения общего пользования присутствуют в виде общепоселкового сквера, расположенного рядом с сельским домом культуры.

Благоустройство территории и улично-дорожной сети - неудовлетворительное.

Санитарно-защитные зоны не соблюдены.

С юго-западной стороны к хутору примыкает массив садоводческих участков.

Отличительной особенностью местоположения населенного пункта является близость р. Дон (800 м).

Северо-восточнее установленной границы населенного пункта, в 400 м от жилой застройки, расположена территория действующего кладбища.

Система инженерного обеспечения недостаточно развита - отсутствует централизованная канализация и газоснабжение.

Водоснабжение осуществляется от зерноградского межрайонного водопровода, (водопроводные очистные сооружения (ОСВ) (ОАО Водный холдинг «Дон ВК Юг») х. Верхнеподпольный) с площадкой водохозяйственных сооружений в западной части.

Электроснабжение осуществляется от проходящих южнее хутора высоковольтных линий электропередач 110 кВ с понижением на электроподстанции «Алитуб АС-5 35/10» (расположенной юго-западнее) до 10 кВ, ветка которой проходит по территории населенного пункта.

Теплоснабжение осуществляется, частично, от котельных на угольном топливе, в основном – печное.

Хутор телефонизирован и радиофицирован.

3.4.2.4. Хутор Слава Труда

Хутор Слава Труда, расположенный в южной части территории, по площади (27.5 га) является наименьшим в сельском поселении.

Планировка хутора представляет собой упорядоченную структуру, состоящую из усадебной малоэтажной застройки, сформированной вдоль двух протяжённых улиц. Жилые кварталы, в основном, правильной формы.

Населенный пункт с юга имеет выезд на автодорогу регионального значения «Ростов-на-Дону - Волгодонск». Западнее, за пределами установленной черты, расположены объекты придорожного сервиса – АЗС, кафе.

Общественная зона представлена магазином в центре населенного пункта.

Производственные предприятия отсутствуют. Сохранились отдельные площадки недействующих объектов сельхозназначения: в северной части - в границах населенного пункта – около 0.3 га занимает территория МТМ, восточнее - за пределами хутора – находятся несколько зданий МТФ в полуразрушенном состоянии.

Рекреационная зона отсутствует.

Благоустройство территории в целом и улично-дорожной сети, в частности, неудовлетворительное.

Санитарно-защитные зоны, в частности, от территории АЗС и высоковольтных линий электропередач, соблюдены.

Захоронения осуществляются на территории кладбища, находящегося в 200 м от х. Черюмкин.

Система инженерного обеспечения недостаточно развита - отсутствует централизованная канализация и газоснабжение.

Водоснабжение осуществляется от Зерноградского межрайонного водопровода, (водопроводные очистных сооружений (ОСВ) (ОАО Водный холдинг «Дон ВК Юг») х. Верхнеподпольный).

Электроснабжение осуществляется от трансформаторной подстанции, 10/0,4 кВ, запитанной от проходящих за пределами населенного пункта высоковольтных линий электропередач 10 кВ.

Теплоснабжение, в основном, печное.

Хутор телефонизирован и радиофицирован.

3.4.3. Население и демографический потенциал.

Численность населения, его возрастная структура – важнейшие социально-экономические показатели, характеризующие состояние рынка труда, устойчивость развития поселения, представлены в табл. 3.

Из таблицы видно, что наибольшее число жителей проживает в х. Верхнеподпольном – административном центре поселения.

№ п/п	Наименование населенных пунктов	Функциональное назначение населенных пунктов	Численность населения на 01.01.2007.г., чел.
1.	х. Верхнеподпольный	адм. центр поселения	1575
2.	х. Черюмкин	хутор	941
3.	х. Алитуб	хутор	367
4.	х. Слава Труда	хутор	138
	Всего в границах поселения		3021

**Сложившийся естественный прирост и миграция в границах
Верхнеподпольненского сельского поселения**

Таблица № 3

Таблица № 4

	1989 (перепись)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	В среднем за 5 лет
Численность населения на 1.01.	2702	2942	3036	3017	3045	3021	3021	3019,6
Родилось <+>	×	24	16	23	29	23	24	23
Умерло <->	×	42	53	26	59	32	31	40,5
Естественный прирост (<+>, <->)	×	-18	-37	-3	-30	-9	-7	-17,3
Прибыло <+>	×	163	118	76	47	47	51	83,7
Убыло<->	×	51	100	45	41	38	44	53,2
Приток (отток) <+>,<->	×	+112	+18	+31	+6	+ 9	+7	30,5
Численность населения на конец года:	×	3036	3017	3045	3021	3021	3021	3026,8
Кроме того, проживающих без постоянной прописки	×	38	35	84	95	101	×	70,6
- приток в летнее время	×	123	131	137	145	161	×	139,4

**Состав семей по населенным пунктам в границах Верхнеподпольненского
сельского поселения**

Таблица № 5

№ п/п	Наименование населенных пунктов	Количество семей	В т. ч. по составу, чел				
			1	2	3	4	5 и более
1.	х. Верхнеподпольный	530	106	117	106	90	111

2.	х. Черюмкин	308	58	61	60	64	65
3.	х. Алитуб	151	66	29	12	11	33
4.	х. Слава Труда	58	22	16	5	6	9
	Итого семей	1047	252	223	183	171	218

Средний состав семьи 2,9 человека.

Характеристика маятниковых трудовых миграций жителей Верхнеподпольненского сельского поселения

Таблица № 6

№ п/п	Наименование	Показатели	Структура, %
1.	Численность населения на 01.01.2007 года.	3021	100
2.	В том числе: в трудоспособном возрасте.	1718	56,9
3.	Из них занято на предприятиях и учреждениях других населённых пунктов и близлежащих городов.	1032	34
4.	Количество учащихся дневных отделений средних специальных и высших учебных заведений, ежедневно выезжающих в г. Ростов-на-Дону и другие населённые пункты.	102	3,4

Возрастной состав Верхнеподпольненского сельского поселения

Таблица № 7

Возрастные группы	Численность населения, чел.		Общая численность, чел.
	мужчин	женщин	
Дети: от 1 до 6 лет	144	100	214
от 7 до 15 лет	134	140	274
Пенсионеры	253	562	815
Трудоспособное население	902	816	1718
Итого:	1 403	1 618	3 021

**Использование трудовых ресурсов
Верхнеподпольненского сельского поселения**

Таблица № 8

№ п/п	Наименование	Количество, чел.	Структура, %
I. Трудовые ресурсы, в том числе:		1 718	100
1.	Сельское хозяйство.	174	10,12
2.	Промышленность.	76	4,42
3.	Предприятия торговли, общепита, сбыта и заготовки.	6	0,35
4.	Здравоохранение.	6	0,35
5.	Образование.	84	4,89
6.	Культурно-бытовое обслуживание.	16	0,93
7.	Социальное обеспечение.	-	-
8.	Административные и финансовые учреждения.	18	1,04
9.	Сервисное обслуживание.	-	-
	Итого занятых трудовой деятельностью на территории поселения.	380	22,1
II. Не занятые трудовой деятельностью.		204	11,9
III. Учащиеся с отрывом от производства.		102	5,9
IV. Трудоспособное население, выезжающее на работу в город.		1 032	60,1

**Численность населения Верхнеподпольненского сельского поселения
по итогам Всероссийской переписи населения 1989 и 2002 гг.**

Таблица № 9

	1989	2002
Верхнеподпольненский с/с	2702	3229
х. Верхнеподпольный	1488	1800
х. Алитуб	262	356
х. Слава Труда	109	178
х. Черюмкин	843	895

3.4.4. Землепользование

Структура земель Верхнеподпольненского сельского поселения на 01.01.2008 года

Таблица № 10

Наименование	Общая пло- щадь, га	Сельскохозяйственные угодья, га						
		всего	в том числе					
			пашня		пастбища		сенокосы	
			всего	из нее орошае- мая	всего	из них орошае- мые	всего	из них орошае- мые
Всего земель	9 331	7 371	5 123	1 530	1 908	-	375	-
Структура земель								
1. Земли с/х назначения	8 850	7 375	5 106	1 382	1 895	-	375	-
в т.ч.:								
- земли с/х предприятий - 10шт.;	7 245	5 971	4 828	1 382	865	-	278	-
- КФХ - 8 шт.;	80	76	33	-	42	-	2	-
- земли сельского посе- ления;	290	103	52	-	51	-		-
- индивидуальные пред- приниматели, не обра- зовавшие крестьянско- го (фермерского хозяй- ства);	624	624	148	-	407	-	69	-
- граждане, занимающи- еся сенокосением и выпасом скота;	556	556	-	-	530	-	26	-
- земли, садоводческих объединений.	55	45	45	-	-	-	-	-
2. Земли поселений - всего	211	162	148	-	13	-	-	-
в т.ч. земли, личных под- собных хозяйств	148	148	-	148	-	-	-	-
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, те- левидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопас- ности и земли иного спе- циального значения.	202	-	-	-	-	-	-	-
земли промышленности	139	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч. земли автомобильно- го транспорта	63	-	-	-	-	-	-	-
4. Земли водного фонда	68	-	-	-	-	-	-	-

Как видно из таблицы, наибольшее количество земель закреплено за сельскохозяйственными предприятиями (5971 га). Кроме того, в составе поселения имеются не востребуемые земли резервного фонда, которые в перспективе, возможно, использовать для развития самого поселения или для других целей. Стоит отметить, что при подсчете общей площади сельского поселения эти земли не учитывались, т.к. в настоящее время происходят сделки с землей и они на стадии перехода от АО «Заречное» и АО «Майское» к ЗАО «Аксайская птицефабрика».

3.4.5. Промышленность.

На территории Верхнеподпольненского сельского поселения промышленных предприятий, имеющих градообразующее значение для поселения нет.

На землях промышленности и иного назначения размещены 3 предприятия межрайонного значения:

1) ГП «Зерноградмежрайводоканал», осуществляющий обслуживание зерноградского водовода, обеспечивающего водоснабжение сельского поселения и других населенных пунктов;

2) АЗС ООО «АгросервисДон», расположенная вдоль магистрали (в перспективе – комплекс дорожного сервиса);

3) МУПП ЖКХ котельная х. Верхнеподпольный.

Таблица № 11

№ п/п	Полное наименование предприятия	Почтовый адрес, с указанием региона	Форма собственности, владелец предприятия	Площадь земельного участка	Среднесписочная численность работников, человек	Категория земель	Предложения по дальнейшему развитию
1.	ГП «Зерноградмежрайводоканал»	г. Зерноград, ул. Зерноградская, 3А	пользование	37,28	67	Земли промышленности	Сохран. с реконструкцией
2.	АЗС ООО «АгросервисДон»	г. Ростов-на-Дону, пл. Толстого	собственность	368 м ²	2	Земли промышленности	Организация комплекса дорожного сервиса
3.	МУПП ЖКХ котельная х. Верхнеподпольный	г. Аксай	аренда	1430 м ²	7	Земли промышленности	Сохран. с реконструкцией
	Итого:	х	х	х	76	х	х

3.4.6. Сельское хозяйство

Верхнеподпольненское сельское поселение входит в приазовскую природно-экономическую зону, характеризующуюся скотоводческо-зерновой специализацией. Развито так же производство технических культур, кормопроизводство.

Природно-климатические условия территорий поселения относительно благоприятны для развития сельского хозяйства.

Сельское хозяйство представлено следующими товаропроизводителями: сельхозпредприятиями на площади 5971 га (ООО «Аксайская земля» и СПК «Колхоз Донской»), а также мелкими крестьянскими (фермерскими) хозяйствами на площади 76 га.

Структура землепользования сельскохозяйственных товаропроизводителей

Таблица № 12

Товаропроизводители	К-во	Общая пло- щадь с/х угодий, га	в том числе:					
			пашня	из нее орошае- мая	паст- бища	из них орошае- мые	сено- косы	из них орошае- мые
Сельхозпредприя- тия - всего	10	5 971	4 828	1 382	865	-	278	-
из них:								
ООО «Аксайская земля»		2 588	2 588	765	-	-	-	-
СПК «Колхоз Дон- ской»		994	722	617	272	-	-	-
ЗАО «Аксайская птицеферма»		4	4	-	-	-	-	-
Подсобное хозяй- ство завода «Рубин»		8	-	-	8	-	-	-
ООО «Терминал»		8	-	-	3	-	5	-
СХП «Вант»		21	21	-	-	-	-	-
АО «Заречное»		2 021	1 201		547	-	273	-
АО «Майское»		166	131	-	35	-	-	-
ООО Аксайская продовольственная		111	111	-	-	-	-	-
Казачья община х. Реконструктор		50	50	-	-	-	-	-
Крестьянские (фер- мерские) хозяйства	8	76	33	-	42	-	2	-
ИТОГО:	18	6 047	4 861	1 382	907	-	280	-

**Основные показатели сельского хозяйства Верхнеподпольненского
сельского поселения на 01.01.2007 г.**

Таблица № 13

Показатели	Все категории хозяйств		Сель- хозпредпри- ятия	Фермеры	Личный сектор (приусадебные земли, сады, огороды)
	единица из- мерения	2006			
Посевная площадь всего,		3 479	3310	80	89
в том числе:					
- зерновые и зернобо- бовые	га.	2 090	2010	80	-
- технические	га.	600	600	-	-
в т.ч.: подсолнечник	га.	600	600	-	-
картофель	га.	744	670	-	74
овощи	га.	45	30	-	15
Поголовье скота и пти- цы					
КРС	гол.	198	-	1	197
в т.ч.: коровы	гол.	167	-	1	166
овцы и козы	гол.	54	-	15	39
Птицы (в т. ч. куры- несушки)	гол.	4831	-	60	4 321
Лошади	гол.	5	-	5	-
Пчелы	тыс. семей	9	-	9	-
Валовое производство:					
зерно (в весе после доработки)	тыс. тонн	9,6	9,5	0,1	-
картофель	тыс. тонн	3,9	1,7	-	2,2
овощи	тыс. тонн	4,1	2,3	-	1,8
молоко	тыс. тонн	0,51	-	0,01	0,5
мясо	тыс. тонн	0,51	-	0,01	0,5

Из таблицы видно, что основная площадь посева зерновых и зернобобовых культур сосредоточена у сельхозпредприятий растениеводческого направления.

Животноводство в основном сосредоточенно в личном секторе и КФХ.

Объем с/х продукции во всех категориях хозяйств поселения

Таблица № 14

	Един. измер.	Валов. произ-во	Производство продукции			
			на 1 га с/х угодий (7371 га)	на душу населения (3021 ч.)		Примечание
				физиоло- гич. норма потребл.	фактич. пр-во	
Зерно	т	9600	1,3	0,117	3,17	Товарное пр-во
Картофель	т	3900	0,53	0,095	1,29	- II -
Овощи	т	410	0,56	0,146	0,136	Собств. потребл.
Молоко	т	510	0,069	0,467	0,17	- II -
Мясо (уб. в.)	т	51	0,069	0,085	0,017	- II -

Существующая потребность в продуктах питания Верхнеподпольненского сельского поселения

Таблица № 15

№ п/п	Продукты питания.	Норма потребления, кг/чел.	Годовая потребность, т (на 3021 чел.)	Источник обеспечения
1.	Хлебопродукты в переводе на муку	120,0	362,5	Поставки из г. Аксая и др.
2.	Хлеб печеный	124	374,6	- II -
3.	Макаронные изделия	4,4	13,3	- II -
4.	Крупы и бобовые	14,6	44,1	- II -
5.	Картофель	95	287	Собств. пр-во
6.	Овощи, включая консервы	146	441,1	93% собств. пр.
7.	Сухофрукты	3,6	10,9	×
8.	Сахар	46	139	ввоз
9.	Растительное масло	10	30,2	- II -
10.	Мясо и мясопродукты	85	256,8	20% собств. пр.
11.	Колбаса	18	54,3	ввоз
12.	Рыба и рыбопродукты	18	54,3	ввоз
13.	Молоко и молочные продукты	467	1410,8	
	в т. ч. цельное и кислое	184	555,9	92% собств. пр.
14.	Яйца	365 шт.	1 103 тыс. шт.	

3.4.7. Транспорт

Расположение Верхнеподпольненского сельского поселения Аксайского муниципального района, в юго-западной части области, в непосредственной близости к ст. Старочеркасской, а также включение его в центральную часть Ростовской агломерации («Большой Ростов»), создает выгодные условия для развития транспортной инфраструктуры.

Перспективы развития транспортной инфраструктуры Аксайского района, включая Верхнеподпольненское сельское поселение, тесно связаны с реконструкцией и модернизацией всей транспортной сферы, как в областном масштабе, так и на муниципальном уровне, вызванной недостаточной протяженностью и низким техническим уровнем дорог.

В настоящее время грузовые и пассажирские перевозки на территории Верхнеподпольненского сельского поселения осуществляются автомобильными и водными видами транспорта.

На территории сельского поселения проложены автодороги регионального, а также межмуниципального и местного значения. Главные из них:

- участок автомобильной дороги регионального значения Р 61-4.1 «г. Ростов-на-Дону (от магистрали «Дон») - г. Семикаракорск - г. Волгодонск на км 0+000 – км 88+500, протяженностью в пределах поселения 6,3 км, III технической категории;
- автодорога регионального значения (III технической категории) Р 61-70 «Магистраль «Дон» – ст. Ольгинская – х. Верхнеподпольный – автодорога г. Ростов-на-Дону (от магистрали «Дон») – г. Семикаракорск – г. Волгодонск», протяженностью в пределах поселения 1,2 км;
- автомобильные дороги, находящиеся в муниципальной собственности – IV технической категории:
 - автомобильная дорога, связывающая х. Верхнеподпольный и х. Черюмки - протяженностью 2.8 км;
 - автомобильная дорога, проходящая вдоль берега р. Дон и около территории ООО «Терминал», и связывающая х. Алитуб с паромной переправой на ст. Старочеркасскую, протяженностью 5.0 км;
 - автомобильная дорога, проходящая вдоль западной границы сельского поселения от автодороги III технической категории «г. Ростов-на-Дону – ст. Ольгинская – х. Верхнеподпольный» на паромную переправу ст. Старочеркасской, протяженностью 4.1 км;

- подъезд к х. Слава Труда, осуществляемый непосредственно с автомагистрали «Ростов-на-Дону - Волгодонск»;

Общая протяженность автодорог общего пользования в границах поселения составляет 28.08 км, из них с твердым покрытием – 6.3 км, с грунтовым – 18.28 км, с щебеночным – 3.5 км.

Дорожную сеть общего пользования межмуниципального значения на территории Верхнеподпольненского сельского поселения обслуживает «Ростовуправтдор», в ведении которого находится участок автомобильной дороги регионального значения Р 61-4.1 «г. Ростов-на-Дону (от магистрали «Дон») - г. Семикаракорск - г. Волгодонск на км 0+000 – км 88+500, и автодорога регионального значения Р 61-70 «Магистраль «Дон» – ст. Ольгинская – х. Верхнеподпольный – автодорога г. Ростов-на-Дону (от магистрали «Дон») – г. Семикаракорск – г. Волгодонск».

Остальные дороги имеют V техническую категорию и находятся в ведении муниципального образования «Верхнеподпольненское сельское поселение».

Из объектов дорожного сервиса в границах сельского поселения имеются - АЗС, кафе, расположенные вдоль автодороги «г. Ростов-на-Дону - г. Волгодонск» с юго-восточной стороны от х. Слава Труда.

Водный транспорт обслуживает внутриобластные и пригородные пассажирские сообщения, а также, в основном, вне областные экономические связи.

Протяженность водного пути в границах поселения составляет 8.4 км. В северной части Верхнеподпольненского сельского поселения расположен торговый порт ООО «Терминал». Ближайшая пассажирская речная пристань находится в ст. Старочеркасской.

Наиболее перспективным является транспортное сообщение между х. Алитуб Верхнеподпольненского сельского поселения и х. Арпачин, ст. Манычская Манычского сельского поселения Багаевского района в связи с инвестиционной привлекательностью ландшафтно-рекреационной территории Нижнего Дона.

Значительная часть автодорог сельского поселения нуждаются в реконструкции и асфальтировании дорожного полотна. В первую очередь, это касается основных транспортных связей между населенными пунктами х. Верхнеподпольный и х. Слава Труда – 5.2 км; х. Черюмкин и х. Алитуб – 3.5 км.

В соответствии с перспективным развитием автотранспортного движения дороги нуждаются в реконструкции с доведением параметров до нормативов более высокой категории. Недостаточная протяженность и низкий технический уровень дорог вызывает значительные издержки для автомобильных перевозок.

В рамках Федеральных целевых программ «Модернизация транспортной системы России», «Юг России», региональных транспортных программ предусматривается реконструкция дорог, проходящих по территории Верхнеподпольненского сельского поселения. В частности, реконструкция участка автомобильной дороги регионального значения Р 61-4.1 «г. Ростов-на-Дону (от магистрали «Дон») - г. Семикаракорск - г. Волгодонск на км 0+000 – км 88+500 с доведением её параметров до категории I Б – I В.

В Аксайском районе действует сеть пригородных и междугородных автобусных маршрутов. Эти маршруты обслуживают передвижение населения района, в т.ч. и населения Верхнеподпольненского сельского поселения в центр области, к железнодорожным станциям – двум автовокзалам ОАО «Донавтовокзал» и ОАО «Ростдонавтовокзал». Всего действует 7 автобусных маршрутов. Количество перевозимых пассажиров за год – 25 тыс. чел.

Помимо этого, через поселение проходят транзитные маршруты, связывающие Ростов-на-Дону с соседними областями РФ.

3.4.8. Инженерная инфраструктура

Территория сельского поселения достаточно насыщена инженерными коммуникациями, носящими, как транзитный характер, так и обеспечивающими населенные пункты и производственные зоны Аксайского района, и Верхнеподпольненского сельского поселения, в частности.

Исходя из данной ситуации, возникает потенциальная возможность задействовать часть имеющихся мощностей для обеспечения перспективных нагрузок по электро- и газоснабжению.

Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения всех населенных пунктов сельского поселения является зерноградский межрайонный водопровод (эксплуатирующая организация ОАО Водный холдинг «Дон ВК Юг», распределение воды осуществляет государственное предприятие (Г. П.) «Зерноградмежрайводоканал»)

Зерноградский водопровод построен и введен в эксплуатацию в 1985 году ОАО «Аксайская ПМК РСВС». Водозабор на р. Дон расположен на его левом берегу напротив станции Старочеркасской на 92 км от устья (северная часть Верхнеподпольненского с.п.). Водозаборные сооружения проектной производительностью 50 тыс.м³/сут. состоят из двух оголовков, вынесенных в русло левобережной протоки Алитубского колена в 30 м от уреза воды. Оголовки представляют собой две перфорированные

трубы диаметром 800 мм, оборудованные рыбозащитным устройством фильтрующего типа из бутово-гравийной обсыпки и каменной наброски.

Вода из реки Дон поступает через оголовок водоприемника по двум самотечным линиям диаметром 800 мм, длиной 30 метров в береговой колодец, совмещенный с насосной станцией I-го подъема. Насосная станция I-го подъема по двум водоводам диаметром 600 мм, длиной 6,05 км. подает воду на водопроводные очистные сооружения (ОСВ) (принадлежащие ОАО Водный холдинг «Дон ВК Юг»), расположенных юго-восточнее х. Верхнеподпольный.

Полная проектная производительность ОСВ – 50 тыс.м³/сут ограничена производительностью фильтров. Согласно нормам СНиП 2.04.02-84* максимальная скорость фильтрации при загрузке фильтров песком $D=0,6-1,6\text{ мм}$, $H=1,5\text{ м}$ не должна превышать 8 м/ч. Полезная производительность ОСВ составляет 45,0 тыс.м³/сут. Пуск ОСВ в 1986 г. осуществлен со значительным количеством не устраненных строительно-монтажных дефектов и недоделок, в том числе утечки из емкостных сооружений реагентного хозяйства, отстойников и фильтров. В фильтрах имеет место смещение и кальматация гравийной загрузки, требуют капремонта и полной замены лотки фильтров, вышедшие из строя трубчатые дренажи большого сопротивления и др.

Существующее положение систем водоотведения также характеризуется как неудовлетворительное. Централизованной системой канализования (без очистки) хозяйственно-бытовых стоков обеспечен только х. Верхнеподпольный. Централизованная система водоотведения ливневых стоков отсутствует.

В перспективе целесообразно развивать сеть локальных очистных сооружений.

В настоящее время санитарная очистка территорий всех населённых пунктов осуществляется сбором твёрдого мусора и вывозом его ООО «РемСтройКомплект» на полигон ТБО в район г. Батайск, п. Ковалевка в общем количестве 9042 тонн в год. Имеет место использование стихийных свалок.

На перспективу необходимо строительство полигона твердых бытовых отходов, единого для всех сельских поселений Аксайского района, располагаемого на границе Большелогского и Рассветовского сельских поселений.

Электроснабжение потребителей Верхнеподпольненского сельского поселения осуществляется от сетей бывшего ОАО РАОЕС.

По территории поселения проходят транзитные воздушные ЛЭП 110 кВ, от которых запитывается электроподстанция «Алитуб АС-5 35/10» и далее, от неё – потребители населённых пунктов и промпредприятия, отходящими ЛЭП 35 кВ и ЛЭП 10 кВ через трансформаторные подстанции 35/10/6 кВ, расположенные в каждом населённом пункте.

Теплоснабжение потребителей Верхнеподпольненского сельского поселения децентрализованное. На территории жилых, общественных и производственных зон имеется несколько локальных котельных на газовом и твёрдом топливе. Основная масса потребителей имеет индивидуальные котлы на газовом топливе.

Кроме этого имеется и печное отопление.

На перспективу планируется переход на газовое топливо, реконструкция существующих тепловых сетей и котельных, а также установка когерационных источников.

Газифицированы практически все жилые и общественные объекты населённых пунктов х. Верхнеподпольный и х. Черюмкин, а также производственные предприятия. Намечается газифицировать жилую и общественную застройку х. Слава Труда и х. Алитуб, а также во вновь застраиваемых частях населённых пунктов.

Газоснабжение поселения осуществляется от газопроводов высокого давления ОАО «Мострансгаз», посредством межпоселковых сетей. Ветка групп магистральных межпоселковых сетей подходит с западной стороны, и является питающей для населённых пунктов х. Верхнеподпольный и х. Черюмкин. Намечено дальнейшее развитие сети газопроводов среднего давления от ГРС существующих сетей высокого давления.

На территории Верхнеподпольненского сельского поселения действуют следующие основные виды телекоммуникационных услуг: телефонная фиксированная (стационарная) связь, сотовая подвижная связь, почтовая связь. Охват населения телевизионным и радиовещанием составляет порядка 90%. Услуги сотовой подвижной радиотелефонной связи представляют 5 операторов. Число абонентов операторов СПС постоянно растёт.

Растёт также число абонентов стационарной сети, ведётся модернизация сетей с переходом на цифровизацию.

В перспективе имеется возможность 100% охвата населения и предприятий всеми видами телекоммуникационных услуг.

3.4.9. Прочие коммунальные и инженерные сооружения

На территории Верхнеподпольненского сельского поселения размещается два действующих кладбища: одно – между х. Верхнеподпольный и х. Черюмкин, второе – восточнее х. Алитуб. Для кладбищ есть возможность организации санитарно-защитных зон и территории расширения.

Также в границах сельского поселения имеется несанкционированная свалка, которая находится в недопустимой близости к селитебной зоне х. Верхнеподпольный и требует закрытия.

На территории поселения, в районе действующих животноводческих ферм имеются ямы Беккери для захоронения животных.

3.4.10. Резервные площадки нового строительства

По результатам комплексной оценки территории, предложений руководства местного муниципального органа и администрации Аксайского района, инвестиционных компаний, руководства действующих предприятий выявлены площадки перспективного территориального развития жилых, общественных, рекреационных, промышленно-коммунальных и др. функциональных зон. Такие территории определены в каждом населённом пункте. В х. Верхнеподпольный это два участка для развития селитебной зоны: один - восточнее сложившейся жилой застройки, до границы х. Черюмкин с общей площадью около 62,0 га, другой площадью 223,0 га расположен южнее населенного пункта. Участок юго-восточнее хутора, на месте территории недействующей МТФ, предусмотрен для развития промышленной зоны. Его площадь составляет 24 га.

Территория, предполагаемая к развитию селитебной зоны в х. Черюмкин, располагается юго-западнее сложившейся застройки. Общая площадь этого участка составляет 17 га. Южнее, с соблюдением санитарных разрывов, определены участки под строительство производственных предприятий общей площадью 30,0 га.

Значительная по площади территория перспективного развития селитебной зоны определена в х. Алитуб. В первую очередь, это свободные участки в структуре существующих кварталов жилой застройки; во-вторых, территория, располагающаяся юго-восточнее хутора, общая площадь которых составляет 109,6 га. Предлагается также включение в границу населенного пункта участков садоводческих товариществ, с дальнейшим переводом их под жилищное строительство, а также участка площадью 12,0 га, расположенного в 3 км от существующей жилой застройки, для строительства коттеджного поселка. Кроме того, часть земель, западнее хутора в размере 40,0 га, прилегающих к р. Дон, определена под развитие рекреационной зоны.

В х. Слава Труда территория для перспективного развития селитебной зоны выявлена в северном направлении от сложившейся застройки. Общая площадь новых территорий составляет 21,5 га. Восточнее проектируемого участка, с учетом нормативного санитарного разрыва, предполагается размещение производственной зоны на территории 9,0 га.

Кроме этого, на территории сельского поселения выявлены перспективные площади для размещения производственных и сельхозпредприятий за пределами населенных пунктов: в 2 км на юг от х. Верхнеподпольный предполагается размещение АПТФ (36 га), восточнее х. Алитуб – участок промышленной зоны (73 га).

Зарезервированы территории рекреационного использования с возможностью капитального строительства в северной части Верхнеподпольненского сельского поселения, вдоль береговой линии р. Дон, общей площадью 770.0 га.

3.4.11. Выводы по градостроительной ситуации и экономическому потенциалу.

В ранее приведенных разделах выполнен систематический анализ территории по следующим факторам:

- современное градостроительное состояние территории;
- агроклиматические условия;
- оценка сельскохозяйственных земель;
- оценка промышленного потенциала;
- анализ социально-экономического потенциала и перспективы развития экономики;
- оценка транспортной и инженерной инфраструктур;
- анализ состояния современной природной среды;
- инженерно-строительные условия.

Градостроительная ситуация весьма благоприятна для развития Верхнеподпольненского сельского поселения:

- в отношении территориального развития как административного центра х. Верхнеподпольный, так и развития остальных населённых пунктов на землях сельского поселения;
- в части развития жилых зон, в т. ч. инвестиционными компаниями;
- в части размещения новых промпредприятий – имеется ряд предложений по размещению производственных предприятий;
- есть возможность формирования благоприятной рекреационной зоны;
- в сфере развития транспортной инфраструктуры, «подвязанная» на реконструируемую автотрассу «г. Ростов-на-Дону (от магистрали федерального значения М-4 «Дон») - г. Семикаракорск - г. Волгодонск»;
- в отношении возможности обеспечения увеличения расходов воды и мощности энергоносителей.

Верхнеподпольненское сельское поселение имеет благоприятные условия для развития сельского хозяйства, однако, уровень сельскохозяйственного производства в настоящее время не полностью удовлетворяет потребности населения поселения в таких продуктах питания, как молоко, мясо, яйца, фрукты. По производству отдельных

видов продуктов на душу населения показатели по поселению выше среднерайонных показателей (зерно, овощи) и выше среднеобластных показателей (зерно, картофель, овощи).

Дальнейшее развитие сельскохозяйственного производства зависит от четкой государственной политики, направленной на создание высокоэффективного, рыночно ориентированного аграрного сектора экономики и решения таких вопросов, как внедрение новых технологий, обновление устаревших основных фондов и техники на новые, высокопроизводительные; организация заготовки, переработки и, особенно, сбыта сельхозпродукции, создание оптовых рынков и др. вопросов, связанных с налоговой политикой, страхованием и упорядочением земельного законодательства.

В настоящее время слабо ещё развиты кредитная система, система страхования, экспортная инфраструктура, системы информационной и консультационной службы для сельского хозяйства. Решение проблем тесно связано с развитием институтов в агропродовольственном комплексе.

Возможно, в результате проведения в жизнь «национального проекта», ряд проблем будет исключен.

В последнее время в Верхнеподпольненском сельском поселении наметилась тенденция увеличения площадей для размещения промышленных объектов.

Дальнейшее развитие промышленного производства Верхнеподпольненского сельского поселения неразрывно связано с развитием инфраструктуры.

4.1. ГИПОТЕЗА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

4.1. Сельское хозяйство

Перспектива развития сельского хозяйства определена исходя из сложившихся экономических и природных условий, на основании анализа динамики современного состояния и достижений сельскохозяйственной науки.

При этом использованы следующие материалы:

- «Программа экономического и социального развития Ростовской области на 2003 – 2006 гг.»;
- «Территориальная комплексная схема градостроительного планирования развития территории Ростовской области» и др.

Основными направлениями развития сельского хозяйства на территории поселения являются: восстановление, стабилизация и выход из кризиса, возобновление роста производства, создание благоприятных условий для устойчивого развития отрасли, обеспечивающего продовольственную безопасность.

На перспективу необходимо решить следующие задачи:

- увеличения обеспеченности местного населения основными продуктами питания собственного производства;
- производства экологически чистой продукции;
- стимулирования рационального использования земель;
- перехода к инновационному типу развития отрасли (технологии, научные достижения в отрасли, техника, оборудование и пр.);
- расширения ассортимента и производства продукции с длительными сроками хранения, выпуск конкурентоспособности, качественной продукции;
- создания благоприятного инвестиционного климата.

**Потребность в продуктах питания на расчетный срок
по Верхнеподпольненскому сельскому поселению**

Таблица № 16

№ п/п	Продукты питания	Норма потребления, кг/чел.	Годовая потребность, т (на 3884 чел.)	Источник обеспечения
1.	Хлебопродукты в переводе на муку	120,0	466,1	Поставки из г. Аксая и др.
2.	Хлеб печеный	124	481,6	- II -
3.	Макаронные изделия	4,4	17,1	- II -
4.	Крупы и бобовые	14,6	56,7	- II -
5.	Картофель	95	370	Собств. пр-во
6.	Овощи, включая консервы	146	567,1	Собств. пр-во
7.	Фрукты и свежие ягоды	110	427,2	
8.	Сухофрукты	3,6	14,0	
9.	Сахар	46	178,7	Поставки из других поселений
10.	Растительное масло	10	38,8	- II -
11.	Мясо и мясопродукты	85	330,1	ввоз
12.	Колбаса	18	69,9	ввоз
13.	Рыба и рыбопродукты	18	69,9	ввоз
14.	Молоко и молочные продукты	467	1813,8	
	в т. ч. цельное и кислое	184	714	94,5% собств. пр.
15.	Яйца	365 шт.	1417,7	Собств. пр-во

В результате применения научно-обоснованной системы земледелия производство продукции к расчетному сроку увеличится:

- зерно – на 10%;
- картофель – в 2 раза;
- овощи – на 69%.

Программой социально-экономического развития области предусматривается увеличение посевных площадей под зерновыми, различными техническими культурами, кроме подсолнечника; предусматривается также развитие селекционной работы, семеноводства.

В связи с увеличением посевных площадей важную роль приобретает внедрение новых технологий с использованием высокоурожайных сортов, новых кормовых культур, повышение продуктивности сенокосов и пастбищ (культурные пастбища и улуч-

шенные сенокосы); получение экологически чистой продукции (биологизация земледелия: сочетание приемов химизации с биологическими методами).

В условиях широкого распространения эрозионно-опасных и эродированных земель необходимо в севооборотах расширять посевы бобовых трав, применять технологии, способствующие повышению продуктивности полей, сокращению эрозионных процессов, улучшению фитосанитарного состояния посевов.

Баланс производства и потребления сельскохозяйственной продукции

Таблица № 17

Наименование продукции	Валовое производство, т	Потребность	+избыток -недостаток	% обеспеченности
Современное состояние (3021 чел.)				
Зерно	9500	402,7	+9197,3	100
Подсолнечник	806,4	×	×	×
Картофель	3900	287	+3613	Тов. пр-во
Овощи	410	441	-31	93
Мясо и мясопродукты	51	256,8	-205,8	20
Молоко цельное	510	555	-45	92
Расчетный срок (3884 чел.)				
Зерно	10551	517,7	+10033,3	100
Подсолнечник	1200,22	×	×	×
Картофель	7879,2	370	+7509,2	Тов. пр-во
Овощи	690,64	567,1	+123,5	Тов. пр-во
Мясо и мясопродукты	1123,44/873	/ 330,1	-307,19	7
в т. ч.: проект. ПТФ	1062,6/850,1			
Молоко цельное	940	714	+226	100
Яйца (тыс. шт.)	183832	1418		Тов. пр-во
в т. ч.: проект. ПТФ	182500		+182414	

Значительную часть государственной финансовой поддержки необходимо направить на поддержание соответствующего уровня цен и ценового равновесия, так как все возрастающий диспаритет цен окончательно разорит собственных товаропроизводителей и приведет к разрушительным последствиям. Мерой поддержки государства должна стать и льготная налоговая политика.

Необходимо снижение тарифов на электрическую и тепловую энергию, транспортные перевозки, однако цены на электроэнергию выросли в последние годы, что делает все отрасли сельского хозяйства убыточными.

Существенной мерой укрепления финансового положения сельхозпредприятий может стать и создание в их составе перерабатывающихся цехов, хранилищ, организация собственных фирменных магазинов, кафе-ресторанов и пр., а так же создание агрохолдингов (вертикальных интегрированных компаний – цепочка: земля-производство-реализация через сеть магазинов, кафе и пр.).

Снижение производства продукции в 90-х годах привело к наращиванию производства в хозяйствах населения (ЛПХ).

**Основные показатели сельского хозяйства
Верхнеподполенского сельского поселения на перспективу
(по категориям хозяйств)**

Таблица № 18

Показатели	Единица измерения	Все категории хозяйств	Сельхоз-предприятия	КФХ и граждане, заним. сенокосе-нием и выпасом скота	Личный сектор (приусадебные земли, сады, огороды)
1	2	3	4	5	6
Общая площадь пашни:	га	4 391,12	4 194,83	92,92	103,37
Посевная площадь – всего, в том числе:	га	3 780,75	3 611,75	80	89
Зерновые и зернобобовые	га	2 291,13	2 211,13	80	-
Технические культуры – всего,	га	654,07	654,07	-	-
в т. ч. подсолнечник	га	654,07	654,07	-	-
Картофель	га	787,92	713,92	-	74
Овощи	га	47,63	32,63	-	15
Бахчевые	га	-	-	-	-
Кормовые культуры	га	-	-	-	-
Пары	га	610,37	583,08	12,92	14,37
Многолетние насаждения	га	-	-	-	-
в т. ч. сады	га	-	-	-	-
Поголовье скота и птицы					
Крупный рогатый скот	гол.	376	-	16	360
в т. ч. коровы	гол.	188	-	8	180
Овцы и козы/ в т.ч. овцематки	гол.	55	-	15	40
Птица (в т. ч. куры-несушки)	тыс. гол.	4 560 / 3 648	-	60 / 48	4 500 / 3 600

Показатели	Единица измерения	Все категории хозяйств	Сельхоз-предприятия	КФХ и граждане, заним. сенокосением и выпасом скота	Личный сектор (приусадебные земли, сады, огороды)
1	2	3	4	5	6
Лошади	гол.	5	-	5	-
Пчелы	семей	663	654	9	-
Валовое производство					
Зерно (в весе после доработки)	тонн	10551	10451	100	-
Подсолнечник	тонн	1200,22	1200,22	-	-
Картофель	тонн	7879,2	7139,2	-	740
Овощи	тонн	690,64	473,14	-	217,5
Бахчевые	тонн	-	-	-	-
Молоко	тонн	940	-	40	900
Мясо (жив. вес /уб. вес)	тонн	60,84 / 22,91	-	2,49 / 1,44	58,35 / 21,47
Мед	тонн	13,26	13,08	0,18	-
Яйца	тыс. шт.	1332	-	18	1314

4.2. Промышленность

На перспективу развития в Верхнеподпольненском сельском поселении выделены площадки под развитие АЗС и комплекс дорожного сервиса. В настоящее время, в соответствии со статьёй № 79 Земельного кодекса РФ «Об особенностях использования сельскохозяйственных угодий», данные земли находятся на переоформлении и переводятся из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленного назначения.

На территории поселения намечается строительство птицефабрики мощностью 708,4 тыс. гол., в т.ч.: кур-несушек 5200 тыс. гол. Предполагаемая численность работающих до 200 человек.

Отведены резервные участки санитарной классификации IV и V на общей площади 73 га для размещения объектов промышленного назначения за пределами II этапа расчётного срока.

4.3. Прогноз перспективной численности населения.

Перспективная численность населения определена на основе использования демографического метода, основанного на прогнозе показателей естественного и механического движения населения.

Расчет численности населения по естественному приросту населения произведен по формуле:

$$H = H_n \cdot \left(1 + \frac{P_n + M_n}{100} \right) T_n$$

где: H_n - ожидаемая численность населения на первую очередь (или расчетный срок);

H_c - существующая численность населения на исходный год;

T_n - число лет первой очереди строительства (или расчетного срока);

P_n - среднегодовой процент естественного прироста на первую очередь (или расчетный срок);

M_n - среднегодовой прирост миграции населения на первую очередь (или расчетный срок).

В основу расчетов положены принципы роста рождаемости и сокращения смертности населения. При этом уровень миграции несколько снизился в сравнении с показателями за последние три года, однако остается значительно выше, чем в целом по Ростовской области за счет влияния промышленных предприятий,

расположенных на территории поселения и притока трудоспособного населения в сферу производства и обслуживания.

Сравнительные расчетные коэффициенты естественного прироста и миграции и расчетная численность населения

Таблица № 19

	Верхнеподпольненское сельское поселение		Ростовская область	
	Позитивн. вариант	Средне-слож. за 5 лет	Негативн. вариант	Позитивн. вариант
Естественный прирост	0	- 0,57	-0,05	0
Миграция	+0,0101	+0,0101	+0,01	+0,015
Расчетные коэффициенты для определения численности населения	1,1057	1,2856	×	×
I этап расчетного срока (10 лет)	3 340	3 175	×	×
II этап расчетного срока (20 лет)	3 884	3 422	×	×

Расчет численности населения:

I. Позитивный вариант:

$$1^{\text{я}} \text{ очередь: } 3021 \left(1 + \frac{0 + 1,01}{100} \right)^{10} = 3340 \text{ (чел.)}$$

Расчетный срок:

$$3021 \left(1 + \frac{0 + 1,01}{100} \right)^{25} = 3884 \text{ (чел.)}$$

II. Негативный вариант:

$$1^{\text{я}} \text{ очередь: } 3021 \left(1 + \frac{(-0,57 + 1,01)}{100} \right)^{10} = 3157 \text{ (чел.)}$$

Расчетный срок:

$$3021 \left(1 + \frac{(-0,57 + 1,01)}{100} \right)^{25} = 3371 \text{ (чел.)}$$

По позитивному варианту численность населения на I^{ом} этапе расчетного срока (10 лет) увеличится на 10,5% и составит 3,3 тыс. человек за счет механического

прироста. При этом численность населения во II этапе расчетного периода (20 лет) увеличится на 28,6% и составит 3,8 тыс. человек.

По негативному варианту численность населения в Верхнеподпольненском сельском поселении в период I этапа расчетного срока увеличится на 4,5% и составит 3,1 тыс. человек. На II этапе расчетного срока численность населения увеличится на 11,6% и составит 3,4 тыс. человек.

Сложившийся отрицательный естественный прирост будет покрываться за счет решения соц. программ, направленных на повышение рождаемости и снижения смертности населения, увеличением притока населения, а также стабилизации структуры населения.

По результатам анализа демографической ситуации в Верхнеподпольненском сельском поселении проблема депопуляции может быть решена только при одновременном решении двух задач:

а) уменьшение смертности, стабилизация структуры населения и повышения продолжительности и качества жизни, путем реализации социальных и экономических программ;

б) регулирование потоков внешней миграции.

Динамика возрастной структуры на перспективу в разрезе Вернеподпольненского сельского поселения

Таблица № 20

Населённый пункт	Существующее состояние	I этап расчетного срока	II этап расчётного срока
х. Верхнеподпольный	1 575	1 750	2 100
х. Черюмкин	941	1 050	1200
х. Алитуб	367	400	500
х. Слава Труда	138	150	200
Всего в границах поселения	3 021	3 350	4 000

Как видно из данной таблицы наибольший прирост численности населения рассчитан в х. Верхнеподпольный. Это можно объяснить дальнейшим развитием поселения вследствие строительства жилья.

Стоит отметить, что на перспективу, на территории Верхнеподпольненского сельского поселения намечается обустройство рекреационной зоны, на площади 770,0 га, которая обеспечит приток населения в летнее время.

**Использование трудовых ресурсов
Верхнеподпольненского сельского поселения на перспективу**

Таблица № 21

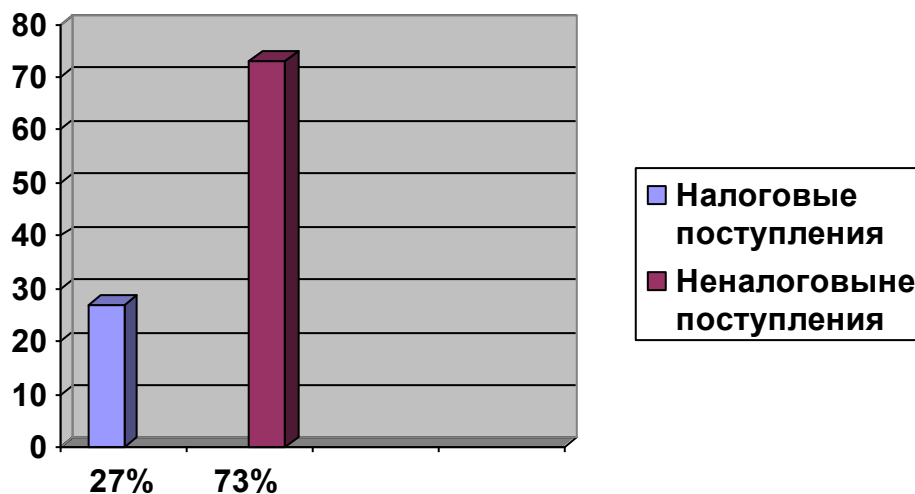
№ п/п	Наименование	Количество, чел.	I этап расчетного срока	II этап расчётного срока
I. Трудовые ресурсы, в том числе:		1 718 / 100	1 855 / 100	2 060 / 100
1.	Сельское хозяйство.	174 / 10,12	162 / 8,7	144 / 7,0
2.	Промышленность.	76 / 4,42	158 / 8,5	280 / 13,6
3.	Предприятия торговли, общепита, сбыта и заготовки.	6 / 0,35	28 / 1,5	60 / 3,0
4.	Здравоохранение.	6 / 0,35	13 / 0,7	23 / 1,1
5.	Образование.	84 / 4,89	98 / 5,3	120 / 5,9
6.	Культурно-бытовое обслуживание.	16 / 0,93	20 / 1,1	27 / 1,3
7.	Социальное обеспечение.	-	-	-
8.	Административные и финансовые учреждения.	18 / 1,04	23 / 1,2	30 / 1,5
9.	Сервисное обслуживание.	-	-	-
	Итого занятых трудовой деятельностью на территории поселения.	380 / 22,1	502 / 27,1	684 / 33,2
II. Не занятые трудовой деятельностью.		204 / 11,9	210 / 11,3	220 / 10,7
III. Учащиеся с отрывом от производства		102 / 5,9	144 / 7,8	206 / 10,0
IV. Трудоспособное население, выезжающее на работу в город.		1 032 / 60,1	999 / 53,8	950 / 46,1

**4.4. Анализ бюджета Верхнеподпольненского сельского поселения
Таблица доходов Верхнеподпольненского сельского поселения**

Таблица № 22

№ п/п	Показатели	Всего на 2007 г. (тыс. руб.)	Структурное соотношение, в %
	Налоговые поступления	1 132,7	27
1.	Налог на доходы физических лиц	575,9	13,7
2.	Единый сельскохозяйственный налог	165,8	4
3.	Налог на имущество	10,2	0,2
4.	Земельный налог	380,8	9,1
	Неналоговые поступления	3 060,8	73
5.	Аренда	287,1	6,8
6.	Доходы от продажи земли	237	5,7
7.	Дотации	2 536,7	60,5
	Всего доходов	4 193,5	100

Из таблицы структуры доходов бюджета Верхнеподпольненского сельского поселения видно, что наибольший удельный вес во всей структуре доходов занимают неналоговые поступления (73%).



Структура расходов бюджета Верхнеподпольненского сельского поселения

Таблица № 23

№ п/п	Наименование показателей.	Сумма, тыс. руб.	Структурное соотношение в %
1	Управление, из них:	4 644,7	71,4
	- транспорт, связь, коммунальные услуги	77,8	1,2
2.	ЖКХ	396,9	6,1
3.	Военкомат	66,1	1
4	Социальные и культурные мероприятия	1 174,1	18
5	Прочие расходы	221,1	3,4
6	ГО и ЧС	5,5	0,1
	Итого расходов:	6 508,4	100

В ы в о д ы

Анализ бюджета Верхнеподпольненского сельского поселения показал, что бюджет имеет дефицитный характер. В настоящее время поселение не обеспечено собственными доходами, а основная и наибольшая часть доходов представлена дотациями от других бюджетов бюджетной системы РФ.

На перспективу намечается увеличение налоговых поступлений за счет налога на доходы физических лиц (вызванное увеличением числа трудоспособного населения) а так же увеличение за счет закрепления земель в собственности.

5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛЕНИЯ

5.1. Планировочное развитие территории поселения

Территориальное развитие Верхнеподпольненского сельского поселения рассматривается во взаимосвязи с развитием прилегающих сельских поселений Багаевского и Кагальницкого районов, а также Старочеркасского, Ольгинского и Истоминского сельских поселений Аксайского района, в соответствии с мероприятиями, намеченными «Схемой территориального развития Ростовской агломерации», «Схемой территориального развития Аксайского района», в увязке со «Схемой территориального планирования центральной части Ростовской агломерации – «Большого Ростова». В соответствии с вышеперечисленной градостроительной документацией Верхнеподпольненское сельское поселение участвует в формировании системы расселения европейского типа. Все составляющие структурные элементы складывающейся системы расселения объединены или объединяются транспортными, производственными, трудовыми, рекреационными и информационными связями.

Генеральным планом Верхнеподпольненского сельского поселения даны перспективные направления развития населенных пунктов, определены участки жилого, общественного и производственного строительства, разработаны предложения по формированию транспортной системы, организации природно-экологического каркаса поселения, совершенствованию инженерно-технической инфраструктуры.

В соответствии с Постановлением Губернатора Ростовской области, территория Верхнеподпольненского сельского поселения сохраняется в своих существующих границах – 9331 га. Планировочная структура поселения формируется исходя из следующих основных положений:

- сложившейся градостроительной ситуации;
- намечаемой планировочной структурой центральной части Ростовской агломерации – «Большого Ростова»;
- планируемым градостроительным развитием Ростовской агломерации и всего юго-западного района Ростовской области.
- реконструкции внешней транспортной сети – повышение класса автодороги «г. Ростов-на-Дону (от магистрали федерального значения М-4 «Дон») - г. Семикаракорск - г. Волгодонск»;
- перспективного развития системы рекреационных территорий Нижнего Дона.

Основными градостроительными осями поселения остаются автотрасса регионального значения «г. Ростов-на-Дону - г. Семикаракорск - г. Волгодонск», р. Дон, а также другие транспортные связи, объединяющие населенные пункты друг с другом, вдоль которых предлагается развитие жилых и промышленных комплексов их планировочных структур.

Приоритетными площадками перспективного развития сельского поселения определены прилегающие земли вокруг сложившихся населенных пунктов, тем самым расширяющие их границы.

На этих территориях предусмотрено градостроительное планирование селитебных и производственных зон х. Верхнеподпольный, х. Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда, формирование рекреационных зон поселения, размещение новых инвестиционных площадок. Эти решения укрепляют определенную градостроительную самодостаточность каждого из перечисленных населенных пунктов с усилением транспортных связей между ними.

Формирование единой рекреационной зоны с возможностью капитального строительства, организацией водоёмов и интенсивного озеленения определено вдоль береговой линии р. Дон.

5.2. Функциональное зонирование территории

Выполненное зонирование территории Верхнеподпольненского сельского поселения будет являться одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные условия использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характеру застройки, ландшафтной организации территории.

Разработанное в составе генерального плана сельского поселения зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и градостроительную специфику поселения, сложившиеся особенности использования земель поселения, инвестиционные предложения и характер собственности участков, а также данные земельного кадастра. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного Кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

В состав ограничений на использование территории входят: санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных и складских предприятий, охранные полосы магистральных инженерных сетей (газопроводов, ЛЭП, водоводов и др.);

зоны санитарной охраны; зоны полётов и шумовые зоны аэродрома; особо охраняемые природные территории, зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранные зоны и прибрежные полосы рек, прудов и каналов; месторождения полезных ископаемых; зоны затопления расчётным паводком 1% обеспеченности; придорожные полосы автомагистралей. Вышеуказанные зоны установлены, как для существующих градостроительных элементов, так и для проектируемых.

Проектом выделены следующие территориально-функциональные зоны в границах поселения:

- жилые - с малоэтажной индивидуальной усадебной застройкой;
- общественные - включающие участки объектов социального и культурно-бытового обслуживания: детских дошкольных учреждений, общеобразовательных и специализированных школ, учреждений здравоохранения, спортивных комплексов и сооружений, административных, культурно-зрелищных, торговых и других объектов;
- перспективного развития селитебной зоны (за расчётный срок);
- производственные – включающие территории промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств;
- рекреационные – включающие общепоселковые парки и скверы, бульвары, лесопарковое озеленение и зону отдыха;
- земель сельскохозяйственного и рыбоводческого назначения (пашня, выпасы и пр.) различных форм собственности;
- зелёных насаждений специального назначения, включающих санитарно-защитные зоны, шумо- и ветрозащитные лесополосы, озеленение балок и прибрежных полос рек и прудов;
- инженерной и транспортной инфраструктуры - линейных сооружений и отдельных объектов;
- прочих объектов - кладбищ, свалок ТБО, скотомогильников и т.п.

Генеральным планом, помимо территориальных зон, установлены зоны ограничений на использование территорий, в состав которых включены следующие:

- водоохранные зоны балок и формируемых на их базе прудов (50 м), установленные с целью ограничения хозяйственной деятельности для защиты водных объектов;
- зоны санитарной охраны, устанавливаемые в целях защиты санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и транспортных объектов, устанавливающие специальный режим использова-

- ния территории и осуществления хозяйственной деятельности;
- коридоры инженерных коммуникаций, установленные в целях обеспечения их нормального функционирования и защиты от возможного воздействия на безопасность населения.

5.3. Планировочное развитие территорий населённых пунктов

Все населенные пункты расположены достаточно обособленно, за исключением взаиморазмещения х. Верхнеподпольный и х. Черюмкин, разделенных резервным пространством муниципальных земель.

Хутор Алитуб и хутор Слава Труда, расположенные автономно, соответственно, в северной (вдоль р. Дон) и южной частях сельского поселения (на автомагистрали «г. Ростов-на-Дону - г. Волгодонск») получают самостоятельное территориальное развитие, с увязкой транспортной сетью с другими населенными пунктами и рекреационной зоной.

По инициативе одного из инвесторов инвестора - ООО «Аксайская земля», в западной части территории сельского поселения намечается строительство птицефабрики, площадь которой составит 36 га, а также определена резервная площадка для производственных объектов восточнее х. Алитуб.

Административный центр - х. Верхнеподпольный получит значительное развитие и селитебной и производственной зон, предусмотренное на муниципальных землях и землях сельскохозяйственного назначения, расположенных восточнее, южнее и юго-западнее от сложившихся границ населённого пункта. Новые жилые структуры будут формироваться в развитие существующих кварталов усадебной застройки, а также образуя самостоятельную планировочную композицию. Вся застройка предполагается комплексной, с одновременным строительством объектов социальной и культурно-бытовой сферы. Участки юго-восточнее селитебной зоны отведены под формирование промышленно-складской зоны и включаются в черту х. Верхнеподпольный. Площадь территории населённого пункта составит 546,0 га.

Примыкающий с восточной стороны х. Черюмкин, также рассматривается как перспективный, с точки зрения территориального расширения населенный пункт относительно сложившихся планировочных параметров. Развитие селитебной зоны предлагается в юго-западном направлении. Таким образом, х. Черюмкин в перспективе сольётся с х. Верхнеподпольный, селитебная зона которого получит развитие в восточном направлении. При этом, в границу населённого пункта включены участки производственных предприятий, развитие которых определено в юго-западном направлении.

Площадь территории х. Черюмкин в границах генерального плана составит 159,0 га (перспективный прирост на 62,25 га).

Хутор Алитуб получит территориальное развитие селитебной зоны в южном и юго-восточном направлении на расчётный срок, и значительной рекреационной зоны в западном направлении, формируемой вокруг береговой линии р. Дон. Новая жилая застройка также предполагается комплексной. Новые площадки промышленной зоны разместятся восточнее проектируемой жилой застройки за чертой населенного пункта. Генеральным планом предусмотрено включение в проектируемую границу участков садоводческих товариществ, расположенных юго-западнее.

Таким образом, потенциальные возможности территориального роста этого населённого пункта велики, вследствие удачного географического положения, хороших рекреационных потенциалов и кратчайших транспортных связей со ст. Старочеркасской, х. Арпачин и ст. Манычская, что даёт хорошие перспективы развития планировочных структур.

Площадь территории в проектируемых границах составит 389,00 га.

Хутор Слава Труда также рассматривается генеральным планом как перспективный населенный пункт с развитием на расчетный срок селитебной и промышленной зоны в северном направлении на землях сельскохозяйственного назначения.

Общий территориальный рост предусматривается на 78,5 га и площадь населенного пункта в проектируемых границах составит – 235,0 га.

5.4. Система социально-бытового обслуживания населения

Одним из основных показателей качества жизни населения, определяемых решениями генерального плана, является разнообразие объектов социального и культурно-бытового обслуживания, их пространственная, социальная и экономическая доступность.

Проектными решениями принят уровень обеспеченности основными видами культурно-бытового обслуживания, соответствующий современным стандартам, приближенным к городским условиям проживания. При этом организация обслуживания населения принята с учётом специфики расселения на данной территории - взаиморасположения населённых пунктов, приближенность к городскому округу «г. Ростов-на-Дону» и городскому поселению «г. Аксай», а также наличия существующих объектов обслуживания с возможностью их реконструкции.

Для формирования системы обслуживания, которая позволила бы обеспечить человека всем необходимым, но в разумных, экономически оправданных и реали-

стичных пределах по радиусу доступности и ассортименту услуг, проектом принята организация многоступенчатой системы культурно-бытового обслуживания. За основу определения состава учреждений и предприятий обслуживания, размещаемых в каждом населённом пункте, принята периодичность посещения различных учреждений. Всего выделено 3 ступени:

- 1 ступень - включает в себя учреждения и предприятия повседневного обслуживания, посещаемые населением не реже одного раза в неделю и (или) расположенные в непосредственной близости к местам проживания и работы. К ним относятся: начальная или средняя общеобразовательная школа, детский сад - ясли, досуговое учреждение, магазин товаров повседневного спроса, предприятие бытового обслуживания. В перспективе, данные учреждения должны обслуживать население, проживающее в пределах 15 мин. пешеходной доступности от них, либо обслуживание решаться будет за счёт выездных форм или с помощью временных облегчённых зданий (павильонов, ларьков);
- 2 ступень – учреждения периодического пользования, посещаемые населением не реже одного раза в месяц, расположенные в радиусе 1-часовой транспортной или пешеходной доступности. Это такие объекты, как дом культуры (клуб), больница или поликлиника, торговый центр, ресторан, специализированные предприятия бытового обслуживания и т. п. Данные учреждения размещаются в административном центре поселения – х. Верхнеподпольный, либо в районном центре - г. Аксай, а также в г. Ростове-на-Дону;
- 3 ступень – учреждения эпизодического пользования, посещаемые населением реже одного раза в месяц, расположенные в административном центре района - г. Аксай и областном центре - г. Ростове-на-Дону. Время транспортной доступности, в данном случае, может составить более 1 часа. Такими объектами являются: специализированные учебные заведения и больницы, крупные торговые центры и многофункциональные комплексы, театры, концертные и выставочные залы, стадионы и т.д.

В соответствии с принятой ступенчатостью обслуживания, а также решениями по территориальному развитию каждого населённого пункта, проектом предусмотрено формирование подцентров общественного обслуживания 1 ступени на базе существующих объектов, а также во вновь проектируемых кварталах. Обеспечение дошкольными и школьными учреждениями будет осуществляться также в обще-

ственных центрах обслуживания в каждом населённом пункте. Доступность решается с учётом вышеизложенных положений. В административном центре поселения формируется несколько подцентров обслуживания 1 степени, как на базе существующих объектов, так и вновь проектируемых, размещаемых в соответствии с нормативными радиусами доступности. Перечень и расчет вместимости необходимых зданий общественного назначения приведён в разделе «Генеральные планы населённых пунктов». При оценке возможности реализации принятых решений генеральным планом учтены разработки и внедрения масштабных Национальных проектов в сфере «Образование», «Здоровье» и «Культура Дона», а также развития учреждений физической культуры и спорта.

Среди прочих предприятий и учреждений культурно-бытового назначения наиболее массовыми являются торговля, общественное питание, бытовое и большая часть коммунального обслуживания. Государственные нормативы для расчета потребности в этих видах обслуживания устарели. Поскольку вся сеть является частной или кооперативной, развитие её полностью определяется рыночными законами и будет происходить по принципу сбалансированного спроса и предложения, зависящих от уровня жизни населения и рентабельностью функционирования учреждений.

5.5. Организация производственных зон

Генеральным планом Верхнеподпольненского сельского поселения для организации производственных зон отведена значительная его территория. В их состав включены территории существующих, реконструируемых и проектируемых промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств. При этом часть производственных зон включена в границы населённых пунктов.

Проектными решениями предложены следующие основные направления градостроительной реорганизации территорий сложившихся производственных зон, а также формирования перспективных промышленных зон:

- упорядочение границ существующих предприятий в соответствии с кадастровыми планами их участков, а также с учётом нормативных санитарно-защитных зон до жилой и общественной застройки;
- изменение функционального использования части производственных территорий для размещения предприятий другого назначения;
- размещение на реорганизуемых производственных территориях новых предприятий с инновационными технологиями;

- перепрофилирование территорий отдельных предприятий, находящихся в селитебной зоне и являющихся источниками загрязнения;
- комплексное благоустройство территорий промзон, строительство и ремонт автомобильных подъездов, озеленение территорий предприятий и их санитарно-защитных зон;
- выявление территорий, пригодных, с градостроительной точки зрения, для формирования промышленно-инвестиционных зон, с возможностью их обеспечения хорошей транспортной доступностью и инженерной инфраструктурой.

Перечисленные мероприятия относятся к производственным предприятиям, как включённым в границы населённых пунктов: территориям КФХ, складам сельхозпродукции, хранения сельхозтехники, территориям промышленных предприятий санитарной классификацией IV и V, территориям бывших ферм, участкам по производству солода ("ОКСОЛ" ПБОЮЛ Бондаренко), АЗС, и т.п., так и располагаемым за пределами населённых пунктов: предприятиям по переработке с/х продукции, АПТФ («Аксайская птицефабрика»), территориям промышленных предприятий санитарной классификацией IV и V и др.

Планировочное развитие х. Верхнеподпольный, х. Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда в значительной степени определено формированием новых производственных структур, включаемых в их границы или размещаемых на смежных участках. Это зоны, развиваемые в различных направлениях, причём с включением в промышленные зоны участки действующих предприятий.

Производственные зоны, развиваемые за пределами населённых пунктов поселения, связаны транспортной сетью с основными автодорогами районного и местного значения. При этом предусматривается исключение грузовых транспортных потоков из селитебных зон населённых пунктов.

В основу формирования новых промышленных зон положен принцип максимальной универсализации с тем, чтобы на этих территориях можно было разместить промышленные предприятия различных классов по санитарной классификации, различной площади и конфигурации их земельных участков и обеспечить по оптимальным схемам транспортное и инженерное обслуживание.

На участках производственных территорий, более приближенных к селитебным зонам, предусмотрено размещение предприятий IV и V класса санитарной опасности (с санитарно-защитными зонами 100 и 50 м, соответственно)

При формировании производственных зон генеральным планом учтены требования санитарных норм к их размещению по отношению к существующим и про-

ектируемым селитебным зонам, а также наличие удобных транспортных связей.

5.6. Природно-экологический каркас территории

Основными планировочными задачами по восстановлению и созданию озеленённого природного комплекса сельского поселения и его населённых пунктов являются:

- сохранение, рациональное использование и обогащение сложившихся природных ландшафтов;
- сохранение и увеличение площадей зелёных насаждений для улучшения экологической обстановки в поселении;
- создание благоустроенных рекреационных зон поселения;
- обеспечение нормативных требований по озеленению территорий населенных пунктов, в том числе зелеными насаждениями общего пользования;
- формирование целостной системы природно-экологического каркаса территории поселения.

Поскольку в сложившейся структуре территории сельского поселения, а также, в силу особенностей характера рельефа, озеленённые пространства и участки ценного природного ландшафта занимают незначительные площади, генеральным планом решаются задачи их расширения и объединения всех составляющих элементов ландшафта в единый природно-экологический каркас. Основой этого каркаса являются озера Подпольное, Крученое и Благодерка, ерик Подпольный, а также территория вдоль береговой линии р. Дон, на всём протяжении которых устанавливается водоохранная зона с прибрежной полосой; все здания и сооружения производственного назначения, находящиеся в этих зонах, подлежат упорядочению в границах с целью организации нормативных санитарно-защитных зон.

Эти территории предлагаются к обустройству с формированием линейных озеленённых пространств, созданию рекреационных площадок благоустроенными зонами отдыха, пляжными и спортивными зонами.

Также, генеральным планом предусмотрено резервирование территории для размещения рекреационной зоны площадью 770.0 га, с возможностью создания инфраструктуры объектов, связанной с обслуживанием зоны отдыха, включающей в себя о. Малый; участок западнее садоводческих товариществ, входящих в состав х. Алитуб - ограниченный с северной стороны полосой берега р. Дон, с южной - ериком Подпольный; территорию шириной около 500 м вдоль берега реки до границы с Манычским сельским поселением Багаевского района, ограниченную с юж-

ной стороны озером Благодерка и жилой застройкой х. Алитуб. Финансирование работ по освоению данной территории предусматривается за счет частных инвестиций.

В общественных центрах населённых пунктов генеральным планом предлагается создание общепоселковых парков, а в подцентрах обслуживания - скверов, связываемых друг с другом системой озеленённых бульваров. Осуществление этих решений позволит довести уровень обеспеченности зелёными насаждениями общего пользования до 12 м²/чел.

В черте населённых пунктов предложена организация озеленённых санитарно-защитных зон от производственных предприятий до жилой и общественной застройки, а в тех случаях, когда это невозможно, предприятия подлежат выносу на территорию проектируемых производственных зон. Санитарно-защитные зоны предприятий должны быть озеленены разновысокими деревьями и кустарниками-породами с плотной кроной и обладающими абсорбционными качествами - для создания надёжных биологических барьеров (фильтров), значительно снижающих негативное влияние предприятий друг на друга и на жилую застройку.

По периметрам населённых пунктов генеральным планом предусматривается высадка зелёных насаждений ветрозащитного назначения, которые наряду с существующими лесополосами обеспечат непрерывность системы озеленения.

В целом, предлагаемые генеральным планом мероприятия по формированию природно-экологического каркаса должны приблизить его к экологическим градостроительным нормативам и обеспечить устойчивое развитие территории и благоприятные условия проживания.

5.7. Памятники истории и культуры

5.7.1. Ограничения использования земельных участков, связанные с расположенными на территории Верхнеподпольненского сельского поселения объектами культурного наследия.

В соответствии со ст. ст. 35, 36 Федерального закона от 26.06.2002 № 73 – ФЗ « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 73 - ФЗ) и ст. 16 Областного закона от 22.10.2004 № 178 – ЗС « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и их территорий, а также хозяй-

ственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных, и иных работ осуществляются при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, при обеспечении заказчиком работ требований к сохранности, расположенных на данной территории объектов культурного наследия, указанных в пункте 3 ст. 36 Федерального закона № 73 – ФЗ.

На территории Верхнеподпольненского сельского поселения расположены объекты культурного наследия:

**Перечень объектов археологического наследия, расположенных на территории
Верхнеподпольненского сельского поселения Аксайского района.**

№ № п/п	Нумерация по поста- новлению	Наименование объекта археоло- гического насле- дия	Местонахождения объекта археологи- ческого наследия	Номер и дата доку- мента принятия на охрану
1	10	Курганная группа «Алитуб – I» (3 кургана)	0,5 км к В от х. Алитуб	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
2	11	Курганная группа «Алитуб – II» (6 курганов)	Вост. окраина х. Али- туб	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
3	12	Курганная группа «Подпольный – I» (8 курганов)	2,0 км к В от х. Верхне- подпольный	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
4	13	Курганная группа «Подпольный – II» (2 кургана)	1,5 км к С от х. Верхне- подпольный	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
5	14	Курганная группа «Подпольный – III» (8 курганов)	1,5 км к ССВ от х. Верхнеподпольный	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
6	15	Курганная группа «Подпольный – IV» (2 кургана)	ЮВ окраина х. Верхне- подпольный	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
7	16	Курганная группа «Подпольный – V» (2 кургана)	1,0 км к ЮВ от х. Верх- неподпольный	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
8	17	Курганная группа «Подпольный – VI» (3 кургана)	1,4 км к Ю от х. Нижне- подпольный	Постановление Главы Администрации Ро- стовской области от 21.02.1997 №51
9	18	Курган «Подполь- ный – VII»	2 км к Ю от х. Нижне- подпольный	Постановление Главы Администрации Ро-

				стовской области от 21.02.1997 №51
10	19	Курган «Подпольный – VIII»	На территории х. Верхнеподпольный	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
11	20	Курганная группа «Слава Труда - I» (8 курганов)	1,6 км к В от х. Слава Труда	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
12	21	Курганная группа «Сухой Батай - I» (2 кургана)	3,0 км к ЮВ от х. Слава Труда	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
13	22	Курганная группа «Сухой Батай - II» (9 курганов)	2,0 км к ЮЮВ от х. Слава Труда	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
14	23	Курганная группа «Сухой Батай - III» (6 курганов)	2,0 км к Ю от х. Слава Труда	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
15	24	Курганная группа «Сухой Батай - IV» (5 курганов)	2,2 км к Ю от х. Слава Труда	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
16	25	Курганная группа «Сухой Батай - V» (6 курганов)	2,0 км к ЮЮЗ от х. Слава Труда	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
17	26	Курганная группа «Сухой Батай - VI» (5 курганов)	2,5 км к ЮЮЗ от х. Слава Труда	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
18	27	Курганная группа «Сухой Батай - VII» (2 кургана)	2,0 км к ЮВ от центр. усадьбы с-за «Ольгинский»	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
19	28	Курганная группа «Сухой Батай - VIII» (14 курганов)	1,3 км к ЮЮВ от центр. усадьбы с-за «Ольгинский»	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
20	29	Курганная группа «Сухой Батай - IX» (4 кургана)	1,4 км к Ю от центр. усадьбы с-за «Ольгинский»	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
21	30	Курган «Сухой Батай - X»	1,6 км к Ю от центр. усадьбы с-за «Ольгинский»	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
22	31	Курган «Сухой Батай - XI»	3,0 км к ЮВ от центр. усадьбы с-за «Ольгинский»	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
23	44	Курганная группа «Майский - I» (2 кургана)	7,0 км к ЮЮВ от х. Черюмкин	Постановление Главы Администрации Ростовской области от

				21.02.1997 №51
24	45	Курганная группа «Черюмкин - I» (5 курганов)	ЮЗ окраина х. Черюмкин	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
25	46	Курганная группа «Черюмкин - II» (6 курганов)	1,5 км к ЮВ от х. Черюмкин	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
26	47	Курганная группа «Черюмкин - III» (3 кургана)	2,0 км к В от х. Черюмкин	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.02.1997 №51
27	253	Поселение «Верхнеподпольное – I»	0,6 км к ССЗ от х. Черюмкин	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.03.2000 №96
28	254	Поселение «Верхнеподпольное – II»	0,7 км к ССВ от х. Черюмкин	Постановление Главы Администрации Ростовской области от 21.03.2000 №96

5.7.2. Зоны охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с требованиями Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 № 315, установлен порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон.

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 в отношении объектов культурного наследия федерального значения – органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

В настоящее время границы территорий и границы зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Верхнеподпольненского сельского поселения не установлены, в связи с отсутствием проекта зон охраны.

До разработки проекта правил землепользования и застройки территории Верхнеподпольненского сельского поселения, необходимо разработать проект зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории соответствующего муниципального образования. Включить в план реализации генерального плана решение о подготовке проекта зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории поселения с указанием срока подготовки проектной документации.

После разработки и утверждения границ территорий и границ зон охраны объектов культурного наследия внести изменения в генеральный план Верхнеподпольненского сельского поселения в части нанесения на карты (схемы) ограничительных границ территорий и границ зон охраны объектов культурного наследия

5.8. Развитие транспортной инфраструктуры

Мероприятия по совершенствованию и развитию транспортной инфраструктуры на территории Верхнеподпольненского сельского поселения разработаны генеральным планом с учётом федеральных и областных программ, в соответствии с которыми намечена реконструкция участка автомобильной дороги регионального значения Р 61-4.1 «г. Ростов-на-Дону (от магистрали «Дон») - г. Семикаракорск - г. Волгодонск на км 0+000 – км 88+500 с доведением ее параметров до технической категории ІБ-ІВ.

Генеральным планом, кроме этого, предусмотрено:

- реконструкция автодороги регионального значения (III технической категории) Р 61-70 «Магистраль «Дон» – ст. Ольгинская – х. Верхнеподпольный – автодорога г. Ростов-на-Дону (от магистрали «Дон») – г. Семикаракорск – г. Волгодонск»;
- прокладка ряда автодорог муниципального значения, которые свяжут автодорогу «Ростов-на-Дону – Семикаракорск – Волгодонск» с новыми селитебными и промышленными зонами. Тем самым будет сформирована структура планировочного развития территории поселения. Трассировка автодорог намечается «по следу» действующих местных грунтовых дорог;
- для обеспечения рекреационных пространств транспортным сообщением предусматривается прокладка автодороги муниципального значения

«х. Алитуб – х. Арпачин, ст. Манычская»;

- развитие локальной сети автодорог, которые обеспечат связь отдельно расположенных промышленных площадок с внешней транспортной сетью (предполагаются к развитию за счет средств инвесторов);
- выборочная реконструкция существующих улично-дорожных сетей каждого населённого пункта сельского поселения и их расширение в соответствии с планировочным развитием их территорий (подробнее см. в разделах «Генеральные планы населённых пунктов»);
- устройство автодорог, которые обеспечат связь с площадками инженерных сооружений и территориями специального назначения - кладбищами, полигоном ТБО и т.п.

Значительный рост жилых и производственных структур поселения вызывает необходимость обеспечения населения более частым рейсовым движением пассажирского автотранспорта до районного и областного центров. Решению этого вопроса будет способствовать перевод дорог, связывающих населённые пункты с автодорогами общего пользования, в сеть территориальных, на баланс управления «Ростовуправтодор».

5.9. Развитие инженерной инфраструктуры

5.9.1. Водоснабжение

Генеральным планом предусматриваются следующие основные мероприятия по реконструкции и развитию системы водоснабжения территории Верхнеподпольненского сельского поселения:

- реконструкция водозаборных сооружений зерноградского группового водовода: очистных сооружений НС-2 (второго подъема) в х. Верхнеподпольный, водозабора НС-1 (первого подъема) - р. Дон.
- реконструкция водохозяйственных сооружений на территориях населённых пунктов с организацией зон их санитарной охраны (подробнее см. раздел «Развитие инженерной инфраструктуры населённых пунктов»);
- развитие площадочных водопроводных сетей и сооружений по мере освоения инвестиционных участков селитебных и производственных зон;
- проведения комплекса мероприятий по уменьшению общего водопотребления.

Поскольку зерноградский групповой водовод, а также его водозаборные и очистные сооружения в х. Верхнеподпольном введены в эксплуатацию в 1985 г., назрела необходимость проведения мероприятий по глубокой их реконструкции, техническому перевооружению. Несмотря на то, что в настоящее время задействовано только 30% от производственной мощности 50 тыс. м³/сут. из-за отсутствия сетей и сооружений межрайонных потребителей, в перспективе ожидается значительное увеличение водопотребления в связи с ростом жилищного строительства, количества и мощности промышленных предприятий. Актуальным является вопрос улучшения качества очистки воды, путём внедрения технологических инноваций, материалов, реагентов (технология «серебряная вода» и т. п.). Важным составляющим реконструкции системы водоснабжения на 1-ю очередь является переустройство водопроводной сети и её сооружений, с заменой ветхих сетей со сверхнормативным сроком службы.

Генеральным планом решены вопросы дальнейшего развития водопроводных сетей и их сооружений, как на территориях отдельных населённых пунктов, так и всего сельского поселения в целом. На расчётный срок предусмотрена схема исключительно централизованного питьевого водоснабжения. При этом все отдельно расположенные скважины и шахтные колодцы переводятся под использование для полива. Проектом установлена, также, необходимость проведения следующих мероприятий по совершенствованию системы водоснабжения: оптимизация водохозяйственного баланса с последовательным сокращением удельных расходов воды на хозяйственно-

питьевые нужды, сокращение использования питьевой воды на полив и производственные нужды, введение оборотных систем водоснабжения на производственных предприятиях, установка на сетях датчиков, регистрирующих утечки и порывы сетей, установка счётчиков для водопользователей с оплатой по фактическому потреблению.

Предложения по совершенствованию и развитию систем водоснабжения разработаны генеральным планом в соответствии с Муниципальной программой района и Областной программой «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры», а также Федеральной целевой программой «Жилище». Эти мероприятия направлены на улучшение условий проживания населения, экологической обстановки, вывод на нормативный уровень показателей, характеризующих состояние окружающей среды и гигиенических показателей качества подаваемой воды, на повышение надёжности водоснабжения, ресурсосбережение, а также на уменьшение зависимости от р. Дон, как источника водоснабжения. Признано целесообразным рассмотреть за расчётный срок вариант выбора нового источника водоснабжения - подземные подрусловые воды р. Дон, значительный объём которых обнаружен в районе ст. Старочеркасская. Данная перспектива будет принята в качестве стратегической задачи после установления этих запасов, на следующих этапах проектирования.

Водопотребление по поселению

Таблица № 24

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут.	400	800
2.	Производственные нужды	- " -	95	190
3.	Неучтенные расходы	- " -	50	100
	ВСЕГО:	м³/сут.	545	1 090

5.9.2. Водоотведение

В связи с отсутствием на территории сельского поселения системы централизованного водоотведения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, за исключением х. Верхнеподпольный (канализована часть жилой и общественной застройки), проектом решается двуединая задача - организация такой системы как для существующей жилой, общественной и производственной застройки, так и для проектируемой. При этом предполагается, что создание этой системы может быть инициировано и начато на нескольких инвестиционных площадках параллельно и независимо друг от друга, со строительством единых для них канализационных очистных сооружений. Задача ор-

ганизации системы водоотведения является одной из приоритетных для поселения.

Проектом предусмотрено:

- реконструкция с увеличением мощности канализационных очистных сооружений в х. Верхнеподпольный;
- канализование новой жилой и общественной застройки, а также кварталов существующих селитебных зон всех населённых пунктов самотечными и напорными коллекторами в канализационные насосные станции (КНС), предусмотренные к размещению в наиболее пониженных частях населённых пунктов и, далее, напорными коллекторами на очистные сооружения биологического типа, проектируемые на санитарном расстоянии от населённых пунктов: восточнее х. Слава Труда, х. Черюмкин и севернее х. Алитуб. Место размещения очистных сооружений должно быть уточнено на следующих стадиях проектирования. Решение о централизованной канализации не исключает возможность применения локальных очистных сооружений, работающих с использованием инновационных технологий (установки биологической активации процессов и т. п.) типа «ТОПАС» с установкой эффективной доочистки. Очищенные до 96% стоки (уровень рыбохозяйственных ПДК), как условно чистые воды возможно направить ниже по рельефу;
- канализование существующих и проектируемых промышленных объектов самотёчными и напорными коллекторами в сборные канализационные насосные станции (КНС), размещаемые также в пониженных местах с последующей перекачкой на очистные сооружения;
- строительство системы ливневой канализации на участках промышленных предприятий, с устройством локальных очистных сооружений. Поверхностные стоки, после их очистки, возможно направить ниже по рельефу, в балки. Применение современных водосберегающих технологий производства, введения систем оборотного водоснабжения, повторного и последовательного использования воды, создания бессточных производств позволит сократить водопотребление промышленных объектов, снизив, таким образом, нагрузку на очистные сооружения.

Новое строительство канализационной системы позволяет внедрить новые технологии прокладки инженерных сетей.

При последующих стадиях проектирования, после выполнения инженерно-геологических изысканий, на отдельных участках общественных, жилых и производственных зданий предусматривается устройство дренажных систем с возможным их

подключением к системам водоотведения.

Разработанные в генеральном плане мероприятия по созданию и развитию системы водоотведения направлены на улучшение условий проживания населения, минимизацию негативного воздействия предприятий и производств на окружающую природную среду, снижение загрязнения водного бассейна и почв.

Реализация проектных предложений будет производиться по этапам, в соответствии с муниципальными программами района и области в целом: «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» Федеральной целевой программы «Жилище».

5.9.3. Электроснабжение

Генеральным планом предусмотрено, что электроснабжение потребителей Верхнеподпольненского сельского поселения будет осуществляться согласно схеме инженерной инфраструктуры, разработанной в составе «Схемы территориального развития Аксайского района» ФГУП «РосНИПИУрбанистики» и соответствующей разработкам ОАО «Южный инженерный центр энергетики» «Южэнергосетьпроект». В связи с развитием Верхнеподпольненского поселения, формированием новых селитебных и промышленных зон, предлагается реконструкция электроподстанции «Алитуб АС-5 35/10», расположенной в северо-восточной части сельского поселения.

Электроснабжением обеспечивается существующая и проектируемая жилая, общественная и производственная застройка, расположенная как в отдельных населённых пунктах, так и на всей территории сельского поселения.

Электрические нагрузки потребителей поселения рассчитаны по удельным нормам коммунально-бытового электропотребления на основании «Изменений и дополнений к инструкции по проектированию электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также по объектам-аналогам.

Сложившаяся воздушная электросеть подлежит реконструкции с развитием по территориям населённых пунктов и по поселению в целом, с размещением новых распределительных станций РП-35/10 кВ и трансформаторных подстанций ТП-10/0.6 кВ в центрах нагрузок.

Особое значение приобретают энергосберегающие мероприятия, проведение которых необходимо во всех сферах потребления с попутным введением дифференцированных тарифов за пользование электроэнергией, а также уменьшением потребления электроэнергии за счёт замены морально устаревшего энергоёмкого оборудования на более экономичное современное.

Общие электрические нагрузки по поселению

Таблица № 25

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Селитебные территории	кВт	6 540	7 830
2.	Промышленные зоны	кВт	1 600	1 830
	ВСЕГО:	кВт	8 140	9 660

Потребление электроэнергии

Таблица № 26

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребность на коммунально-бытовые нужды	млн.кВт ч/год	3,015	5,400
2.	Потребность на производственные нужды	- " -	0,460	1,300
	ВСЕГО:	млн.кВт ч/год	3,475	6,700

5.9.4. Теплоснабжение

Тепловые нагрузки существующей и проектируемой жилой застройки усадебного типа, согласно решениям генерального плана, будут обеспечены за счёт установки индивидуальных АОГВ.

Теплоснабжение объектов социального и культурно-бытового назначения предусмотрено дифференцированным:

- дошкольные образовательные учреждения (ДОУ), средние общеобразовательные школы (СОШ), а также лечебные учреждения будут обеспечиваться теплоснабжением за счёт отдельно стоящих локальных или микрорайонных блочно-модульных котельных;
- все прочие здания общественного назначения будут обеспечены теплоснабжением за счёт встроенно-пристроенных тепловых пунктов и мини-котельных.

Для обеспечения теплоснабжением объектов промышленного производства проектом предлагается размещение локальных (для одного предприятия) или кустовых (для группы смежных по территории) блочно-модульных котельных на газовом топливе.

Все существующие котельные на твёрдом топливе подлежат постепенному переводу на газовое топливо.

5.9.5. Газоснабжение

Генеральным планом предусмотрено сохранение действующей схемы газоснабжения населённых пунктов и отдельных промзон Верхнеподпольненского сельского поселения, с ее реконструкцией и развитием, а также газоснабжение негазифицированных населённых пунктов – х. Алитуб и х. Слава Труда.

Газоснабжение населенных пунктов предполагается выполнить по отдельной схеме - от ГРП отдельно для каждого из населенных пунктов.

Газоснабжение застройки селитебных зон будет осуществляться по следующей схеме: от подводящих газопроводов среднего давления и, далее, через ГРП, газопроводами среднего давления будут запитываться отдельно стоящие котельные и микро-районные ГРПШ.

Схема газоснабжения принята из условий расположения объектов. Распределение газа будет осуществляться по двухступенчатой системе:

1 ступень: от газопровода среднего давления к ГРП с отдельными выходами: газопроводов среднего давления и газопроводов низкого давления;

ГРП устанавливается для снижения давления до среднего и низкого и поддержания его на заданных уровнях.

2 ступень – от газопроводов среднего давления, подводимым к отдельно стоящим котельным для общественной застройки и к ГРПШ, откуда газопроводами низкого давления газ будет подводиться к потребителям – индивидуальным жилым домам.

Схема газопроводов среднего давления приняты тупиковые.

Схемы газопроводов низкого давления приняты кольцевыми и тупиковыми.

Диаметры газопроводов среднего и низкого давлений будут рассчитаны после получения технических условий.

Газоснабжение объектов промышленных зон будет осуществляться по аналогичной схеме, со строительством отдельных веток от ГРП с подключением к ним котельных блочно-модульного типа отдельных предприятий. Поскольку состав промышленных зон на настоящее время не определен, расходы газа приняты ориентировочно, по аналогичным промзонам соответствующих площадей.

Расчетное потребление газа по поселению

Таблица № 27

№ п/п	Показатели	Единица Измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребление газа на коммунально-бытовые нужды	млн. куб.м/год	12,33	14,72
2.	Потребление газа на производ-	- " -	2,90	3,45

№ п/п	Показатели	Единица Измерения	I этап	Расчетный срок
	ственные нужды			
	ИТОГО:	млн. куб.м/год	15,23	18,17

5.9.6. Связь

Решениями генерального плана в части устройства телефонной фиксированной (стационарной) связи приняты к устройству автоматические телефонные станции, размещаемые в х. Алитуб и х. Слава Труда, с подключением к существующей телефонной станции в узле связи.

Телефонизацией обеспечиваются селитебные и производственные зоны каждого населенного пункта поселения, как существующая, так и проектируемая застройка. Сети абонентского доступа по шкафной системе предусматривается для зданий общественного назначения, усадебной жилой застройке и производственных объектов.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС предусматривается строительство сетей телефонной канализации.

Радиофикация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки населенных пунктов предусматривается от поселковой сети радиотрансляции. На вводах в здания предусматривается установка абонентских трансформаторов 240/30 В.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

При этом на перспективу, основным направлением развития сетей фиксированной связи является комбинированный путь модернизации, то есть постепенный переход от существующих традиционных сетей с технологией коммутации каналов к мультисервисным сетям с технологией коммутации пакетов. Телефонизация новой застройки населенных пунктов будет осуществляться в рамках формирования широкополосных абонентских сетей доступа, обеспечивающих абонентов наряду с телефонной связью дополнительными услугами по передаче данных и видеоинформации.

Главными направлениями развития систем сотовой подвижной связи является постепенная замена аналоговых сетей цифровыми. Системы сотовой подвижной связи в районе развиваются ускоренными темпами. Степень проникновения сотовой подвижности составляет 84%. В ближайшие годы следует ожидать дальнейшего интенсивного роста числа абонентов.

Основными направлениями развития систем телевизионного вещания является переход на цифровое телевидение стандарта DVB. Реконструкция происходит в рамках уже официально объявленного перехода РФ на цифровое телевидение стандарта

DVB к 2015 году. Наземные радиовещательные сети реализуются на базе стандарта DVB-T. Развитие СКТ идёт путём перехода к интерактивным многофункциональным гибридным сетям на основе стандарта цифрового телевизионного вещания DVB. В дальнейшем предполагается объединить сети кабельного телевидения в единую областную сеть с использованием волоконно-оптических линий. Предусматривается 100% охват всего населения поселения и района в целом телевизионным вещанием.

5.10. Первоочередные мероприятия

Генеральным планом предусмотрены основные мероприятия по реализации положений генерального плана на I этап расчетного срока (10 лет.). Они определены с учетом действующих национальных проектов и областных программ: «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», «Образование», «Здоровье» «Культура Дона», «Газификация сельских населенных пунктов» и др. Другой немаловажной составляющей послужила деловая активность предпринимателей в части инвестирования в развитие производственных предприятий и складских комплексов на землях поселения, а также освоение участков под строительство жилья одновременно с объектами культурно-бытового назначения.

Таким образом, первоочередными мероприятиями намечено:

- а) в сфере жилищного строительства - возведение комплексов жилой малоэтажной застройки в х. Верхнеподпольный, х. Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда. Строительство будет вестись комплексно, с одновременным развитием социальной, культурно-бытовой, транспортной и инженерной инфраструктуры. Проектирование – 2010-2015 гг. Начало строительных работ – 2011 - 2015 гг. Будут продолжены строительные работы по возведению индивидуальных жилых домов силами граждан в каждом населенном пункте поселения;
- б) в сфере строительства объектов социальной и культурно-бытовой инфраструктуры – реконструкция сельских клубов и медучреждений, строительство спортивных комплексов, реконструкция общепоселковых центров с комплексом благоустройства, организацией детских площадок и т. п. Проектирование намечено на 2010 – 2012 гг. Начало строительных работ – 2012 г.;
- в) в сфере мероприятий по улучшению экологической ситуации в населенных пунктах и поселений в целом – благоустройство и расчистка водных объектов (озер, ерика, береговой полосы реки Дон) по территории Верхнеподпольненского поселения. Проектирование и начало выполнения работ –

2010 г. Перевод на газообразное топливо всех котельных селитебных и производственных зон, комплексное благоустройство производственных зон, организация санитарно-защитных зон, введение ограничений градостроительной деятельности на территориях СЗЗ. Реконструкция и благоустройство общепоселковых скверов в х. Верхнеподпольном, Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда;

- г) в сфере промышленного строительства и транспорта: строительство комплексных производственно-складских предприятий по переработке и хранению сельскохозяйственной продукции в х. Верхнеподпольный, х. Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда; реконструкция автомагистрали «Ростов-на-Дону – Семикаракорск - Волгодонск» с доведением ее параметров до технической категории ІБ-ІВ, реконструкция автодорог – подъездов к населённым пунктам поселения, строительство автомобильных дорог до территорий новых промышленных предприятий. Организация дополнительных рейсов пассажирских автобусов на маршрутах;
- д) в сфере развития инженерной инфраструктуры: реконструкция водохозяйственных сооружений во всех населённых пунктах, газификация кварталов жилой усадебной застройки в х. Алитуб и х. Слава Труда, строительство разводящих газовых сетей на участках нового жилого строительства в х. Верхнеподпольный и др., реконструкция поселковых котельных с переводом их на газовое топливо, реконструкция электроподстанций и сетей уличного освещения, развитие инженерной инфраструктуры для кварталов малоэтажной комплексной жилой застройки во всех населённых пунктах.

5.11. Основные технико-экономические показатели

Таблица № 28

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный период 2027 г.
1.	Территория поселения		9 331	9 331
1.1.	Всего:	га	9 331	9 331
	в том числе:			
1.1.1.	земли населенных пунктов	- " -	286,6	1459,17
1.1.2.	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного	га	194,4	300,92

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современ- ное состояние на 2007 г.	Расчетный период 2027 г.
	специального назначения за пределами населенных пунктов, всего,			
1.1.3.	земли сельскохозяйственного назначения	га	8 850	7570,91
1.1.4.	земли охраняемых территорий и объектов	га	-	-
1.1.5.	земли лесного фонда	га	-	-
1.1.6.	земли водного фонда	- " -	-	-
1.1.7.	земли запаса	- " -	-	-
1.1.8.	прочие земли	га	-	-
1.2.	Из общей площади земель сель- ского поселения территории об- щего пользования,			
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования;	- " -	-	10,0
	- улицы, дороги, проезды, площа- ди;	- " -	19,7	62,50
	- прочие территории общего пользования	- " -	-	14,76
1.3.	Из общей площади земель сель- ского поселения, территории, не- используемые, требующие специ- альных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории и т. п.)	га / %	7	-
1.4.	Из общей площади земель сель- ского поселения, территории ре- зерва для развития поселения.	- " -	-	-
1.5.	Использование подземного про- странства под транспортную ин- фраструктуру и иные цели	тыс. кв. м	-	-
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	3 021	4 000
	в том числе собственно города	- " -		
2.2.	Показатели естественного движе- ния населения (естеств. прирост)			
	- прирост (+)	- " -	24	0
	- убыль (-)	- " -	31	0
2.3.	Показатели миграции населения			
	- прирост (+)	- " -	51	0,01
	- убыль (-)	- " -	44	0
2.4.	Возрастная структура населения:	чел.		
	- дети до 15 лет	- " -	488	650

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современ- ное состояние на 2007 г.	Расчетный период 2027 г.
	- население в трудоспособном возрасте (мужчины 16 - 59 лет, женщины 16-54 лет)	- “ -	1 718	2280
	- население старше трудоспосо- бного возраста	- “ -	815	1070
2.5.	Численность занятого населения – всего,	чел.	380(1032*)	684(950*)
	из них:			
2.5. 1.	- в материальной сфере,	чел./% от чис- ленности заня- того населения	334/19,44	-
	в том числе:			
	- промышленность;	- “ -	76/4,42	280/13,6
	- строительство;	- “ -	-	-
	- сельское хозяйство;	- “ -	174/10,12	144/7,0
2.5. 2.	Наука, образование	- “ -	84/4,89	120/5,9
	Прочие:	- “ -	-	-
	- в обслуживающей сфере		214/12,46	140/6,9
2.6.	Число семей и одиноких жителей – всего	единиц	53	70
2.7.	Число вынужденных переселен- цев и беженцев	тыс.чел.	-	-
2.8.	Число населенных пунктов – все- го, из них с численностью населе- ния:	кол-во		
	свыше 5 тыс. чел.	- “ -	-	-
	1 – 5 тыс. чел.	- “ -	2	2
	0,2 – 1 тыс. чел.	- “ -	2	2
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Всего	тыс. кв.м общей площа- ди квартир	53,5	120,0
	в том числе:			
	- в сельских поселениях	- “ -	53,5	120,0
3.2.	Из общего жилищного фонда:			
	- в государственной и муници- пальной собственности	- “ -	0,7	1,0
	- в частной собственности	- “ -	52,8	119,0
3.3.	Обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м./чел.	17,7	30,0
4.	Объекты социального и куль- турно-бытового обслуживания			
4.1.	Детские дошкольные учреждения	мест	115	201

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современ- ное состояние на 2007 г.	Расчетный период 2027 г.
	– всего			
4.2.	Общеобразовательные школы – всего	учебных мест	400	615
4.3.	Учреждения начального и средне- го профессионального образова- ния	- “ -	-	-
4.4.	Высшие учебные заведения	- “ -	-	-
4.5.	Больницы – всего	коек	-	-
4.6.	Поликлиники – всего	объект	3 ФАП	4 ФАП
4.7.	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения – всего	м ² торг. площ.	740	1 560
4.8.	Учреждения культуры и искусства (театры, клубы, кинотеатры, му- зеи, выставочные залы и др.) – всего	посетит. мест	400	415
4.9.	Физкультурно-спортивные соору- жения – всего	м ² площади зала	288	1 312
4.10.	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и ту- ризма (санатории, дома отдыха, пансионаты, лагеря для школьни- ков и др.)	объект	-	-
4.11.	Учреждения социального обеспе- чения	- “ -	1	5
4.12.	Организация и учреждения управ- ления, кредитно-финансовые учреждения	- “ -	1	4
5.	Транспортная инфраструктура			-
5.1.	Протяженность железнодорожной сети	км	-	-
5.2.	Протяженность автомобильных дорог – всего	км	-	-
	в том числе:			
	- федерального значения;	- “ -	-	-
	- регионального значения;	- “ -	6,3	6,3
	- межмуниципального значения.	- “ -	3,5	38,55
5.3.	Протяженность судоходных реч- ных путей с гарантированными глубинами	км	-	-
5.4.	Протяженность трубопроводного транспорта	- “ -	-	-
5.5.	Аэропорты	единиц	-	-
6.	Инженерная инфраструктура и			

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современ- ное состояние на 2007 г.	Расчетный период 2027 г.
	благоустройство территории			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1.	Водопотребление – всего,	куб.м/сут.	350	1 090
	в том числе на хозяйственно-питьевые нужды	- “ -	300	880
6.1.2.	Производительность водозаборных сооружений	- “ -	35 000**	50 000**
6.1.3.	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут.на чел.	115	200
6.2.	Канализация			
6.2.1.	Объемы сброса сточных вод в поверхностные водоемы,	куб.м/сут	-	1000
	в том числе хозяйственно-бытовых сточных вод.	- “ -	-	800
6.2.2.	Из общего количества сброс сточных вод после биологической очистки	- “ -	-	1000
6.2.3.	Производительность очистных сооружений канализации	- “ -	50	1000
6.3.	Энергоснабжение			
6.3.1.	Потребность в электроэнергии	млн.кВт.ч/год	3,0	6,7
6.4.	Газоснабжение			-
6.4.1.	Потребление газа – всего	млн.м³/год	10,0	18,17
	в том числе:		-	-
	- на коммунально-бытовые нужды.	- “ -	9,0	14,72
6.5.	Связь			
6.5.1.	Охват населения телевизионным вещанием – всего	%/от всего населения	100	100
6.5.2.	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования, всего:	кол-во номеров	300	1 500
6.6.	Инженерная подготовка территории			
6.6.1.	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке территории	га	24.2	-
6.7.	Санитарная очистка территорий			
6.7.1.	Мусороперерабатывающие заводы	единиц /тыс.т/год	-	-
6.7.2.	Мусоросжигательные заводы	- “ -	-	-
6.7.3.	Мусороперегрузочные станции	- “ -	-	-

№ № п/п	Показатели	Единица измерения	Современ- ное состояние на 2007 г.	Расчетный период 2027 г.
6.7.4.	Усовершенствованные свалки (полигоны)	единиц	2 (за преде- лами посе- ления)	2 (за преде- лами посе- ления)
7.	Ритуальное обслуживание населения		-	-
7.1.	Общее количество кладбищ	га	1,66	5,12
8.	Охрана природы и рациональ- ное природопользование		-	-
8.1.	Озеленение санитарно-защитных и водоохранных зон	- “ -	120	770

Примечание:

** - трудоспособное население, выезжающее на работу в город;*

*** - мощность очистных сооружений Зерноградского межрайонного водопрово-
да.*

6. ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Генеральные планы населенных пунктов, являясь составной частью документа территориального планирования, определяют их границы, функциональное и строительное зонирование территорий, развитие транспортных и инженерных, а также социальной инфраструктур, при условии сохранения существующей застройки, историко-культурного наследия и поддержания экологически благоприятной среды.

В соответствии с этим, основными целями их разработки являются:

- раскрытие градостроительного потенциала территорий населенных пунктов для реализации пространственного развития, с учетом требований безопасности жизнедеятельности, экономического и санитарного благополучия;
- определение содержания и очередности основных мероприятий градостроительного развития;
- создание основы для комплексного мониторинга градостроительных процессов на территории сельского поселения и населенных пунктов.

Согласно этому определены основные задачи генеральных планов населенных пунктов:

- на основе проведенного анализа внешних и внутренних факторов и предпосылок социально-экономического и пространственного развития населенных пунктов;
- разработка мероприятий по эффективному использованию существующей застройки и территорий;
- определение мероприятий по сохранению историко-культурного наследия;
- определение направлений и границ территорий для нового жилищного и коммунального строительства, деловой активности и производства, торговли, спорта и отдыха и т. п.);
- развитие транспортного каркаса населенных пунктов в увязке с внешней транспортно-коммуникационной сетью системы расселения;
- разработка мероприятий по повышению надежности и развитию всех видов инженерной структуры;
- повышение устойчивости природно-экологического каркаса, предложений по инженерной подготовке территорий населенных пунктов.

6.1. Генеральный план х. Верхнеподпольный

6.1.1. Основные решения по развитию планировочной структуры

Развитие населенного пункта предусматривает два основных вида градостроительной деятельности: совершенствование пространственной организации ранее застроенных территорий и освоение новых площадок, пригодных для строительства.

Генеральным планом учтена вся сложившаяся планировочная структура и даны предложения по ее оптимизации и дальнейшему формированию, определены направления и территории перспективного развития населенного пункта. Принимая во внимание намерение инвесторов к размещению и развитию значительного числа промышленных и складских предприятий, а также предполагаемый рост населения, проектом определены основные направления территориального развития населенного пункта. Таковыми являются: восточное – от ул. Мира до границы х. Черюмкин, и юго-западное – от ул. Советской.

Южный прирост территории предусмотрен для формирования новых жилых районов площадью 223.3 га на землях сельхозназначения, в т.ч.: 164.8 га – за расчётный срок, и рассматривается, как наиболее оптимальное направление развитие населённого пункта с формированием нового общественного центра, и связи населённого пункта с внешней транспортной сетью.

Северо-восточное направление территориального развития связано в первую очередь с освоением муниципальных земель, между населёнными пунктами х. Верхнеподпольный и х. Черюмкин, что обеспечит, фактически, их слияние. Всего под развитие в этом направлении отводится территория площадью 62.2 га, часть земель которой – 24.2 га – будут освоены за расчетный срок после проведения рекультивации солончаков.

В юго-восточном направлении планируется организация новой промышленной зоны для размещения предприятий санитарной классификацией IV и V – общей площадью 24 га - которая включается в проектируемую границу.

Новый вектор территориального развития определит и новые транспортные связи.

6.1.2. Функциональное зонирование

На сложившихся застроенных территориях населенного пункта и на площадках перспективного развития, решениями генерального плана выполнено градостроительное функциональное зонирование.

Зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Установлены рамочные условия использования территории х. Верхнеподпольный, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки и ландшафтной организации территории.

Разработанное в составе генерального плана населенного пункта зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и градостроительную специфику хутора, сложившиеся особенности использования его земель, инвестиционные предложения и характер собственности отдельных участков, а также данные земельного кадастра. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного Кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

В состав ограничений на использование территории входят: санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных и складских предприятий, охранные полосы магистральных инженерных сетей (газопроводов, ЛЭП, водоводов и др.); зоны санитарной охраны; охраняемые природные территории, зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранные зоны озер, ерика и реки Дон. Вышеуказанные зоны установлены как для существующих градостроительных элементов, так и для проектируемых.

Проектом выделены следующие территориально-функциональные зоны в проектируемых границах х. Верхнеподпольный:

- жилые – с застройкой малоэтажной индивидуальной с приусадебными участками;
- общественные – включающие участки объектов социального и культурно-бытового обслуживания, детских дошкольных учреждений, общеобразовательных и специализированных школ, учреждений здравоохранения, спортивных комплексов и сооружений, административных, культурно-зрелищных, торговых и других объектов;
- перспективного развития селитебной зоны (за расчетный срок);
- производственные – включающие территории промышленных, коммунально-складских и сельскохозяйственных производств;
- рекреационные – включающие общепоселковые скверы, бульвары, лесопарковое озеленение зоны отдыха;
- зеленых насаждений специального назначения, включающих санитарно-защитные зоны, шумо- и ветрозащитные лесополосы;
- инженерной и транспортной инфраструктуры – линейных сооружений и отдельных объектов;

- прочих объектов – кладбища и т. д.

Генеральным планом, помимо территориальных зон, установлены зоны ограничений на использование территорий, в состав которых включены следующие:

- водоохранные зоны (200 и 50 м), устанавливаемые с целью ограничения хозяйственной деятельности для защиты водных объектов;
- зоны санитарной охраны, установленные в целях защиты санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и транспортных объектов, устанавливающие специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности;
- коридоры инженерных коммуникаций, установленные в целях обеспечения их нормального функционирования и защиты от возможного воздействия на безопасность населения.

6.1.3. Реконструкция и развитие жилых зон

Генеральным планом предусмотрено сохранение с реконструкцией и благоустройством всех существующих жилых кварталов с одновременным упорядочением сложившейся планировочной структуры и определением красных линий кварталов. Эти мероприятия предусмотрены для всей сложившейся жилой зоны хутора в границах:

- жилой застройки вдоль лесополосы – на юге;
- жилой застройки и санитарной зоны от высоковольтных линий электропередач – на востоке;
- жилой застройки и санитарной зоны от высоковольтных линий электропередач – на севере;
- жилой застройки – на западе.

Планировочные мероприятия по упорядочению границ кварталов в указанных пределах не нарушат прав собственников земельных участков.

Освоение новых площадок под жилую застройку определено исходя из планируемой численности населения, предусмотренных типов застройки, площади приусадебных участков для малоэтажной индивидуальной застройки.

Планируемая численность населения на расчетный срок составит 2100 человек. Вокруг существующей застройки решениями генерального плана сгруппированы кварталы малоэтажной усадебной жилой застройки с приусадебными участками по 0,08 га

каждый. Градостроительная емкость этих кварталов составит до 2300 участков с жилыми домами общей площадью 276 000 м² (ориентировочно).

В новых кварталах предполагается как постоянное проживание, так и использование жилых домов для сезонного, дачного проживания. Вся перспективная жилая застройка предусматривается комплексной.

При этом будет продолжаться осуществляться реконструкция сложившейся жилой застройки, заключающаяся в сносе ветхого жилья и замены его современным, благоустроенным, а также надстройкой, достройкой и т.п. существующего.

6.1.4. Развитие общественных зон

Одной из целей генерального плана является организация на территории сельского поселения, в его населенных пунктах четко дифференцированного многоступенчатого культурно-бытового и социального обслуживания населения. Реализация этого положения определяется с учетом местоположения населенного пункта, в т.ч.: по отношению к городскому округу «город Ростов-на-Дону», а также административному центру района - городскому поселению «город Аксай».

Проектными предложениями решено доформирование общепоселкового общественного центра на базе сложившегося, с донасыщениями его объектами общественного назначения и организацией подцентров обслуживания микрорайонного уровня непосредственно в жилых зонах.

Таким образом, общепоселковый центр, сформированный в границах ул. Дружбы, ул. Советской и ул. Мира будет осуществлять обслуживание 2 ступени (периодическое), в т.ч.: для жителей других населённых пунктов поселения.

В общественном центре наряду с реконструируемыми зданиями: администрации, фельдшерско-акушерского пункта, почты, сельского дома культуры с библиотекой, а также спортивной площадки, магазинов и кафе, предлагается организовать общепоселковый сквер. Расположенные в общественном центре хутора средняя школа и детский сад будут осуществлять обслуживание 3 ступени для существующей жилой застройки

Согласно генеральному плану, в новых жилых микрорайонах проектируются подцентры общественного обслуживания, которые будут осуществлять обслуживание 3 ступени (повседневное). Один из них, наиболее насыщенный по количеству услуг разместится на нескольких площадках в восточном жилом районе. Здесь планируются следующие объекты: средняя общеобразовательная школа, плоскостное спортивное сооружение, предприятие бытового обслуживания, магазин. Кроме этого здесь предполагается организовать благоустроенный сквер с детскими площадками.

В южном жилом районе сформирован второй подцентр обслуживания, в котором разместится детский сад, предприятие бытового обслуживания, предприятие общественного питания, магазин.

Поскольку все территории жилой застройки предполагаются комплексного освоения, строительство объектов общественного назначения будет вестись одновременно со строительством жилых зданий.

В приведенной ниже таблице представлен расчет учреждений и предприятий обслуживания.

**Расчет учреждений и предприятий обслуживания
(согласно прил. 8 «Нормативов градостроительного проектирования
городских округов и поселений Ростовской области»).**

Расчетное количество – 2100 чел.

Таблица № 29

№ п/п	Объект	Единица измерения	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как используется	Проектируется.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Детское дошкольное учреждение	1 место	32	67	75 – сохраняется с реконструкцией	1 – на 47 мест с учетом радиусов обслуживания
2.	Общеобразовательная школа	1 место	120	252 + 163 учащихся из х. Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда	Средняя школа на 360 мест сохраняется с реконструкцией.	1 средняя школа на 190 мест
3.	Учреждение здравоохранения	пос./см. 1 койка	по заданию органов здравоохранения	-	фельдшерско-акушерский пункт - сохраняется с реконструкцией	-
4.	Физкультурно-спортивные сооружения	м ² общей площади пола (для спортивных залов)	75	158	300 (при средней школе) – сохраняется	288 – при средней школе
		га (для плос-	0,75	1,58	0.73 - отдельно	1,5 – при средней

№ п/п	Объект	Единица измере- ния	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как использу- ется	Проектиру- ется.
1	2	3	4	5	6	7
		костных сооруже- ний)			располо- женный стадион - сохраняет- ся	школе
5.	Клуб сельского посе- ления	1 место	75	158	250 - со- храняется с рекон- струкцией	-
6.	Сельская массовая библиотека	тыс. ед. хранения	4,0	8,1	9,562 со- храняется с рекон- струкцией	-
7.	Торговый центр	м ² торг. площади	300	607.5	500 – в 3-х магазинах	300 - в 3-х магазинах
8.	Рыночный комплекс розничной торговли	м ² торг. площади	30	60.75	-	100 – при торговом центре
9.	Предприятия бытового обслуживания населе- ния	1 рабо- чее ме- сто.	4	8	-	8 – в соста- ве двух объектов
10.	Предприятия обще- ственного питания	1 поса- дочное место	40	81	20 – сохраня- ется с ре- конструк- цией	60 в двух объектах при торго- вых цен- трах
11.	Пожарное депо	1 пожар- ный ав- томобиль	0,4	0.8	-	2 - на тер- ритории промзоны
12.	Жилищно-эксплуата- ционные конторы	1 объект	1 на 20 тыс. жителей	0.1	-	1 – на тер- ритории промзоны.
13.	Отделение (филиал) банка	раб. место	0,5 на 1 тыс. жите- лей	1	1 - сохра- няется	-
14.	Отделение связи	1 объект	1 на 6 тыс. жителей	0.3	сохраня- ется	-
15.	Юридические консуль- тации	1 юрист- адвокат	1 на 10 тыс. жителей	0.2	-	1 – во встроенных помеще- ниях тор- говых цен- тров

Обслуживание объектами общественного назначения 3 ступени (эпизодическое обслуживание) и, частично, 2 ступени (периодическое обслуживание) будет осуществляться в районном центре – г. Аксае, а также в областном центре – г. Ростове-на-Дону.

6.1.5. Организация производственных зон

Генеральным планом сельского поселения для организации производственных зон х. Верхнеподпольный определена территория в юго-восточной части хутора. В её состав включены территории проектируемых промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств.

Проектными решениями генерального плана х. Верхнеподпольный даны следующие основные направления реорганизации сложившейся производственной зоны населенного пункта, а также формирования перспективных промышленных зон:

- упорядочение границ существующих предприятий с учётом нормативных санитарно-защитных зон – гаражи, ТОК и зернохранилище, принадлежащее ООО «Аксайская земля»;
- изменение функционального использования производственной территории с выносом производственных предприятий – «ОКСОЛ» ПБОЮЛ Бондаренко (производство солода);
- комплексное благоустройство территорий промзон, строительство и ремонт автомобильных подъездов, озеленение территорий предприятий и их санитарно-защитных зон;
- выявление территорий для формирования промышленно-инвестиционных зон с хорошей транспортной доступностью и инженерной инфраструктурой – на месте не действующей МТФ – в юго-восточном направлении от существующей селитебной территории.

Планировочное развитие х. Верхнеподпольный в значительной степени определено формированием новых производственных структур, включаемых в его границы. Это зона, развиваемая в юго-восточном направлении. В основу ее формирования положен принцип максимальной универсализации с тем, чтобы на этих территориях можно было разместить промышленные предприятия различных классов по санитарной классификации, различной площади и конфигурации их земельных участков и обеспечить по оптимальным схемам транспортное и инженерное обслуживание. В эту зону предусмотрен последующий вынос предприятий из селитебной зоны.

На участках, более приближенных к селитебным зонам, предусмотрено размещение предприятий IV и V класса санитарной опасности (с санитарно-защитными зонами 100 и 50 м соответственно). При формировании производственных зон генеральным планом учтены требования санитарных норм к их размещению по отношению к суще-

ствующим и проектируемым селитебным зонам, а также наличие удобных транспортных связей.

Состав перспективных предприятий и их мощность определяются при последующих этапах проектирования и внесением соответствующих изменений в генеральный план.

6.1.6. Озеленение

Основными планировочными задачами по восстановлению и созданию озеленённого природного комплекса населённого пункта являются:

- сохранение, рациональное использование и обогащение сложившихся природных ландшафтов;
- сохранение и увеличение площадей зелёных насаждений для улучшения экологической обстановки в хуторе;
- создание благоустроенных рекреационной зоны;
- обеспечение нормативных требований по озеленению территории х. Верхнеподпольный, в том числе зелеными насаждениями общего пользования;
- формирование целостной системы природно-экологического каркаса территории поселения.

Поскольку в сложившейся структуре территории населенного пункта, а также, в силу особенностей характера рельефа, озеленённые пространства и участки ценного природного ландшафта занимают незначительные площади, генеральным планом решаются задачи их расширения и объединения всех составляющих элементов ландшафта в единый природно-экологический каркас.

В центре хутора генеральным планом предлагается создание общепоселкового парка, а в подцентрах обслуживания – скверов, связываемых друг с другом системой озелененных бульваров. Осуществление этих решений позволит довести уровень обеспеченности зелеными насаждениями общего пользования до 12 м²/чел.

В черте населенного пункта предложена организация озеленённых санитарно-защитных зон от производственных предприятий до жилой и общественной застройки, а в тех случаях, когда это невозможно, предприятия подлежат выносу на территорию проектируемых производственных зон.

По периметру населенного пункта генеральным планом предусматривается высадка зеленых насаждений ветрозащитного назначения, которые наряду с существующими лесополосами обеспечат непрерывность системы озеленения.

Санитарно-защитные зоны предприятия должны быть озеленены разновысокими деревьями и кустарниками – породами с плотной кроной и обладающими абсорбцион-

ными качествами – для создания надёжных биологических барьеров (фильтров), значительно снижающих негативное влияние предприятий друг на друга и на жилую застройку.

В целом, предлагаемые генеральным планом мероприятия по формированию природно-экологического каркаса должны приблизить его к эколого-градостроительным нормативам и обеспечить устойчивое развитие территории и благоприятные условия проживания населения.

6.1.7. Транспортное и пешеходное движение

Мероприятия генерального плана по организации и совершенствованию системы транспортного и пешеходного движения непосредственно связаны с программой реконструкции автодорог межмуниципального значения.

Данной программой, для обеспечения безопасности движения по автодороге «Ростов-на-Дону – Семикаракорск - Волгодонск» предусмотрено строительство безопасного нормативного съезда с автодороги, въезда в населенный пункт с южной стороны на ул. Советская, а также выезда на автодорогу с устройством соответствующих полос торможения и разгона. Эта дорога выполнит роль собирающей и распределяющей автомобильное движение по внутрипоселковой транспортной сети.

Реконструкция предусмотрена и в отношении основной подъездной автодороги от автомагистрали М-4 «Дон», через ст. Ольгинскую к х Верхнеподпольный. В чертеж поселения дорога представляет, по сути, главную поселковую улицу.

В восточной части проектируется автодорога для грузового транспорта для обеспечения АПТФ.

Генеральным планом выполнена дифференциация сложившейся и проектируемой поселковой транспортной сети, согласно которой определены:

- главные улицы населенного пункта с шириной в красных линиях до 30 м с 2-3-полосным движением автотранспорта – ул. Советская, а также проектируемые основные улицы в восточной и южной частях хутора широтного и меридионального направлений, которые свяжут его новые жилые районы с селитебной зоной х. Верхнеподпольный;
- основные улицы в жилой застройке с шириной в красных линиях до 20 м с 2-полосным движением автотранспорта – ул. Мира, ул. Дружбы, ул. Школьная, а также ряд проектируемых улиц, которые свяжут центр населенного пункта с новыми жилыми районами;
- второстепенные улицы в жилой застройке и проезды. Их ширина в красных линиях составит от 10 до 16 м.

Проектом предложена также выборочная реконструкция сложившейся улично-дорожной сети хутора с расширением ширины улиц в соответствии с принятой градацией. Движение грузового автотранспорта по жилым улицам, в основном, будет исключено.

Внутри жилой зоны организованы рациональные маршруты пешеходного движения, связывающие жилую застройку с объектами культурно-бытового обслуживания микрорайонного и общепоселкового значения.

Генеральным планом определены места для постоянного и временного хранения автомобилей, как грузовых, так и легковых.

Согласно п. 3.5.43 «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» уровень автомобилизации на I период расчетного срока на 1000 чел. Принят:

- легковых автомобилей – 220 (включая 5 служебных автомобилей);
- грузовых автомобилей – 32.

Учитывая, что объект проектирования – сельское поселение, принимаем коэффициент – 0,8.

Таким образом, уровень автомобилизации на I период расчетного срока на 1000 чел. Составит:

- легковых автомобилей – $220 \times 0,8 = 176$;
- грузовых автомобилей – $32 \times 0,8 = 26$.

Общее число автомобилей на I период расчетного срока, исходя из ожидаемой численности населения 1750 чел. составит:

- легковых автомобилей – $176 \times 1,75 = 308$;
- грузовых автомобилей – $26 \times 1,75 = 46$.

Общее число автомобилей на расчетный срок, исходя из ожидаемой численности населения 2100 чел. и коэффициента увеличения числа транспортных средств – 1,4, составит:

- легковых автомобилей – $176 \times 2,1 \times 1,4 = 517$;
- грузовых автомобилей – $26 \times 2,1 \times 1,4 = 76$.

Хранение грузового автотранспорта будет осуществляться в гаражах и на открытых стоянках на территориях промышленных зон.

Обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения легкового автотранспорта, в соответствии с п. 3.5.136 «Нормативов...», принята для 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, которое составит (исключая такси и ведомственные автомобили):

- на I период (расчетный парк легковых автомобилей):

- $(220 - 5) \times 0,8 \times 1,75 = 301$;
- $301 \times 0,9 = 271$;
- на расчетный период (расчетный парк легковых автомобилей):
 - $(220 - 5) \times 0,8 \times 2,1 \times 1,4 = 506$;
 - $506 \times 0,9 = 455$ машиномест.

Легковые автомобили будут «парковаться» на приусадебных участках индивидуальных жилых домов.

В генеральном плане населенного пункта в соответствии с п. 3.5.137 «Нормативов...» учтены мероприятия по организации открытых автостоянок для временного хранения легковых автомобилей из расчета не менее, чем для 70 % расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в т. ч.:

- на территории жилых кварталов – 30%;
- на участках промышленных зон – 10%;
- на территориях общепоселкового центра и в подцентрах общественного обслуживания – 15%;
- в местах массового кратковременного отдыха – 15%.

Таким образом, для временного хранения легковых автомобилей предусмотрены на I период и на расчетный период, соответственно:

- на территориях жилых кварталов (в кварталах усадебной жилой застройки – на приусадебных участках):
 - $271 \times 0,3 = 81$ машиноместо;
 - $506 \times 0,3 = 152$ машиноместа;
- на участках промышленных зон:
 - $271 \times 0,1 = 27$ машиномест;
 - $506 \times 0,1 = 51$ машиноместо;
- на территориях общепоселкового центра и в подцентрах обслуживания:
 - $271 \times 0,15 = 41$ машиноместо;
 - $506 \times 0,15 = 76$ машиномест;
- в местах массового кратковременного отдыха:
 - $271 \times 0,15 = 41$ машиноместо;
 - $506 \times 0,15 = 76$ машиномест.

6.1.8. Развитие инженерной инфраструктуры

Система водоснабжения

Схемой генерального плана х. Верхнеподпольный предусматриваются следующие основные мероприятия по реконструкции и развитию системы водоснабжения:

- реконструкция водохозяйственных сооружений на территории хутора с организацией зон их санитарной охраны;
- развитие площадочных водопроводных сетей и сооружений по мере освоения инвестиционных участков селитебных и производственных зон, а также замена ветхих участков сетей;
- проведения комплекса мероприятий по уменьшению удельного водопотребления и использования водосберегающего оборудования.

Схемой водоснабжения решены вопросы дальнейшего развития водопроводных сетей и их сооружений как на территориях перспективного развития селитебных и промышленных зон, так и всего населенного пункта в целом. На расчётный срок предусмотрена схема исключительно централизованного питьевого водоснабжения. При этом все отдельно расположенные скважины и шахтные колодцы переводятся под использование для полива. Проектом установлена, также, необходимость проведения следующих мероприятий по совершенствованию системы водоснабжения: оптимизация водохозяйственного баланса с последовательным сокращением удельных расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды, сокращение использования питьевой воды на полив и производственные нужды, введение оборотных систем водоснабжения на производственных предприятиях, установка на сетях датчиков, регистрирующих утечки и порывы сетей, установка счётчиков для водопользователей с оплатой по фактическому потреблению.

Проектом принята централизованная система водоснабжения, которая обеспечит:

- хозяйственно-питьевое водопотребление в жилых и общественных зданиях, а также нужды коммунально-бытовых предприятий;
- хозяйственно-питьевое водопотребление на промышленных и сельскохозяйственных предприятиях;
- производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- противопожарные мероприятия.

Водопроводные разводящие сети проектируются кольцевыми, хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, из полиэтиленовых труб \varnothing 110-225 мм с колодцами с запорной арматурой и пожарными гидрантами. Глубина заложения сетей

– 1,8 м до верха трубы.

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через каждые 150 м.

Водопотребление

Таблица № 30

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Среднесуточное водопотребление на 1 человека.	л/сут.	120	200
2.	Хозяйственно-питьевое водопотребление	м ³ /сут.	210,0	420
3.	Водопотребление на производственные нужды	- " -	40,0	85,0
4.	Неучтенные расходы (10 %)	- " -	25,0	51,0
	ИТОГО:	- " -	275,0	556,0

Система водоотведения

Генеральным планом х. Верхнеподпольный решается двудеинная задача - организация системы водоотведения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков как для существующей жилой, общественной и производственной застройки, так и для проектируемой. Создание этой системы может быть инициировано и начато на нескольких инвестиционных площадках параллельно и независимо друг от друга, со строительством единых для них канализационных очистных сооружений. Задача организации системы водоотведения является одной из приоритетных для населенного пункта. Проектом предусмотрено:

- канализование новой жилой, общественной застройки и производственных предприятий, а также кварталов существующих селитебных зон населённого пункта самотечными и напорными коллекторами в канализационные насосные станции (КНС), предусмотренные к размещению в южной части хутора и, далее, напорным коллектором на очистные сооружения биологического типа, расположенные восточнее населённого пункта, на санитарном расстоянии от него. Реконструируемая мощность очистных сооружений должна быть уточнена на следующих этапах проектирования. Решение о централизованной канализации не исключает возможность применения локальных очистных сооружений, работающих с использованием инновационных технологий (установки биологической активации процессов и т. п.)

типа «ТОПАС» с установкой эффективной доочистки. Очищенные до 96% стоки (уровень рыбохозяйственных ПДК), как условно чистые воды, возможно направить ниже по рельефу и в систему оросительных каналов;

- строительство системы ливневой канализации на участках промышленных предприятий, с устройством локальных очистных сооружений типа «Катрин». Поверхностные стоки, после их очистки, возможно направить в систему оросительных каналов орошаемой пашни, расположенной вокруг промзоны;
- применение современных водосберегающих технологий производства, введения систем оборотного водоснабжения, повторного и последовательного использования воды, создания бессточных производств позволит сократить водопотребление промышленных объектов, снизив, таким образом, нагрузку на очистные сооружения.

Новое строительство канализационной системы позволяет внедрить новые технологии прокладки инженерных сетей.

Самотечные сети предусматриваются со смотровыми колодцами из труб ПВХ Ø 160-250 мм.

При последующих стадиях проектирования, после выполнения инженерно-геологических изысканий, на отдельных участках общественных, жилых и производственных зданий возможно применение устройства дренажных систем с возможным их подключением к системам водоотведения.

Разработанные в генеральном плане мероприятия по созданию и развитию системы водоотведения направлены на улучшение условий проживания населения, минимизацию негативного воздействия предприятий и производств на окружающую природную среду, снижение загрязнения водного бассейна и почв.

Реализация проектных предложений будет производиться по этапам, в соответствии с муниципальными программами района и области в целом: «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» Федеральной целевой программы «Жилище».

Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории будет осуществляться сбором твердого мусора в дворовые мусоросборники, устанавливаемые на огражденных контейнерных площадях с водонепроницаемым покрытием, с вывозом ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на полигон твердых бытовых отходов, расположенные в г. Батайск, п. Ковалевка. Контейнерные площадки устанавливаются на расстоянии не

ближе 20 метров от жилых домов.

Количество твердых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или 1,0 м³.

Накопление мусора в год составит: 300 кг × 2 100 чел. = 630 000 кг = 630,0 тонн.

В комплекс санитарной очистки проектируемой территории х. Верхнеподпольный входит уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного сора, который собирается в мусоросборник и вывозится на полигоны ТБО.

Электроснабжение

Генеральным планом предусмотрено, что электроснабжение потребителей х. Верхнеподпольный будет осуществляться согласно схеме инженерной инфраструктуры, разработанной в составе «Схемы территориального развития Аксайского района» ФГУП «РосНИПИУрбанистики» и соответствующей разработкам ОАО «Южный инженерный центр энергетики» «Южэнергосетьпроект». Электроснабжение будет осуществляться от главного питающего центра электрической сети энергосистемы Верхнеподпольненского сельского поселения – электроподстанции «Алитуб АС-5 35/10», расположенной в северо-восточной части сельского поселения. Подстанция предусмотрена к дальнейшей реконструкции.

Электроснабжением обеспечивается существующая и проектируемая жилая, общественная и производственная застройка хутора.

Электрические нагрузки потребителей поселения рассчитаны по удельным нормам коммунально-бытового электропотребления на основании «Изменений и дополнений к инструкции по проектированию электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также по объектам-аналогам.

Сложившаяся воздушная электросеть подлежит реконструкции с развитием по территориям населённых пунктов и по поселению в целом, с размещением новых трансформаторных подстанций ТП-10/0.6 кВ в центрах нагрузок.

Особое значение приобретают энергосберегающие мероприятия, проведение которых необходимо во всех сферах потребления с попутным введением дифференцированных тарифов за пользование электроэнергией, а также уменьшением потребления электроэнергии за счёт замены морально устаревшего энергоёмкого оборудования на более экономичное современное.

Общие электрические нагрузки

Таблица № 31

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Селитебная территория	кВт	3 420	4 110
2.	Промышленные зоны*	кВт	700	850
	ИТОГО:	кВт	4 120	4 960

Примечание: * - в связи с тем, что состав промышленных зон до конца не определён, нагрузки приняты ориентировочно.

Потребление электроэнергии

Таблица № 32

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребность в электроэнергии на коммунально-бытовые нужды	млн.кВт.ч/год	1,575	2,835
2.	Потребность в электроэнергии на производственные нужды	- " -	0,315	0,565
	ВСЕГО:	- " -	1,890	3,400

Теплоснабжение

Проектными решениями генерального плана х. Верхнеподпольный установлено, что тепловые нагрузки существующей и проектируемой жилой застройки усадебного типа будут обеспечены за счёт установки индивидуальных АОГВ.

Теплоснабжение объектов социального и культурно-бытового назначения предусмотрено дифференцированным:

- дошкольные образовательные учреждения (ДОУ), средние общеобразовательные школы (СОШ), а также лечебные учреждения будут обеспечиваться теплоснабжением за счёт отдельно стоящих локальных или микрорайонных блочно-модульных котельных;
- все прочие здания общественного назначения будут обеспечены теплоснабжением за счёт встроенно-пристроенных тепловых пунктов и мини-котельных.

Для обеспечения теплоснабжением объектов промышленного производства проектом предлагается размещение локальных (для одного предприятия) или кустовых (для группы смежных по территории) блочно-модульных котельных на газовом топливе.

Все существующие котельные на твёрдом топливе подлежат постепенному переводу на газовое топливо.

Газоснабжение

Газоснабжение населенного пункта – х. Верхнеподпольный предлагается выполнить по сложившейся схеме, от действующего ГРП, предусмотренного к реконструкции.

Газоснабжение застройки селитебных зон будет осуществляться по действующей схеме, от подводящего газопровода среднего давления и, далее, через ГРП, газопроводами среднего давления будут запитываться отдельно стоящие котельные и микрорайонные ГРПШ.

Схема газоснабжения принята из условий расположения объектов. Распределение газа будет осуществляться по двухступенчатой системе:

1 ступень: от газопровода среднего давления к ГРП с отдельными выходами: газопроводов среднего давления и газопроводов низкого давления;

ГРП устанавливается для снижения давления и поддержания его на заданном уровне.

2 ступень – от газопроводов среднего давления, подводимым к отдельно стоящим котельным для общественной застройки и к ГРПШ, откуда газопроводами низкого давления газ будет подводиться к потребителям – индивидуальным жилым домам.

Принятые к установке газорегуляторные пункты обеспечат максимальное газопотребление. Технологическое оборудование ГРПШ располагается в металлическом шкафу полного заводского изготовления.

Реконструкционные мероприятия ГРП, тип ГРПШ, марки котлов в котельных будут разработаны при следующих стадиях проектирования:

Схема газопроводов среднего давления приняты тупиковые.

Схемы газопроводов низкого давления приняты кольцевыми и тупиковыми.

Диаметры газопроводов среднего и низкого давлений будут рассчитаны после получения технических условий.

Газоснабжение объектов промышленных зон будет осуществляться по аналогичной схеме, со строительством отдельных веток от ГРП с подключением к ним котельных блочно-модульного типа. Поскольку состав промышленных зон на настоящее время не определен, расходы газа приняты ориентировочно, по аналогичным промзонам соответствующих площадей.

Расчетное потребление газа

Таблица № 33

№№ п/п	Показатели	Единица Измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребление газа на коммунально-бытовые нужды	млн. куб.м/год	6,44	7,73
2.	Потребление газа на производственные нужды	- " -	1,29	1,55
	ИТОГО:	млн. куб.м/год	7,73	9,28

Сети связи

Решениями генерального плана принята существующая автоматическая телефонная станция с подключением к районным сетям связи.

При последующих стадиях разработки данного раздела с целью выбора оптимального варианта необходимо проанализировать технические условия, предлагаемые различными службами, обеспечивающими услугами связи в данном районе.

Телефонизация

Телефонизация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Верхнеподпольный предусматривается от реконструируемой АТС, расположенной в центре хутора. Сеть абонентского доступа по шкафной системе предусматривается для зданий общественного назначения (школа, детский сад), усадебной жилой застройке и производственных объектов.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС до зданий и сооружений предусматривается строительство телефонной канализации. Сети телефонизации предусматриваются кабелями ТППэпЗ различной ёмкости.

Радиофикация

Радиофикация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Верхнеподпольный предусматривается от поселковой сети радиотрансляции. На вводах в здания предусматривается установка абонентских трансформаторов 240/30 В. Распределительная сеть проводного вещания предусматривается кабелем МРМПЭ 1 х 2.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

6.1.9. Инженерная подготовка территории

На территории х. Верхнеподпольный имеют место неблагоприятные физико-геологические процессы и явления, выраженные в просадочности грунтов II типа, образовании стихийных водотоков, вызывающих эрозию почвы, наличие солончаков в восточной части населённого пункта и заболоченных участков, а также, в ряде случаев – наличие неспланированных участков, с выемками, насыпями и т. п.

В целях защиты проектируемой территории от названных факторов, проектом предусмотрен ряд мероприятий по инженерной защите. Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

В частности, предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территорий жилых кварталов на проезжие части улиц и, далее – вдоль проезжих частей улиц и проездов, а также – по кюветам ниже по рельефу, за пределы населённого пункта;
- организация отвода поверхностных вод с помощью устройств дополнительных водовыпусков по укрепленным ниже по естественному рельефу, ж/б лоткам;
- проведение рекультивации территории, занятой солончаками;
- устройство ливневой канализации при устройстве производственных площадок в промзоне, с очисткой стоков на мини-очистных сооружениях типа «Катрин» с последующим выпуском в пониженные места, за пределы населённого пункта;
- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.) на последующих стадиях проектирования.

Вертикальная планировка должна отвечать характеру намечаемого использования территории и её планировочной организации.

На последующих стадиях проектирования должна выполняться вертикальная планировка методом минимальных проектных уклонов и отметок по осям улиц и проездов с учётом следующих требований:

- а) сокращения до минимума объемов земляных работ, а также разности между объемами выемок и насыпей после подсыпки отдельных участков;
- б) обеспечения отвода поверхностных вод открытой сетью ливнестоков по кюветам проезжих частей, а также вдоль бордюров с выпуском в пониженные места.

Рельеф местности схемой вертикальной планировки, в основном, сохраняется.

Максимальная подсыпка на уличных водоразделах не должна превышать 0,5 м. Водоотвод с тротуаров улиц должен проектироваться с поперечным уклоном к бордюрам проезжих частей.

Перечисленные инженерные мероприятия позволят ликвидировать, а в ряде случаев уменьшить отрицательные природные и техногенные процессы, что будет способствовать благоустройству территории в целом.

6.1.10. Основные показатели по схеме генплана х. Верхнеподпольный

Таблица № 34

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г	I этап рас- четного срока, 2007 г.	II этап рас- четного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
1 .	Территория				
1.1.	Общая площадь земель населенно- го пункта в установленных границах,	га	79,8	546,13	546,13
	в том числе территории:				
	- жилых зон,	га	54,09	150,99	339,99
	из них:				
	многоэтажная и среднеэтажная застройка;	- " -	-	-	-
	малоэтажная застройка,	- " -	54,09	150,99	339,99
	- общественно-деловых зон;	- " -	3,69	7,29	7,29
	- производственных зон;	- " -	-	24	24
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур;	- " -	4,26	18,92	25,87
	- рекреационных зон;	- " -	-	-	-
	- зон сельскохозяйственного ис- пользования;	- " -	-	-	-
	- зон специального назначения;	- " -	1,2	1,2	1,2
	- режимных зон;	- " -	-	-	-
	- иных зон.	- " -	16,56	343,73	147,78
1.2.	Площади земель сельского насе- лённого пункта территории общего пользования,	- " -			
	из них:				
	- зеленые насаждения общего пользования;	- " -	-	-	-
	- улицы, дороги, проезды, площа- ди;	- " -	1,82	16,48	23,43
	- прочие территории общего поль-	- " -	-	-	-

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г	I этап рас- четного срока, 2007 г.	II этап рас- четного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
	зования.				
1.3	Из общей площади земель сель- ского поселения территории неис- пользуемые, требующие специаль- ных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории, болота и т.п.).	га	24,2	-	-
1.4	Из общей площади земель поселе- ния территории резерва для разви- тия населённого пункта.	- " -			
2.	Население.	чел.	1 575	1 741	2 025
3.	Жилищный фонд.				
3.1	Жилищный фонд – всего,	тыс. кв.м общей площади квартир	27 880	43 630	63 000
3.2.	Из общего жилищного фонда:				
	- в многоквартирных домах;	- " -	-	-	-
	- в малоэтажных домах.	- " -	27 880	43 630	63 000
3.3.	Средняя обеспеченность населе- ния общей площадью квартир.	кв.м / чел.	17,7	24,9	30,0
4	Объекты социального и куль- турно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего	мест	75	75	122
4.2	Общеобразовательные школы - всего	уч-ся	360	-	550
4.3	Учреждения начального и среднего профессионального образования	- " -	-	-	-
4.4	Высшие учебные заведения	- " -	-	-	-
4.5	Учреждения здравоохранения	объект	ФАП	ФАП	ФАП
4.6	Предприятия розничной торговли	м ² торг. площади	500	600	800
4.7.	Предприятия общественного пита- ния – всего	пос. мест	20	50	80
4.8.	Предприятия бытового обслужива- ния населения – всего	раб. место	-	4	8
4.9.	Учреждения культуры и искусства – всего	мест	250	250	250
4.10	Физкультурно-спортивные соору- жения – всего	м ² пола спортзала	288	288	576
4.11	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и ту- ризма -всего	объект	-	-	-

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г	I этап рас- четного срока, 2007 г.	II этап рас- четного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
4.12	Учреждения социального обеспе- чения - всего	- " -	1	1	1
4.13	Организации и учреждения управ- ления, кредитно-финансовые учреждения	- " -	1	2	2

6.2. Генеральный план х. Черюмкин

6.2.1. Основные решения по развитию планировочной структуры

Генеральным планом хутора Черюмкин учтена вся сложившаяся планировочная структура и даны предложения по ее оптимизации и дальнейшему формированию, определены направления и территории перспективного развития населенного пункта. Принимая во внимание намерение инвесторов к размещению и развитию значительного числа промышленных и складских предприятий, предполагаемый рост населения, а также все выявленные комплексной оценкой ограничения проектом определены границы населенного пункта с учетом направления развития. Таковыми являются: с севера и северо-востока – существующая жилая застройка х. Черюмкин; с юга – дорога, связывающая х. Черюмкин и х. Верхнеподпольный; с запада – перспективная граница х. Верхнеподпольный и проектируемая селитебная зона.

Основное направление территориального развития – южное - связано в первую очередь с развитием селитебной зоны и формированием в юго-западной части населенного пункта зоны промышленности и сельскохозяйственного производства. Площадь данной территории составит 46.89 га.

Новый сектор территориального развития определил и новые транспортные связи со всеми прилегающими населенными пунктами.

6.2.2. Функциональное зонирование

На сложившихся застроенных территориях населённого пункта и на площадках перспективного развития, решениями генерального плана выполнено градостроительное функциональное зонирование.

Зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Установлены рамочные условия использования территории х. Черюмкин, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характеру застройки и ландшафтной организации территории.

Разработанное в составе генерального плана населенного пункта зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и градостроительную специфику посёлка, сложившиеся особенности использования его земель, инвестиционные предложения и характер собственности отдельных участков, а также данные земельного кадастра. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного Кодексов Россий-

ской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

В состав ограничений на использование территории входят: санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных и складских предприятий, охранные полосы магистральных инженерных сетей (газопроводов, ЛЭП, водоводов и др.); зоны санитарной охраны; охраняемые природные территории, зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранные зоны озер, ерика и реки Дон. Вышеуказанные зоны установлены как для существующих градостроительных элементов, так и для проектируемых.

Проектом выделены следующие территориально-функциональные зоны в проектируемых границах х. Черюмкин:

- жилые – с застройкой малоэтажной индивидуальной с приусадебными участками;
- общественные – включающие участки объектов социального и культурно-бытового обслуживания, детских дошкольных учреждений, общеобразовательных и специализированных школ, учреждений здравоохранения, спортивных комплексов и сооружений, административных, культурно-зрелищных, торговых и других объектов;
- перспективного развития селитебной зоны (за расчетный срок);
- производственные – включающие территории промышленных, коммунально-складских и сельскохозяйственных производств;
- рекреационные – включающие общепоселковые скверы, бульвары, лесопарковое озеленение зоны отдыха;
- зеленых насаждений специального назначения, включающих санитарно-защитные зоны, шумо- и ветрозащитные лесополосы;
- инженерной и транспортной инфраструктуры – линейных сооружений и отдельных объектов;
- прочих объектов – кладбища и т. д.

Генеральным планом, помимо территориальных зон, установлены зоны ограничений на использование территорий, в состав которых включены следующие:

- водоохранные зоны (50 м), устанавливаемые с целью ограничения хозяйственной деятельности для защиты водных объектов;
- зоны санитарной охраны, установленные в целях защиты санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и транспортных объектов, устанавливающие специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности;

- коридоры инженерных коммуникаций, установленные в целях обеспечения их нормального функционирования и защиты от возможного воздействия на безопасность населения.

6.2.3. Реконструкция и развитие жилых зон

Генеральным планом предусмотрено сохранение с реконструкцией и благоустройством всех существующих жилых кварталов с одновременным упорядочением сложившейся планировочной структуры и определением красных линий кварталов. Эти мероприятия предусмотрены для всей сложившейся жилой зоны хутора в границах:

- жилой застройки вдоль ул. Набережная – на северо-востоке;
- жилой застройки и санитарной зоны от высоковольтных линий электропередач – на юго-востоке;
- жилой застройки вдоль ул. Молодежная – на юго-западе.

Планировочные мероприятия по упорядочению границ кварталов в указанных пределах не нарушат прав собственников земельных участков.

Освоение новых площадок под жилую застройку определено исходя из планируемой численности населения, предусмотренного типа застройки, площади приусадебных участков для малоэтажной индивидуальной застройки.

Планируемая численность населения на расчетный срок составит 1200 человек, большая часть которых будет проживать в сложившемся жилом микрорайоне малоэтажной жилой застройки в центральной части хутора. Новый район площадью 17,0 га предложено сформировать, планировочно увязав со сложившейся планировочной структурой. Площадь приусадебных участков предусматривается от 0,06 до 0,08 га. В новых кварталах предполагается как постоянное проживание, так и использование жилых домов для сезонного, дачного проживания. Вся перспективная жилая застройка предусматривается комплексной. Градостроительная емкость жилого района составит около 135 участков с домами общей площадью 16 200 м².

При этом будет продолжаться осуществляться реконструкция сложившейся жилой застройки, выраженной в сносе ветхого жилья и замены его современным, благоустроенным, а также надстройке и достройке существующего.

6.2.4. Развитие общественных зон

Одной из целей генерального плана является организация на территории сельского поселения, в его населенных пунктах четко дифференцированного многоступенчатого культурно-бытового и социального обслуживания населения. Реализация этого

положения определяется с учетом местоположения населенного пункта, в т. ч. по отношению к административному центру поселения – х. Верхнеподпольный, городскому округу «город Ростов-на-Дону», а также административному центру района - городскому поселению «город Аксай».

Проектными предложениями решено доформирование общепоселкового общественного центра на базе сложившегося, с донасыщениями его объектами общественного назначения и организацией подцентров обслуживания микрорайонного уровня непосредственно в жилых зонах.

Таким образом, общепоселковый центр, сформированный по ул. Центральная будет осуществлять обслуживание будет осуществлять обслуживание 3 ступени (повседневное).

В общественном центре наряду с реконструируемыми зданиями: фельдшерско-акушерского пункта, почты, сельского дома культуры с библиотекой, магазинов, и детского сада предлагается организовать общепоселковый сквер.

Поскольку территория жилой застройки предполагается комплексного освоения, строительство объектов общественного назначения будет вестись одновременно со строительством жилых зданий.

В приведенной ниже таблице представлен расчет учреждений и предприятий обслуживания.

**Расчет учреждений и предприятий обслуживания
(согласно прил. 8 «Нормативов градостроительного проектирования
городских округов и поселений Ростовской области»).**

Расчетное количество – 1200 чел.

Таблица № 35

№ п/п	Объект	Единица измерения	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как используется	Проектируется.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Детское дошкольное учреждение	1 место	32	39	40– сохраняется с реконструкцией	-
2.	Общеобразовательная школа	1 место	120	144	Начальная школа на 40 мест	средняя школа в х. Верхнеподпольный
3.	Учреждение здравоохранения	пос./см. 1 койка	по заданию органов здравоохранения	-	фельдшерско-акушерский пункт - со-	-

№ п/п	Объект	Единица измере- ния	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как использу- ется	Проектиру- ется.
1	2	3	4	5	6	7
					храняется.	
4.	Физкультурно- спортивные соору- жения	м ² общей площади пола	75	91	-	Спортзал на 300 – при начальной школе
		га (для плоскост- ных со- оружений)	0,75	0,9	-	при спорт- зале – 1,0
5.	Клуб сельского посе- ления	1 место	75	91	100 – со- храняется с рекон- струкцией	-
6.	Сельская массовая библиотека	тыс. ед. хранения	4,0	4,8	8,643 сохраняет- ся с рекон- струкцией	-
7.	Торговый центр	м ² торг. площади	300	360	120 – в 2 магазинах - сохраняет- ся	240 - в тор- говом цен- тре
8.	Рыночный комплекс розничной торговли	м ² торг. площади	30	36	-	в х. Верх- неподполь- ный
9.	Предприятия бытового обслуживания населе- ния	1 рабочее место.	4	5	-	5 – в составе торгового центра
10.	Предприятия обще- ственного питания	1 поса- дочное место	40	48	-	48 - в од- ном объек- те при тор- говом цен- тре
11.	Пожарное депо	1 пожар- ный авто- мобиль	0,4	0.5	-	2 - на тер- ритории промзоны х. Верхне- подполь- ный
12.	Жилищно- эксплуатационные конторы	1 объект	1 на 20 тыс. жителей	0.06	-	1 – на тер- ритории промзоны х. Верхне- подполь- ный
13.	Отделение (филиал) банка	раб. ме- сто	0,5 на 1 тыс. жите- лей	0.6	-	встроенные помещения при торго- вом центре
14.	Отделение связи	1 объект	1 на 6 тыс. жителей	0.2	сохраняет- ся	-

№ п/п	Объект	Единица измере- ния	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как использу- ется	Проектиру- ется.
1	2	3	4	5	6	7
15.	Юридические консуль- тации	1 юрист- адвокат	1 на 10 тыс. жителей	0.1	-	встроенные помещения при торго- вом центре

Обслуживание объектами общественного назначения 3 ступени (эпизодическое обслуживание) и, частично, 2 ступени (периодическое обслуживание) будет осуществляться в административном центре – г. Аксае, а также в областном центре – г. Ростове-на-Дону.

6.2.5. Организация производственных зон

Генеральным планом сельского поселения для организации производственных зон х. Черюмкин определена территория в юго-западной части хутора. В её состав включены территории проектируемых промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств.

Проектными решениями генерального плана х. Черюмкин даны следующие основные направления реорганизации сложившейся производственной зоны населенного пункта, а также формирования перспективных промышленных зон:

- упорядочение границ существующих предприятий с учётом нормативных санитарно-защитных зон – СПК "Колхоз-Донской" (СХТ);
- изменение функционального использования производственной территории с выносом коммунально-складских зданий – СПК "Колхоз-Донской";
- комплексное благоустройство территорий промзон, строительство и ремонт автомобильных подъездов, озеленение территорий предприятий и их санитарно-защитных зон;
- выявление территорий для формирования промышленно-инвестиционных зон с хорошей транспортной доступностью и инженерной инфраструктурой – в южном направлении от существующей селитебной территории.

Планировочное развитие х. Черюмкин в значительной степени определено формированием новых производственных структур, включаемых в его границы. Это зона, развиваемая в южном направлении. В основу ее формирования положен принцип максимальной универсализации с тем, чтобы на этих территориях можно было разместить промышленные предприятия различных классов по санитарной классификации, различной площади и конфигурации их земельных участков и обеспечить по оптималь-

ным схемам транспортное и инженерное обслуживание. В эту зону предусмотрен последующий вынос предприятий из селитебной зоны.

На участках, более приближенных к селитебным зонам, предусмотрено размещение предприятий IV и V класса санитарной опасности (с санитарно-защитными зонами 100 и 50 м соответственно). При формировании производственных зон генеральным планом учтены требования санитарных норм к их размещению по отношению к существующим и проектируемым селитебным зонам, а также наличие удобных транспортных связей.

Состав перспективных предприятий и их мощность определяются при последующих этапах проектирования и внесением соответствующих изменений в генеральный план.

6.2.6. Озеленение

Основными планировочными задачами по восстановлению и созданию озеленённого природного комплекса населённого пункта являются:

- сохранение, рациональное использование и обогащение сложившихся природных ландшафтов;
- сохранение и увеличение площадей зелёных насаждений для улучшения экологической обстановки в поселении;
- создание благоустроенной рекреационной зоны;
- обеспечение нормативных требований по озеленению территории х. Черюмкин, в том числе зелеными насаждениями общего пользования;
- формирование целостной системы природно-экологического каркаса территории.

Поскольку в сложившейся структуре территории населенного пункта, а также, в силу особенностей характера рельефа, озеленённые пространства и участки ценного природного ландшафта занимают незначительные площади, генеральным планом решаются задачи их расширения и объединения всех составляющих элементов ландшафта в единый природно-экологический каркас.

В центре хутора генеральным планом предлагается создание общепоселкового парка, а в подцентрах обслуживания – скверов, связываемых друг с другом системой озелененных бульваров. Осуществление этих решений позволит довести уровень обеспеченности зелеными насаждениями общего пользования до 12 м²/чел.

В черте населенного пункта предложена организация озеленённых санитарно-защитных зон от производственных предприятий до жилой и общественной застройки, а в тех случаях, когда это невозможно, предприятия подлежат выносу на территорию

проектируемых производственных зон.

По периметру населенного пункта генеральным планом предусматривается высадка зеленых насаждений ветрозащитного назначения, которые наряду с существующими лесополосами обеспечат непрерывность системы озеленения.

Санитарно-защитные зоны предприятия должны быть озеленены разновысокими деревьями и кустарниками – породами с плотной кроной и обладающими абсорбционными качествами – для создания надёжных биологических барьеров (фильтров), значительно снижающих негативное влияние предприятий друг на друга и на жилую застройку.

В целом, предлагаемые генеральным планом мероприятия по формированию природно-экологического каркаса должны приблизить его к экологическим градостроительным нормативам и обеспечить устойчивое развитие территории и благоприятные условия проживания населения.

6.2.7. Транспортное и пешеходное движение

Мероприятия генерального плана по организации и совершенствованию системы транспортного и пешеходного движения непосредственно связаны с программой реконструкции автодорог межмуниципального значения.

Данной программой, для обеспечения безопасности движения по автодороге «Ростов-на-Дону – Семикаракорск - Волгодонск» предусмотрено строительство безопасного нормативного съезда с автодороги, въезда в населенный пункт с южной стороны, а также выезда на автодорогу с устройством соответствующих полос торможения и разгона. Эта дорога выполнит роль собирающей и распределяющей автомобильное движение по внутрипоселковой транспортной сети.

Генеральным планом выполнена дифференциация сложившейся и проектируемой поселковой транспортной сети, согласно которой определены:

- главные улицы населенного пункта с шириной в красных линиях до 30 м с 2-3-полосным движением автотранспорта – ул. Центральная, ул. Молодежная, а также проектируемая основная улица в юго-западной части хутора, которая свяжет его с х. Верхнеподпольный;
- основные улицы в жилой застройке с шириной в красных линиях до 20 м с 2-полосным движением автотранспорта – ул. Набережная, ул. Садовая, а также ряд проектируемых улиц, которые свяжут центр населенного пункта с новыми жилыми кварталами;
- второстепенные улицы в жилой застройке и проезды. Их ширина в красных линиях составит от 10 до 16 м.

Проектом предложена также выборочная реконструкция сложившейся улично-дорожной сети хутора с расширением ширины улиц в соответствии с принятой градацией. Движение грузового автотранспорта по жилым улицам будет исключено.

Внутри жилой зоны организованы рациональные маршруты пешеходного движения, связывающие жилую застройку с объектами культурно-бытового обслуживания.

Генеральным планом определены места для постоянного и временного хранения автомобилей, как грузовых, так и легковых.

Согласно п. 3.5.43 «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» уровень автомобилизации на I период расчетного срока на 1000 чел. Принят:

- легковых автомобилей – 220 (включая 5 служебных автомобилей);
- грузовых автомобилей – 32.

Учитывая, что объект проектирования – сельское поселение, принимаем коэффициент – 0,8.

Таким образом, уровень автомобилизации на I период расчетного срока на 1000 чел. Составит:

- легковых автомобилей – $220 \times 0,8 = 176$;
- грузовых автомобилей – $32 \times 0,8 = 26$.

Общее число автомобилей на I период расчетного срока, исходя из ожидаемой численности населения 1040 чел. составит:

- легковых автомобилей – $176 \times 1,04 = 183$;
- грузовых автомобилей – $26 \times 1,04 = 27$.

Общее число автомобилей на расчетный срок, исходя из ожидаемой численности населения 1200 чел. и коэффициента увеличения числа транспортных средств – 1,4, составит:

- легковых автомобилей – $176 \times 1,20 \times 1,4 = 296$;
- грузовых автомобилей – $26 \times 1,20 \times 1,4 = 44$.

Хранение грузового автотранспорта будет осуществляться в гаражах и на открытых стоянках на территориях промышленных зон.

Обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения легкового автотранспорта, в соответствии с п. 3.5.136 «Нормативов...», принята для 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, которое составит (исключая такси и ведомственные автомобили):

- на I период (расчетный парк легковых автомобилей):
 - $(220 - 5) \times 0,8 \times 1,04 = 179$;
 - $179 \times 0,9 = 161$

- на расчетный период (расчетный парк легковых автомобилей):
 - $(220 - 5) \times 0,8 \times 1,20 \times 1,4 = 289$;
 - $289 \times 0,9 = 26$ машиномест.

Легковые автомобили будут «парковаться» на приусадебных участках индивидуальных жилых домов.

В генеральном плане населенного пункта в соответствии с п. 3.5.137 «Нормативов...» учтены мероприятия по организации открытых автостоянок для временного хранения легковых автомобилей из расчета не менее, чем для 70 % расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в т. ч.:

- на территории жилых кварталов – 30%;
- на участках промышленных зон – 10%;
- на территориях общепоселкового центра и в подцентрах общественного обслуживания – 15%;
- в местах массового кратковременного отдыха – 15%.

Таким образом, для временного хранения легковых автомобилей предусмотрены на I период и на расчетный период, соответственно:

- на территориях жилых кварталов (в кварталах усадебной жилой застройки – на приусадебных участках):
 - $161 \times 0,3 = 48$ машиномест;
 - $260 \times 0,3 = 78$ машиномест;
- на участках промышленных зон:
 - $161 \times 0,1 = 16$ машиномест;
 - $260 \times 0,1 = 26$ машиномест;
- на территориях общепоселкового центра и в подцентрах обслуживания:
 - $161 \times 0,15 = 24$ машиномест;
 - $260 \times 0,15 = 39$ машиномест;
- в местах массового кратковременного отдыха:
 - $161 \times 0,15 = 24$ машиномест;
 - $260 \times 0,15 = 39$ машиномест.

6.2.8. Развитие инженерной инфраструктуры **Система водоснабжения**

Схемой генерального плана х. Черюмкин предусматриваются следующие основные мероприятия по реконструкции и развитию системы водоснабжения:

- реконструкция водохозяйственных сооружений на территории хутора с организацией зон их санитарной охраны;

- развитие площадочных водопроводных сетей и сооружений по мере освоения инвестиционных участков селитебных и производственных зон, а также замена ветхих участков сетей;
- проведения комплекса мероприятий по уменьшению удельного водопотребления и использования водосберегающего оборудования.

Схемой водоснабжения решены вопросы дальнейшего развития водопроводных сетей и их сооружений как на территориях перспективного развития селитебных и промышленных зон, так и всего населенного пункта в целом. На расчётный срок предусмотрена схема исключительно централизованного питьевого водоснабжения от водохозяйственных сооружений в х. Верхнеподапольном. При этом все отдельно расположенные скважины и шахтные колодцы переводятся под использование для полива. Проектом установлена, также, необходимость проведения следующих мероприятий по совершенствованию системы водоснабжения: оптимизация водохозяйственного баланса с последовательным сокращением удельных расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды, сокращение использования питьевой воды на полив и производственные нужды, введение оборотных систем водоснабжения на производственных предприятиях, установка на сетях датчиков, регистрирующих утечки и порывы сетей, установка счётчиков для водопользователей с оплатой по фактическому потреблению.

Проектом принята централизованная система водоснабжения, которая обеспечит:

- хозяйственно-питьевое водопотребление в жилых и общественных зданиях, а также нужды коммунально-бытовых предприятий;
- хозяйственно-питьевое водопотребление на промышленных и сельскохозяйственных предприятиях;
- производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- противопожарные мероприятия.

Водопроводные разводящие сети проектируются кольцевыми, хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, из полиэтиленовых труб Ø 110-225 мм с колодцами с запорной арматурой и пожарными гидрантами. Глубина заложения сетей – 1,8 м до верха трубы.

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через каждые 150 м.

Водопотребление

Таблица № 36

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Среднесуточное водопотребление на 1 человека.	л/сут.	120	200
2.	Хозяйственно-питьевое водопотребление	м ³ /сут.	125,0	240
3.	Водопотребление на производственные нужды	- " -	37,5	72,0
4.	Неучтенные расходы (10 %)	- " -	16,0	31,0
	ИТОГО:		178,5	343,0

Система водоотведения

Генеральным планом х. Черюмки решается двуединая задача - организация системы водоотведения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков как для существующей жилой, общественной и производственной застройки, так и для проектируемой. Создание этой системы может быть инициировано и начато на нескольких инвестиционных площадках параллельно и независимо друг от друга, со строительством единых для них канализационных очистных сооружений. Задача организации системы водоотведения является одной из приоритетных для населенного пункта. Проектом предусмотрено:

- канализование новой жилой, общественной застройки и производственных предприятий, а также кварталов существующих селитебных зон населённого пункта самотечными и напорными коллекторами в канализационные насосные станции (КНС), предусмотренные к размещению в северо-восточной части хутора и, далее, напорным коллектором на очистные сооружения биологического типа, расположенные восточнее населённого пункта, на санитарном расстоянии от него. Реконструируемая мощность очистных сооружений должна быть уточнена на следующих этапах проектирования. Решение о централизованной канализации не исключает возможность применения локальных очистных сооружений, работающих с использованием инновационных технологий (установки биологической активации процессов и т. п.) типа «ТОПАС» с установкой эффективной доочистки. Очищенные до 96% стоки (уровень рыбохозяйственных ПДК), как условно чистые воды, возможно направить ниже по рельефу;
- строительство системы ливневой канализации на участках промышленных

предприятий, с устройством локальных очистных сооружений типа «Катрин». Поверхностные стоки, после их очистки, возможно направить в систему оросительных каналов;

- применение современных водосберегающих технологий производства, введения систем оборотного водоснабжения, повторного и последовательного использования воды, создания бессточных производств позволит сократить водопотребление промышленных объектов, снизив, таким образом, нагрузку на очистные сооружения.

Новое строительство канализационной системы позволяет внедрить новые технологии прокладки инженерных сетей.

Самотечные сети предусматриваются со смотровыми колодцами из труб ПВХ Ø 160-250 мм.

При последующих стадиях проектирования, после выполнения инженерно-геологических изысканий, на отдельных участках общественных, жилых и производственных зданий предусматривается устройство дренажных систем с возможным их подключением к системам водоотведения.

Разработанные в генеральном плане мероприятия по созданию и развитию системы водоотведения направлены на улучшение условий проживания населения, минимизацию негативного воздействия предприятий и производств на окружающую природную среду, снижение загрязнения водного бассейна и почв.

Реализация проектных предложений будет производиться по этапам, в соответствии с муниципальными программами района и области в целом: «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» Федеральной целевой программы «Жилище».

Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории будет осуществляться сбором твердого мусора в дворовые мусоросборники, устанавливаемые на огражденных контейнерных площадях с водонепроницаемым покрытием, с вывозом ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на полигоны твердых бытовых отходов, расположенные в г. Батайск, п. Ковалевка. Контейнерные площадки устанавливаются на расстоянии не ближе 20 метров от жилых домов.

Количество твердых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или 1,0 м³.

Накопление мусора в год составит: 300 кг × 1200 чел. = 360 000 кг = 360,0 тонн.

В комплекс санитарной очистки проектируемой территории х. Черюмкин входит уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного сора, который со-

бирается в мусоросборник и вывозится на полигоны ТБО.

Электроснабжение

Генеральным планом предусмотрено, что электроснабжение потребителей х. Черюмкин будет осуществляться согласно схеме инженерной инфраструктуры, разработанной в составе «Схемы территориального развития Аксайского района» ФГУП «РосНИПИУрбанистики» и соответствующей разработкам ОАО «Южный инженерный центр энергетики» «Южэнергосетьпроект». Электроснабжение будет осуществляться от главного питающего центра электрической сети энергосистемы Верхнеподпольненского сельского поселения – электроподстанции «Алитуб АС-5 35/10», расположенной в северо-восточной части сельского поселения. Подстанция предусмотрена к дальнейшей реконструкции.

Электроснабжением обеспечивается существующая и проектируемая жилая, общественная и производственная застройка, расположенная как в населённом пункте, так и на территории сельского поселения.

Электрические нагрузки потребителей поселения рассчитаны по удельным нормам коммунально-бытового электропотребления на основании «Изменений и дополнений к инструкции по проектированию электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также по объектам-аналогам.

Сложившаяся воздушная электросеть подлежит реконструкции с развитием по территориям населённых пунктов и по поселению в целом, с размещением новых трансформаторных подстанций ТП-10/0.6 кВ в центрах нагрузок.

Особое значение приобретают энергосберегающие мероприятия, проведение которых необходимо во всех сферах потребления с попутным введением дифференцированных тарифов за пользование электроэнергией, а также уменьшением потребления электроэнергии за счёт замены морально устаревшего энергоёмкого оборудования на более экономичное современное.

Общие электрические нагрузки

Таблица № 37

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Селитебная территория	кВт	2 030	2 350
2.	Промышленные зоны*	кВт	600	700
	ИТОГО:	кВт	2 630	3 050

Примечание: * - в связи с тем, что состав промышленных зон до конца не определён, нагрузки приняты ориентировочно.

Потребление электроэнергии

Таблица № 38

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребность в электроэнергии на коммунально-бытовые нужды	млн.кВт.ч/год	0,94	1,62
2.	Потребность в электроэнергии на производственные нужды	- " -	0,28	0,48
	ВСЕГО:	- " -	1,22	2,10

Теплоснабжение

Проектными решениями генерального плана х. Черюмкин установлено, что тепловые нагрузки существующей и проектируемой жилой застройки усадебного типа будут обеспечены за счёт установки индивидуальных АОГВ.

Теплоснабжение объектов социального и культурно-бытового назначения предусмотрено дифференцированным:

- дошкольные образовательные учреждения (ДОУ), средние общеобразовательные школы (СОШ), а также лечебные учреждения будут обеспечиваться теплоснабжением за счёт отдельно стоящих локальных или микрорайонных блочно-модульных котельных;
- все прочие здания общественного назначения будут обеспечены теплоснабжением за счёт встроенно-пристроенных тепловых пунктов и мини-котельных.

Для обеспечения теплоснабжением объектов промышленного производства проектом предлагается размещение локальных (для одного предприятия) или кустовых (для группы смежных по территории) блочно-модульных котельных на газовом топливе.

Все существующие котельные на твёрдом топливе подлежат постепенному переводу на газовое топливо.

Газоснабжение

Газоснабжение населенного пункта – х. Черюмкин предлагается выполнить по сложившейся схеме, от действующего ГРП, предусмотренного к реконструкции.

Газоснабжение застройки селитебных зон будет осуществляться по действующей схеме, от подводящего газопровода среднего давления и, далее, через ГРП, газопроводами среднего давления будут запитываться отдельно стоящие котельные и микрорайонные ГРПШ.

Схема газоснабжения принята из условий расположения объектов. Распределение газа будет осуществляться по двухступенчатой системе:

1 ступень: от газопровода среднего давления к ГРП с отдельными выходами: газопроводов среднего давления и газопроводов низкого давления;

ГРП устанавливается для снижения давления и поддержания его на заданном уровне.

2 ступень – от газопроводов среднего давления, подводимым к отдельно стоящим котельным для общественной застройки и к ГРПШ, откуда газопроводами низкого давления газ будет подводиться к потребителям – индивидуальным жилым домам.

Принятые к установке газорегуляторные пункты обеспечат максимальное газопотребление. Технологическое оборудование ГРПШ располагается в металлическом шкафу полного заводского изготовления.

Тип ГГРП, ГРПШ, марки котлов в котельных будут разработаны при следующих стадиях проектирования:

Схема газопроводов среднего давления приняты тупиковые.

Схемы газопроводов низкого давления приняты кольцевыми и тупиковыми.

Диаметры газопроводов среднего и низкого давлений будут рассчитаны после получения технических условий.

Газоснабжение объектов промышленных зон будет осуществляться по аналогичной схеме, со строительством отдельных веток от ГГРП с подключением к ним котельных блочно-модульного типа. Поскольку состав промышленных зон на настоящее время не определен, расходы газа приняты ориентировочно, по аналогичным промзонам соответствующих площадей.

Расчетное потребление газа

Таблица № 39

№№ п/п	Показатели	Единица Измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребление газа на коммунально-бытовые нужды	млн. куб.м/год	3,826	4,415
2.	Потребление газа на производственные нужды	- “ -	1,148	1,325
	ИТОГО:	млн. куб.м/год	4,974	5,740

Сети связи

Решениями генерального плана предусматривается подключение к существующей телефонной станции в х. Верхнеподпольный

При последующих стадиях разработки данного раздела с целью выбора оптимального варианта необходимо проанализировать технические условия, предлагаемые различными службами, обеспечивающими услугами связи в данном районе.

Таким образом, схема сетей связи должна уточняться после получения наиболее благоприятных тех. условий.

Телефонизация

Телефонизация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Черюмкин предусматривается от существующей АТС, расположенной в хуторе Верхнеподпольный. Сеть абонентского доступа по шкафной системе предусматривается для зданий общественного назначения (школа, детский сад), усадебной жилой застройке и производственных объектов.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС до зданий и сооружений предусматривается строительство телефонной канализации. Сети телефонизации предусматриваются кабелями ТППЭпЗ различной ёмкости.

Радиофикация

Радиофикация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Черюмкин предусматривается от поселковой сети радиотрансляции. На вводах в здания предусматривается установка абонентских трансформаторов 240/30 В. Распределительная сеть проводного вещания предусматривается кабелем МРМПЭ 1 х 2.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

6.2.9. Инженерная подготовка территории

На территории х. **Черюмкин** имеют место неблагоприятные физико-геологические процессы и явления, выраженные в просадочности грунтов II типа, образовании стихийных водотоков, вызывающих эрозию почвы (заболоченность территории), а также, в ряде случаев – наличие неспланированных участков, с выемками, насыпями и т. п.

В целях защиты проектируемой территории от названных факторов, проектом предусмотрен ряд мероприятий по инженерной защите. Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

В частности, предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территорий жилых кварталов на проезжие части улиц и, далее – вдоль проезжих частей улиц и проездов, а также – по кюветам ниже по рельефу, за

пределы населённого пункта;

- организация отвода поверхностных вод с помощью устройств дополнительных водовыпусков по укрепленным ниже по естественному рельефу, ж/б лоткам;
- устройство ливневой канализации при устройстве производственных площадок в промзоне, с очисткой стоков на мини-очистных сооружениях типа «Катрин» с последующим выпуском в пониженные места, за пределы населённого пункта;
- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.) на последующих стадиях проектирования.

Вертикальная планировка должна отвечать характеру намечаемого использования территории и её планировочной организации.

На последующих стадиях проектирования должна выполняться вертикальная планировка методом минимальных проектных уклонов и отметок по осям улиц и проездов с учётом следующих требований:

- в) сокращения до минимума объемов земляных работ, а также разности между объемами выемок и насыпей после подсыпки отдельных участков;
- г) обеспечения отвода поверхностных вод открытой сетью ливнестоков по кюветам проезжих частей, а также вдоль бордюров с выпуском в пониженные места.

Рельеф местности схемой вертикальной планировки, в основном, сохраняется.

Максимальная подсыпка на уличных водоразделах не должна превышать 0,5 м. Водоотвод с тротуаров улиц должен проектироваться с поперечным уклоном к бордюрам проезжих частей.

Перечисленные инженерные мероприятия позволят ликвидировать, а в ряде случаев уменьшить отрицательные природные и техногенные процессы, что будет способствовать благоустройству территории в целом.

6.2.10. Основные показатели по схеме генплана х. Черюмкин

Таблица № 40

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г	I этап расчетного срока, 2017 г.	II этап расчетного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
1 .	Территория				
1.1.	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах,	га	96,5	158,75	158,75
	в том числе территории:				
	- жилых зон,	га	47,04	64,04	64,04
	из них:				
	многоэтажная и среднеэтажная застройка;	- " -	-	-	-
	малоэтажная застройка,	- " -	47,04	64,04	64,04
	- общественно-деловых зон;	- " -	1,15	2,85	2,85
	- производственных зон;	- " -	7,53	37,42	37,42
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур;	- " -	3,36	7,06	7,06
	- рекреационных зон;	- " -	-	-	-
	- зон сельскохозяйственного использования;	- " -	-	-	-
	- зон специального назначения;	- " -	-	-	-
	- режимных зон;	- " -	-	-	-
	- иных зон.	- " -	37,42	47,38	47,38
1.2.	Площади земель сельского населённого пункта территории общего пользования,	- " -			
	из них:				
	- зеленые насаждения общего пользования;	- " -	40,06	53,72	53,72
	- улицы, дороги, проезды, площади;	- " -	2,64	6,34	6,34
	- прочие территории общего пользования.	- " -	-	-	-
1.3	Из общей площади земель сельского поселения территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории, болота и т.п.).	га	-	-	-
1.4	Из общей площади земель поселения территории резерва для развития населённого пункта.	- " -	-	-	-
2.	Население.	чел.	941	1040	1200
3.	Жилищный фонд.				

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г	I этап расчетного срока, 2017 г.	II этап расчетного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
3.1	Жилищный фонд – всего,	тыс. кв.м общей площади квартир	16 660	19 630	36 000
3.2.	Из общего жилищного фонда:				
	- в многоэтажных домах;	- " -	-	-	-
	- в малоэтажных домах.	- " -	16 660	19 630	36 000
3.3.	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир.	кв.м / чел.	17,7	18,9	30,0
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего	мест	40	40	40
4.2	Общеобразовательные школы - всего	уч-ся	45	45	45
4.3	Учреждения начального и среднего профессионального образования	- " -	-	-	-
4.4	Высшие учебные заведения	- " -	-	-	-
4.5	Учреждения здравоохранения	объект	ФАП	ФАП	ФАП
4.6	Предприятия розничной торговли	м ² торг. площади	120	360	360
4.7.	Предприятия общественного питания – всего	пос. мест	-	48	48
4.8.	Предприятия бытового обслуживания населения – всего	раб. место	-	5	5
4.9.	Учреждения культуры и искусства – всего	мест	100	100	100
4.10	Физкультурно-спортивные сооружения – всего	м ² пола спортзала	-	288	288
4.11	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма -всего	объект	-	-	-
4.12	Учреждения социального обеспечения - всего	- " -	1	1	1
4.13	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения	- " -	-	1	1

6.3. Генеральный план х. Алитуб

6.3.1. Основные решения по развитию планировочной структуры

Генеральным планом учтена вся сложившаяся планировочная структура и даны предложения по ее оптимизации и дальнейшему формированию, определены направления и территории перспективного развития населенного пункта. Принимая во внимание намерение инвесторов к размещению и развитию инвестиционных площадок для промышленных и складских предприятий, а также предполагаемый рост населения, проектом определены основные направления территориального развития населенного пункта. Таковыми являются: южное – от границы существующей застройки до ограничения санитарной зоной от ЛЭП-110 кВ; юго-восточное – на землях сельскохозяйственного назначения - и юго-западное для развития за расчетный срок.

Основное направление территориального развития – юго-восточное - связано в первую очередь с развитием селитебной зоны и формированием в восточной части, за чертой населенного пункта, зоны промышленности и сельскохозяйственного производства. Кроме того, в состав х. Алитуб войдут территории садоводческих товариществ, часть которых генеральным планом определена на перевод под жилищное строительство.

Общий прирост жилой территории составит 140.58 га.

Западное направление территориального развития может быть связано с перспективной организацией рекреационной зоны площадью 40.1 га.

Новый сектор территориального развития определил и новые транспортные связи внутри населенного пункта.

6.3.2. Функциональное зонирование

На сложившихся застроенных и новых проектируемых территориях населенного пункта решениями генерального плана выполнено градостроительное функциональное зонирование.

Зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Установлены рамочные условия использования территории х. Алитуб, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характеру застройки и ландшафтной организации территории.

Разработанное в составе генерального плана населенного пункта зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает градостроительную специфику поселка, сложившиеся особенности использования его земель, инвестиционные предложения и характер собственности отдельных участков, а

также данные земельного кадастра. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного Кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

В состав ограничений на использование территории входят: санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных и складских предприятий, охранные полосы магистральных инженерных сетей (газопроводов, ЛЭП, водоводов и др.); зоны санитарной охраны; охраняемые природные территории, зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранная зона и прибрежная полоса каналов и р. Дон. Вышеуказанные зоны установлены как для существующих градостроительных элементов, так и для проектируемых.

Проектом выделены следующие территориально-функциональные зоны в проектируемых границах х. Алитуб:

- жилые – с малоэтажной индивидуальной застройкой с приусадебными участками;
- общественные – включающие участки объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- зелёных насаждений специального назначения, включающих санитарно-защитные зоны, шумо- и ветрозащитные лесополосы;
- рекреационные - включающие участки зеленых насаждений общего пользования и объектов капитального строительства рекреационной функции;
- инженерной и транспортной инфраструктуры – линейных сооружений и отдельных объектов.

Генеральным планом, помимо территориальных зон, установлены зоны ограничений на использование территорий, в состав которых включены следующие:

- зоны санитарной охраны, установленные в целях защиты санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и транспортных объектов, устанавливающие специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности;
- коридоры инженерных коммуникаций, установленные в целях обеспечения их нормального функционирования и защиты от возможного воздействия на безопасность населения;
- зоны ограничения высотности строительства объектов.

6.3.3. Реконструкция и развитие жилых зон

Генеральным планом предусмотрено сохранение с реконструкцией и благоустройством существующих жилых кварталов с одновременным упорядочением сложившейся планировочной структуры и определением красных линий кварталов. Эти мероприятия предусмотрены для всей сложившейся жилой зоны хутора Алитуб в границах:

- проезда вдоль лесополосы – на севере;
- ул. Масловская – на юге;
- земель сельхозназначения и территории КФХ – на востоке;
- участков садоводческих товариществ – на западе.

Планировочные мероприятия по упорядочению границ кварталов в указанных пределах не нарушат прав собственников земельных участков.

Планируемая численность населения на расчетный срок составит 500 человек, которые будут проживать в сложившейся и проектируемой малоэтажной жилой застройке.

В сложившихся кварталах малоэтажной жилой усадебной застройки предполагается сохранение всей существующей застройки и сформированной планировочной структуры. Для проектируемых территорий площадь приусадебного участка предусматривается от 0,06 до 0,08 га. Градостроительная емкость жилого микрорайона на первую очередь строительства площадью 84 га составит около 700 участков с домами общей площадью 84 000 м²; на расчетный срок – площадью 57 га – составит около 500 участков с домами общей площадью 60 000 м². Основная часть нового строительства предполагается дачного типа и с домами сезонного проживания.

Будет продолжаться реконструкция сложившейся жилой застройки, выраженная в сносе ветхого жилья и замены его современным, благоустроенным, а также надстройкой, достройкой и т.п. существующего.

Генеральным планом предусмотрено включение территории садоводческих товариществ, расположенных западнее и юго-западнее, в границы населённого пункта с последующими мероприятиями по упорядочению планировочной структуры.

6.3.4. Развитие общественной зоны

Одной из целей генерального плана является организация на территории населенного пункта, четко дифференцированного многоступенчатого культурно-бытового и социального обслуживания населения. Реализация этого положения определяется с учетом местоположения населенного пункта, в т.ч. по отношению к административно-

му центру – х. Верхнеподпольный, к городскому округу «город Ростов-на-Дону», а также районному центру – городскому поселению «город Аксай».

Проектными предложениями решено реконструировать сложившийся общественный центр, а на новой территории, в микрорайоне малоэтажной застройки организовать подцентр обслуживания.

Таким образом, подцентр, сформированный в новом микрорайоне, будет осуществлять обслуживание 1 ступени (повседневное).

В общественном центре, в сложившейся застройке реконструируются: сельский дом культуры, фельдшерско-акушерский пункт и магазин.

В проектируемом подцентре обслуживания разместятся: начальная школа, детский сад, торговый центр с предприятием общественного питания и бытового обслуживания, которые будут осуществлять обслуживание 1 ступени, а также спортивная площадка и общепоселковый сквер с детскими площадками.

В приведенной ниже таблице представлен расчет учреждений и предприятий обслуживания.

**Расчет учреждений и предприятий обслуживания
(согласно прил. 8 «Нормативов градостроительного проектирования
городских округов и поселений Ростовской области»)**

Расчетное количество – 500 чел.

Таблица № 41

№ п/п	Объект	Единица измерения	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как используется	Проектируется.
1	2	3	4	5	6	7
1.	Детское дошкольное учреждение	1 место	32	15	-	Детский сад на 30 мест
2.	Общеобразовательная школа	1 место	120	60	-	Начальная школа на 20 мест
3.	Учреждение здравоохранения	пос./см. 1 койка	по заданию органов здравоохранения	-	фельдшерско-акушерский пункт - сохраняется	-
4.	Физкультурно-спортивные сооружения	м ² общей площади пола	75	35	-	288 – при начальной школе
		га (для плоскостных со-	0,75	0,35	-	1,0 – при начальной школе

№ п/п	Объект	Единица измерения	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как используется	Проектируется.
1	2	3	4	5	6	7
		оружений)				
5.	Клуб сельского поселения	1 место	75	35	50 - сохраняется с реконструкцией	-
6.	Сельская массовая библиотека	тыс. ед. хранения	4,0	1,9	-	2,0 при сельском клубе
7.	Торговый центр	м ² торг. площади	300	140	60 – в 1 магазине - сохраняется	200 – в торговом центре
8.	Рыночный комплекс розничной торговли	м ² торг. площади	30	14	-	в х. Верхнеподпольный
9.	Предприятия бытового обслуживания населения	1 рабочее место.	4	2	-	2 – в составе торгового центра
10.	Предприятия общественного питания	1 посадочное место	40	20	-	20 - в одном объекте при торговом центре
11.	Пожарное депо	1 пожарный автомобиль	0,4	0.2	-	2 - на территории промзоны х. Верхнеподпольный
12.	Жилищно-эксплуатационные конторы	1 объект	1 на 20 тыс. жителей	0.02	-	1 – на территории промзоны х. Верхнеподпольный
13.	Отделение (филиал) банка	раб. место	0,5 на 1 тыс. жителей	0.2	-	встроенные помещения в торговом центре
14.	Отделение связи	1 объект	1 на 6 тыс. жителей	0.1	-	в х. Верхнеподпольный
15.	Юридические консультации	1 юрист-адвокат	1 на 10 тыс. жителей	0.05	-	В х. Верхнеподпольный

Обслуживание объектами общественного назначения 3 ступени (эпизодическое обслуживание) и, частично, 2 ступени (периодическое обслуживание) будет осуществ-

ляться в административном центре – х. Верхнеподпольный, районном центре – г. Аксае, а также в областном центре – г. Ростове-на-Дону.

6.3.5. Организация производственной зоны

Генеральным планом сельского поселения для организации производственных зон х. Алитуб определена территория восточнее перспективной жилой застройки, за чертой населенного пункта. В её состав включены территории проектируемых промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств. Кроме этого, в границы хутора согласно генплану входит территория существующего КФХ, которая в дальнейшем, за расчетный срок, может быть использована для размещения производственной зоны.

Проектными решениями генерального плана х. Алитуб даны следующие основные направления в организации производственной зоны населенного пункта:

- упорядочение границ существующего КФХ с учётом нормативных санитарно-защитных зон;
- комплексное благоустройство территории промзоны, строительство и ремонт автомобильных подъездов, озеленение территорий предприятий и их санитарно-защитных зон

Планировочное развитие х. Алитуб в значительной степени определено формированием новых производственных структур, но не включаемых в его границы. Это зона, развиваемая в восточном направлении. В основу ее формирования положен принцип максимальной универсализации с тем, чтобы на этих территориях можно было разместить промышленные предприятия различных классов по санитарной классификации, различной площади и конфигурации их земельных участков и обеспечить по оптимальным схемам транспортное и инженерное обслуживание.

Состав перспективных предприятий и их мощность определяются при последующих этапах проектирования и внесением соответствующих изменений в генеральный план.

6.3.6. Озеленение

Мероприятиями, определёнными генеральным планом по восстановлению и созданию единой системы зеленых насаждений населенного пункта являются:

- сохранение, рациональное использование и обогащение сложившегося природного ландшафта;
- сохранение и увеличение площадей зеленых насаждений для улучшения экологической обстановки в населенном пункте;

- обеспечение нормативных требований по озеленению территории х. Алитуб, в том числе зелеными насаждениями общего пользования;
- формирование целостной системы природно-экологического каркаса на территории населенного пункта.

В сложившейся структуре х. Алитуб, в силу особенностей характера рельефа, озелененные пространства и участки ценного природного ландшафта занимают площади по берегу р. Дон и вдоль прудов. Генеральным планом решаются задачи объединения всех составляющих элементов ландшафта в единый природно-экологический каркас.

В центре хутора генеральным планом предлагается создание общепоселкового парка, а в подцентрах обслуживания – скверов, связываемых друг с другом системой озелененных бульваров. Осуществление этих решений позволит довести уровень обеспеченности зелеными насаждениями общего пользования до 12 м²/чел.

Генеральным планом выделена территория рекреационной зоны в западной части хутора, примыкающая к р. Дон.

В черте населённого пункта предусмотрена организация озелененных санитарно-защитных зон от производственных предприятий до жилой и общественной застройки, а также общепоселковых скверов, связываемых озелененными бульварами.

По периметру населенного пункта генеральным планом предусматривается высадка зеленых насаждений ветрозащитного назначения, которые наряду с существующими лесополосами обеспечат непрерывность системы озеленения.

Санитарно-защитные зоны предприятия должны быть озеленены разновысокими деревьями и кустарниками – породами с плотной кроной и обладающими абсорбционными качествами – для создания надежных биологических барьеров (фильтров), значительно снижающих негативное влияние предприятий друг на друга и на жилую застройку.

В целом, предлагаемые генеральным планом мероприятия по формированию природно-экологического каркаса должны приблизить его к эколого-градостроительным нормативам и обеспечить устойчивое развитие территории и благоприятные условия проживания населения.

6.3.7. Транспортное и пешеходное движение

Мероприятия генерального плана по организации и совершенствованию системы транспортного и пешеходного движения непосредственно связаны с реорганизацией улично-дорожной сети прилегающих населенных пунктов – х. Верхнеподпольный и х. Черюмкин.

Генеральным планом также предусмотрено строительство автодороги, связывающей х. Алитуб с х. Арпачин, ст. Манычская Багаевского района, с въездом в населенный пункт с юго-восточной стороны.

Генеральным планом выполнена дифференциация сложившейся и проектируемой поселковой транспортной сети, согласно которой определены:

- главная улица населенного пункта с шириной в красных линиях до 30 м с 2-3-полосным движением автотранспорта – ул. Российская, а также проектируемые основные улицы в юго-восточной части хутора широтного и меридионального направлений, которые свяжут его новые жилые районы с селитебной зоной х. Алитуб;
- основные улицы в жилой застройке с шириной в красных линиях до 20 м с 2-полосным движением автотранспорта – ул. Луговая, ул. Богатырская, ул. Масловская, ул. Донская а также ряд проектируемых улиц, которые свяжут центр населенного пункта с новыми жилыми районами;
- второстепенные улицы в жилой застройке и проезды. Их ширина в красных линиях составит от 10 до 16 м.

Проектом предложена также выборочная реконструкция сложившейся улично-дорожной сети хутора с расширением ширины улиц в соответствии с принятой градацией. Движение грузового автотранспорта по жилым улицам, в основном, будет исключено.

Внутри жилой зоны организованы рациональные маршруты пешеходного движения, связывающие жилую застройку с объектами культурно-бытового обслуживания микрорайонного и общепоселкового значения.

Генеральным планом определены места для постоянного и временного хранения автомобилей, как грузовых, так и легковых.

Согласно п. 3.5.43 «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» уровень автомобилизации на I период расчетного срока на 1000 чел. Принят:

- легковых автомобилей – 220 (включая 5 служебных автомобилей);
- грузовых автомобилей – 32.

Учитывая, что объект проектирования – сельское поселение, принимаем коэффициент – 0,8.

Таким образом, уровень автомобилизации на I период расчетного срока на 1000 чел. Составит:

- легковых автомобилей – $220 \times 0,8 = 176$;
- грузовых автомобилей – $32 \times 0,8 = 26$.

Общее число автомобилей на I период расчетного срока, исходя из ожидаемой численности населения 400 чел. составит:

- легковых автомобилей – $176 \times 0,4 = 70$;
- грузовых автомобилей – $26 \times 0,4 = 10$.

Общее число автомобилей на расчетный срок, исходя из ожидаемой численности населения 500 чел. и коэффициента увеличения числа транспортных средств – 1,4, составит:

- легковых автомобилей – $176 \times 0,5 \times 1,4 = 123$;
- грузовых автомобилей – $26 \times 0,5 \times 1,4 = 18$.

Хранение грузового автотранспорта будет осуществляться в гаражах и на открытых стоянках на территориях промышленных зон.

Обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения легкового автотранспорта, в соответствии с п. 3.5.136 «Нормативов...», принята для 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, которое составит (исключая такси и ведомственные автомобили):

- на I период (расчетный парк легковых автомобилей):
 - $(220 - 5) \times 0,8 \times 0,4 = 69$;
 - $69 \times 0,9 = 62$
- на расчетный период (расчетный парк легковых автомобилей):
 - $(220 - 5) \times 0,8 \times 0,5 \times 1,4 = 120$;
 - $120 \times 0,9 = 108$ машиномест.

Легковые автомобили будут «парковаться» на приусадебных участках индивидуальных жилых домов.

6.3.8. Развитие инженерной инфраструктуры. Система водоснабжения

Схемой генерального плана х. Алитуб предусматриваются следующие основные мероприятия по реконструкции и развитию системы водоснабжения:

- реконструкция водохозяйственных сооружений на территории хутора с организацией зон их санитарной охраны;
- развитие площадочных водопроводных сетей и сооружений по мере освоения инвестиционных участков селитебных и производственных зон, а также замена ветхих участков сетей;
- проведения комплекса мероприятий по уменьшению удельного водопотребления и использования водосберегающего оборудования.

Схемой водоснабжения решены вопросы дальнейшего развития водопроводных

сетей и их сооружений как на территории перспективного развития селитебной и промышленной зон, так и всего населенного пункта в целом. На расчётный срок предусмотрена схема исключительно централизованного питьевого водоснабжения. При этом все отдельно расположенные скважины и шахтные колодцы переводятся под использование для полива. Проектом установлена, также, необходимость проведения следующих мероприятий по совершенствованию системы водоснабжения: оптимизация водохозяйственного баланса с последовательным сокращением удельных расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды, сокращение использования питьевой воды на полив и производственные нужды, введение оборотных систем водоснабжения на производственных предприятиях, установка на сетях датчиков, регистрирующих утечки и порывы сетей, установка счётчиков для водопользователей с оплатой по фактическому потреблению.

Проектом принята централизованная система водоснабжения от Верхнеподпольных очистных сооружений, которая обеспечит:

- хозяйственно-питьевое водопотребление в жилых и общественных зданиях, а также нужды коммунально-бытовых предприятий;
- хозяйственно-питьевое водопотребление на промышленных и сельскохозяйственных предприятиях;
- производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- противопожарные мероприятия.

Водопроводные разводящие сети проектируются кольцевыми, хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, из полиэтиленовых труб \varnothing 110-225 мм с колодцами с запорной арматурой и пожарными гидрантами. Глубина заложения сетей – 1,8 м до верха трубы.

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через каждые 150 м.

Протяженность проектируемых сетей водопровода – 0000 м.

Водопотребление

Таблица № 42

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Среднесуточное водопотребление на 1 человека.	л/сут.	120	200
2.	Хозяйственно-питьевое водопотребление	м ³ /сут.	48,0	100,0

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
3.	Водопотребление на производственные нужды	- " -	9,0	20,0
4.	Неучтенные расходы (10 %)	- " -	6,0	12,0
	ИТОГО:		63,0	132,0

Система водоотведения

Генеральным планом х. Алитуб решается задача организации системы водоотведения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков как для существующей жилой, общественной и производственной застройки, так и для проектируемой. Создание этой системы может быть инициировано и начато на нескольких инвестиционных площадках параллельно и независимо друг от друга, со строительством единых для них канализационных очистных сооружений. Задача организации системы водоотведения является одной из приоритетных для населенного пункта. Проектом предусмотрено:

- канализование новой жилой, общественной застройки и производственных предприятий, а также кварталов существующих селитебных зон населённого пункта самотечными и напорными коллекторами в канализационные насосные станции (КНС), предусмотренные к размещению в северо-восточной части хутора и, далее, напорным коллектором на очистные сооружения биологического типа, расположенные севернее населённого пункта, на санитарном расстоянии от него. Реконструируемая мощность очистных сооружений должна быть уточнена на следующих этапах проектирования. Решение о централизованной канализации не исключает возможность применения локальных очистных сооружений, работающих с использованием инновационных технологий (установки биологической активации процессов и т. п.) типа «ТОПАС» с установкой эффективной доочистки. Очищенные до 96% стоки (уровень рыбохозяйственных ПДК), как условно чистые воды, возможно направить ниже по рельефу и в систему оросительных каналов;
- строительство системы ливневой канализации на участках промышленных предприятий, с устройством локальных очистных сооружений типа «Катрин». Поверхностные стоки, после их очистки, возможно также направить в систему оросительных каналов;
- применение современных водосберегающих технологий производства, введения систем оборотного водоснабжения, повторного и последователь-

ного использования воды, создания бессточных производств позволит сократить водопотребление промышленных объектов, снизив, таким образом, нагрузку на очистные сооружения.

Новое строительство канализационной системы позволяет внедрить новые технологии прокладки инженерных сетей.

Самотечные сети предусматриваются со смотровыми колодцами из труб ПВХ Ø 160-250 мм.

При последующих стадиях проектирования, после выполнения инженерно-геологических изысканий, на отдельных участках общественных, жилых и производственных зданий предусматривается устройство дренажных систем с возможным их подключением к системам водоотведения.

Разработанные в генеральном плане мероприятия по созданию и развитию системы водоотведения направлены на улучшение условий проживания населения, минимизацию негативного воздействия предприятий и производств на окружающую природную среду, снижение загрязнения водного бассейна и почв.

Реализация проектных предложений будет производиться по этапам, в соответствии с муниципальными программами района и области в целом: «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» Федеральной целевой программы «Жилище».

Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории будет осуществляться сбором твердого мусора в дворовые мусоросборники, устанавливаемые на огражденных контейнерных площадях с водонепроницаемым покрытием, с вывозом ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на полигоны твердых бытовых отходов, расположенные в г. Батайск, п. Ковалевка. Контейнерные площадки устанавливаются на расстоянии не ближе 20 метров от жилых домов.

Количество твердых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или 1,0 м³.

Накопление мусора в год составит: 300 кг × 500 чел. = 150 000 кг = 150,0 тонн.

В комплекс санитарной очистки проектируемой территории х. Алитуб входит уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного сора, который собирается в мусоросборник и вывозится на полигоны ТБО.

Электроснабжение

Генеральным планом предусмотрено, что электроснабжение потребителей х. Алитуб будет осуществляться согласно схеме инженерной инфраструктуры, разрабо-

танной в составе «Схемы территориального развития Аксайского района» ФГУП «РосНИПИУрбанистики» и соответствующей разработкам ОАО «Южный инженерный центр энергетики» «Южэнергосетьпроект». Электроснабжение будет осуществляться от главного питающего центра электрической сети энергосистемы Верхнеподпольненского сельского поселения – электроподстанции «Алитуб АС-5 35/10», расположенной в северо-восточной части сельского поселения. Подстанция предусмотрена к дальнейшей реконструкции.

Электроснабжением обеспечивается существующая и проектируемая жилая, общественная и производственная застройка, расположенная как в населённом пункте, так и на территории сельского поселения.

Электрические нагрузки потребителей поселения рассчитаны по удельным нормам коммунально-бытового электропотребления на основании «Изменений и дополнений к инструкции по проектированию электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также по объектам-аналогам.

Сложившаяся воздушная электросеть подлежит реконструкции с развитием по территориям населённых пунктов и по поселению в целом, с размещением новых трансформаторных подстанций ТП-10/0.6 кВ в центрах нагрузок.

Особое значение приобретают энергосберегающие мероприятия, проведение которых необходимо во всех сферах потребления с попутным введением дифференцированных тарифов за пользование электроэнергией, а также уменьшением потребления электроэнергии за счёт замены морально устаревшего энергоёмкого оборудования на более экономичное современное.

Общие электрические нагрузки

Таблица № 43

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Селитебная территория	кВт	800	980
2.	Промышленные зоны*	кВт	160	200
	ИТОГО:	кВт	960	1 180

Примечание: * - в связи с тем, что состав промышленных зон до конца не определён, нагрузки приняты ориентировочно.

Потребление электроэнергии

Таблица № 44

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребность в электроэнергии на	млн.кВт.ч/год	0,360	0,675

	коммунально-бытовые нужды			
2.	Потребность в электроэнергии на производственные нужды	- “ -	0,072	0,135
	ВСЕГО:	- “ -	0,432	0,810

Теплоснабжение

Проектными решениями генерального плана х. Алитуб установлено, что тепловые нагрузки существующей и проектируемой жилой застройки усадебного типа будут обеспечены за счёт установки индивидуальных АОГВ.

Теплоснабжение объектов социального и культурно-бытового назначения предусмотрено дифференцированным:

- дошкольные образовательные учреждения (ДОУ), средние общеобразовательные школы (СОШ), а также лечебные учреждения будут обеспечиваться теплоснабжением за счёт отдельно стоящих локальных или микрорайонных блочно-модульных котельных;
- все прочие здания общественного назначения будут обеспечены теплоснабжением за счёт встроенно-пристроенных тепловых пунктов и мини-котельных.

Для обеспечения теплоснабжением объектов промышленного производства проектом предлагается размещение локальных (для одного предприятия) или кустовых (для группы смежных по территории) блочно-модульных котельных на газовом топливе.

Все существующие котельные на твёрдом топливе подлежат постепенному переводу на газовое топливо.

Газоснабжение

Газоснабжение населенного пункта – х. Алитуб предполагается выполнить поэтапно. Отдельно для жилой и общественной застройки и отдельно – для промышленных зон.

Газоснабжение застройки селитебных зон будет осуществляться по следующей схеме: от подводящего газопровода среднего давления и, далее, через ГРП, размещаемый в западной части хутора, газопроводом среднего давления будет запитан отдельно стоящий микрорайонный ГРПШ.

Схема газоснабжения принята из условий расположения объектов. Распределение газа будет осуществляться по двухступенчатой системе:

1 ступень: от газопровода среднего давления к ГРП с отдельными выходами: газопроводов среднего давления и газопроводов низкого давления;

ГРП устанавливается для снижения давления и поддержания его на заданном уровне.

2 ступень – от газопроводов среднего давления, подводимым к отдельно стоящим котельным для общественной застройки и к ГРПШ, откуда газопроводами низкого давления газ будет подводиться к потребителям – индивидуальным жилым домам.

Принятые к установке газорегуляторные пункты обеспечат максимальное газопотребление. Технологическое оборудование ГРПШ располагается в металлическом шкафу полного заводского изготовления.

Тип ГРП, ГРПШ, марки котлов в котельных будут разработаны при следующих стадиях проектирования:

Схема газопроводов среднего давления приняты тупиковые.

Схемы газопроводов низкого давления приняты кольцевыми и тупиковыми.

Диаметры газопроводов среднего и низкого давлений будут рассчитаны после получения технических условий.

Газоснабжение объектов промышленной зоны будет осуществляться по аналогичной схеме, со строительством отдельной ветки от ГРП с подключением к ним котельных блочно-модульного типа. Поскольку состав промышленной зоны на настоящее время не определен, расходы газа приняты ориентировочно, по аналогичным промзонам соответствующих площадей.

Расчетное потребление газа

Таблица № 45

№№ п/п	Показатели	Единица Измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребление газа на коммунально-бытовые нужды	млн. куб.м/год	1,472	1,840
2.	Потребление газа на производственные нужды	- " -	0,294	0,368
	ИТОГО:	млн. куб.м/год	1,766	2,208

Сети связи

Решениями генерального плана принята к устройству мини-АТС с подключением к существующей телефонной станции в х. Верхнеподпольный.

При последующих стадиях разработки данного раздела с целью выбора оптимального варианта необходимо проанализировать технические условия, предлагаемые различными службами, обеспечивающими услугами связи в данном районе.

Телефонизация

Телефонизация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Алитуб предусматривается от проектируемой мини-АТС, располагаемой в центре хутора. Сеть абонентского доступа по шкафной системе предусматривается для зданий общественного назначения (школа, детский сад), усадебной жилой застройке и производственных объектов.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС до зданий и сооружений предусматривается строительство телефонной канализации. Сети телефонизации предусматриваются кабелями ТППЭПЗ различной ёмкости.

Радиофикация

Радиофикация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Алитуб предусматривается от существующей сети радиотрансляции. На вводах в здания предусматривается установка абонентских трансформаторов 240/30 В. Распределительная сеть проводного вещания предусматривается кабелем МРМПЭ 1 х 2.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

6.3.9. Инженерная подготовка территории

На территории х. **Алитуб** имеют место неблагоприятные физико-геологические процессы и явления, выраженные в просадочности грунтов II типа, образовании стихийных водотоков, вызывающих эрозию почвы, заболоченности участков, а также, в ряде случаев – наличие неспланированных участков, с выемками, насыпями и т. п.

В целях защиты проектируемой территории от названных факторов, проектом предусмотрен ряд мероприятий по инженерной защите. Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

В частности, предусмотрены следующие мероприятия:

- общая подсыпка территории на инвестиционных площадках;
- устройство защитного обвалования от затопления;
- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территорий жилых кварталов на проезжие части улиц и, далее – вдоль про-

езжих частей улиц и проездов, а также – по кюветам ниже по рельефу, за пределы населённого пункта;

- организация отвода поверхностных вод с помощью устройств дополнительных водовыпусков по укрепленным ниже по естественному рельефу, ж/б лоткам;
- устройство ливневой канализации при устройстве производственных площадок в промзоне, с очисткой стоков на мини-очистных сооружениях типа «Катрин» с последующим выпуском в пониженные места, за пределы населённого пункта;
- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.) на последующих стадиях проектирования.

Вертикальная планировка должна отвечать характеру намечаемого использования территории и её планировочной организации.

На последующих стадиях проектирования должна выполняться вертикальная планировка методом минимальных проектных уклонов и отметок по осям улиц и проездов с учётом следующих требований:

- д) сокращения до минимума объемов земляных работ, а также разности между объемами выемок и насыпей после подсыпки отдельных участков;
- е) обеспечения отвода поверхностных вод открытой сетью ливнестоков по кюветам проезжих частей, а также вдоль бордюров с выпуском в пониженные места.

Рельеф местности схемой вертикальной планировки, в основном, сохраняется.

Максимальная подсыпка на уличных водоразделах не должна превышать 0,5 м. Водоотвод с тротуаров улиц должен проектироваться с поперечным уклоном к бордюрам проезжих частей.

Перечисленные инженерные мероприятия позволят ликвидировать, а в ряде случаев уменьшить отрицательные природные и техногенные процессы, что будет способствовать благоустройству территории в целом.

6.3.10. Основные показатели по схеме генплана х. Алитуб

Таблица № 46

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г	I этап расчетного срока, 2017 г.	II этап расчетного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г	I этап рас- четного срока, 2017 г.	II этап рас- четного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
1 .	Территория				
1.1.	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах,	га	82,80	389,26	389,26
	в том числе территории:				
	- жилых зон,	га	32,47	133,35	189,95
	из них:				
	многоэтажная и среднеэтажная застройка;	- " -	-	-	-
	малоэтажная застройка,	- " -	32,47	133,35	189,95
	- общественно-деловых зон;	- " -	0,09	3,21	3,21
	- производственных зон;	- " -	18,92	18,92	18,92
	- зон инженерной и транспортной инфраструктуры;	- " -	2,2	14,94	14,94
	- рекреационных зон;	- " -	-	40,1	40,1
	- зон сельскохозяйственного использования;	- " -	-	-	-
	- зон специального назначения;	- " -	-	-	-
	- режимных зон;	- " -	-	-	-
	- иных зон.	- " -	29,12	178,74	122,14
1.2.	Площади земель сельского населённого пункта территории общего пользования,	- " -			
	из них:				
	- зеленые насаждения общего пользования;	- " -	24,36	154,53	129,22
	- улицы, дороги, проезды, площади;	- " -	2,2	14,94	14,94
	- прочие территории общего пользования.	- " -	-	-	-
1.3	Из общей площади земель сельского поселения территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории, болота и т.п.).	га	-	-	-
1.4	Из общей площади земель поселения территории резерва для развития населённого пункта.	- " -	-	-	-
2.	Население.	чел.	367	406	472
3.	Жилищный фонд.				
3.1	Жилищный фонд – всего,	тыс. кв.м общей	6 500	10 500	15 000

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г	I этап рас- четного срока, 2017 г.	II этап рас- четного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
		площади квартир			
3.2.	Из общего жилищного фонда:		6 500	10 500	15 000
	- в многоэтажных домах;	- " -	-	-	-
	- в малоэтажных домах.	- " -	6 500	10 500	15 000
3.3.	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир.	кв.м / чел.	17,7	26,3	30,0
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего	мест	-	30	30
4.2	Общеобразовательные школы - всего	уч-ся	-	20	20
4.3	Учреждения начального и среднего профессионального образования	- " -	-	-	-
4.4	Высшие учебные заведения	- " -	-	-	-
4.5	Учреждения здравоохранения	объект	ФАП	ФАП	ФАП
4.6	Предприятия розничной торговли	м ² торг. площади	60	60	260
4.7.	Предприятия общественного питания – всего	пос. мест	-	20	20
4.8.	Предприятия бытового обслуживания населения – всего	раб. место	-	2	2
4.9.	Учреждения культуры и искусства – всего	посетит. мест	50	50	50
4.10	Физкультурно-спортивные соору- жения – всего	м ² пола спортзала	-	288	288
4.11	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма - всего	объект	-	-	-
4.12	Учреждения социального обеспече- ния - всего	- " -	-	1	1
4.13	Организации и учреждения управле- ния, кредитно-финансовые учрежде- ния	- " -	-	1	1

6.4. Генеральный план х. Слава Труда

6.4.1. Основные решения по развитию планировочной структуры

Генеральным планом учтена вся сложившаяся планировочная структура и даны предложения по ее дальнейшему формированию, определены направления и территории перспективного развития населенного пункта. Принимая во внимание привлекательность территории для развития селитебной зоны и минимальное количество обременений при строительстве, а также предполагаемый рост населения, проектом определено основное направление территориального развития населенного пункта. Таковым является северное: от существующей жилой застройки до полевой дороги вдоль лесополосы, а также до земель сельхозназначения, на участке бывшей МТФ.

Этот прирост территории предусмотрен для формирования новых кварталов жилой усадебной застройки и развития территорий сельхозпредприятий и коммунально-складской зоны, общей площадью 32,2 га.

Территориальное развитие определит и новые транспортные связи.

Планировочная структура будет развиваться в увязке со всей планировочной структурой Верхнеподпольненского сельского поселения.

6.4.2. Функциональное зонирование

На сложившихся застроенных территориях населённого пункта и на площадках перспективного развития, решениями генерального плана выполнено градостроительное функциональное зонирование.

Зонирование территории населенного пункта является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Установлены рамочные условия использования территории х. Слава Труда, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характеру застройки и ландшафтной организации территории.

Разработанное в составе генерального плана населенного пункта зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает градостроительную специфику населенного пункта, сложившиеся особенности использования его земель, инвестиционные предложения и характер собственности отдельных участков, а также данные земельного кадастра. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного Кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

В состав ограничений на использование территории входят: санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных и складских предприятий, охранные полосы магистральных инженерных сетей (газопроводов, ЛЭП и др.); зоны санитарной охраны. Вышеуказанные зоны установлены как для существующих градостроительных элементов, так и для проектируемых.

Проектом выделены следующие территориально-функциональные зоны в проектируемых границах х. Слава Труда:

- жилые – с застройкой малоэтажными индивидуальными домами с приусадебными участками;
- общественные – включающие участки объектов социального и культурно-бытового обслуживания, детского дошкольного учреждения, учреждения здравоохранения, спортивного комплекса, торговых и других объектов;
- перспективного развития селитебной зоны (за расчетный срок);
- производственные – включающие территории промышленных, коммунально-складских и сельскохозяйственных производств;
- рекреационные – включающие сквер, бульвар, лесопарковое озеленение зоны отдыха;
- зеленых насаждений специального назначения, включающих санитарно-защитные зоны, шумо- и ветрозащитные лесополосы;
- инженерной и транспортной инфраструктуры – линейных сооружений и отдельных объектов;
- прочих объектов – кладбища и т. д.

Генеральным планом, помимо территориальных зон, установлены зоны ограничений на использование территорий, в состав которых включены следующие:

- зоны санитарной охраны, установленные в целях защиты санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и транспортных объектов, устанавливающие специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности;
- коридоры инженерных коммуникаций, установленные в целях обеспечения их нормального функционирования и защиты от возможного воздействия на безопасность населения.

6.4.3. Реконструкция и развитие жилых зон

Генеральным планом предусмотрено сохранение с реконструкцией и благоустройством существующих жилых кварталов с одновременным упорядочением сло-

жившейся планировочной структуры и определением красных линий кварталов. Эти мероприятия предусмотрены для всей сложившейся жилой зоны хутора.

Планировочные мероприятия по упорядочению границ кварталов в указанных пределах не нарушат прав собственников земельных участков.

Освоение новых площадок под жилую застройку определено исходя из планируемой численности населения, предусмотренного типа застройки и площади приусадебных участков для малоэтажной индивидуальной застройки.

Планируемая численность населения на расчетный срок составит 200 человек, часть которых будет проживать в новых кварталах усадебной жилой застройки в северной части хутора. Эти кварталы общей площадью 21,5 га предложено сформировать, планировочно увязав со сложившейся планировочной структурой.

Площадь приусадебных участков в кварталах малоэтажной жилой застройки предусматривается от 0,08 га. В этих кварталах предполагается как постоянное проживание, так и использование жилых домов для сезонного, дачного проживания.

Вся перспективная жилая застройка предусматривается комплексной. Градостроительная емкость кварталов малоэтажной усадебной застройки составит около 170 участков с домами с ориентировочной общей площадью 20 400 м².

При этом будет продолжаться осуществляться реконструкция сложившейся жилой застройки, выраженная в сносе ветхого жилья и замены его современным, благоустроенным, а также в надстройке и достройке существующего.

6.4.4. Развитие общественных зон

Одной из целей генерального плана является организация на территории населенного пункта культурно-бытового и социального обслуживания населения с учетом принятой многоступенчатости обслуживания по поселению. Реализация этого положения определяется с учётом местоположения населенного пункта, в т. ч. по отношению к административному центру поселения, городскому округу «город Ростов-на-Дону» и к городскому поселению «город Аксай».

Проектными предложениями решено формирование нового общепоселкового общественного центра, в т. ч. с учётом сложившегося.

Таким образом, сформированный общепоселковый центр будет осуществлять повседневное и периодическое обслуживание.

В общественном центре наряду с реконструкцией магазина проектируются: детское дошкольное учреждение, фельдшерско-акушерский пункт, предприятие общественного питания, предприятие бытового обслуживания населения, отделение банка, отделение связи, предприятие торговли.

Поскольку все территории жилой застройки предполагаются комплексного освоения, строительство объектов общественного назначения будет вестись одновременно со строительством жилых зданий.

В приведённой ниже таблице представлен расчёт учреждений и предприятий обслуживания.

**Расчет учреждений и предприятий обслуживания
(согласно прил. 8 «Нормативов градостроительного проектирования
городских округов и поселений Ростовской области»)**

Расчетное количество – 200 чел.

Таблица № 47

№ п/п	Объект	Единица измерения	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как используется	Проектируется
1	2	3	4	5	6	7
1.	Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	1 место	32	6	-	детский сад на 9 мест в составе общественного центра
2.	Средняя общеобразовательная школа (СОШ)	1 место	120	22	-	в средней общеобразовательной школе в х. Верхнеподпольный
3.	Учреждение здравоохранения	пос./см. 1 койка	по заданию органов здравоохранения	-	-	ФАП
4.	Физкультурно-спортивные сооружения	га (для плоскостных сооружений)	0,75	0,1	-	спортплощадка в общественном центре
		м ² общей площади пола (для залов)	75	13	-	спортзал 160 м ² при общественном центре
5.	Сельский клуб	1 место	75	13	-	помещения досуга при общественном центре
6.	Сельская массовая библиотека	тыс. ед. хранения	4,0	0,7	-	- " -

№ п/п	Объект	Единица измерения	Расчетная норма на 1000 чел.	Треб. по расч.	Имеется и как используется	Проектируется
1	2	3	4	5	6	7
7.	Торговый центр	м ² торг. площади	300	53,1	60 – в сущ. магазине - сохраняется с реконстр.	1-0 - в общественном центре
8.	Рыночный комплекс розничной торговли	м ² торг. площади	30	5,3	-	в х. Верхнеподпольный
9.	Предприятия бытового обслуживания населения	1 рабочее место.	4	1	-	1 – в составе общественного центра
10.	Предприятия общественного питания	пос. мест	40	7	-	7 - в одном объекте – общественном центре хутора
11.	Пожарное депо	1 пожарный автомобиль	0,4	0,1	-	2 - на территории промзоны х. Верхнеподпольный
12.	Жилищно-эксплуатационные конторы	1 объект	1 на 20 тыс. жителей	0,01	-	1 – на территории промзоны х. Верхнеподпольный
13.	Отделение (филиал) банка	раб. место	0,5 на 1 тыс. жителей	0,1	-	встроенные помещения в общественном центре
14.	Отделение связи	1 объект	1 на 6 тыс. жителей	0,03	-	в х. Верхнеподпольный
15.	Юридические консультации	1 юрист-адвокат	1 на 10 тыс. жителей	0,02	-	в х. Верхнеподпольный

Примечание: * - учащиеся будут обучаться в средней общеобразовательной школе в х. Верхнеподпольный.

Обслуживание объектами общественного назначения 1 ступени (эпизодическое обслуживание) и, частично, 2 ступени (периодическое обслуживание) будет осуществляться в административном центре поселения – х. Верхнеподпольный, районном центре – г. Аксае, а также в областном центре – г. Ростове-на-Дону.

6.4.5. Организация производственных зон

Генеральным планом сельского поселения для организации производственных зон х. Слава Труда определена территория в северо-восточной части хутора. В её состав включены участки проектируемых промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств.

Проектными решениями генерального плана х. Слава Труда даны следующие основные направления реорганизации сложившейся производственной зоны населенного пункта, а также формирования перспективной промышленной зоны:

- комплексное благоустройство территорий промзон, строительство и ремонт автомобильных подъездов, озеленение территорий предприятий и их санитарно-защитных зон;
- выявление территорий для формирования промышленно-инвестиционных зон с хорошей транспортной доступностью и инженерной инфраструктурой – в северо-восточном направлении от существующей селитебной территории.

Планировочное развитие х. Слава Труда в значительной степени определено формированием новых производственных структур, включаемых в его границы. Это зона, развиваемая в северо-восточном направлении. В основу ее формирования положен принцип максимальной универсализации с тем, чтобы на этих территориях можно было разместить промышленные предприятия различных классов по санитарной классификации, различной площади и конфигурации их земельных участков и обеспечить по оптимальным схемам транспортное и инженерное обслуживание.

На участках, более приближенных к селитебным зонам, предусмотрено размещение предприятий IV и V класса санитарной опасности (с санитарно-защитными зонами 100 и 50 м соответственно). При формировании производственных зон генеральным планом учтены требования санитарных норм к их размещению по отношению к существующим и проектируемым селитебным зонам, а также наличие удобных транспортных связей.

Состав перспективных предприятий и их мощность определяются при последующих этапах проектирования и внесением соответствующих изменений в генеральный план.

6.4.6. Организация рекреационной зоны и системы зеленых насаждений

Мероприятиями, определёнными генеральным планом по восстановлению и созданию единой системы зеленых насаждений населенного пункта являются:

- сохранение, рациональное использование и обогащение сложившегося природного ландшафта;
- сохранение и увеличение площадей зеленых насаждений для улучшения экологической обстановки в населенном пункте;
- обеспечение нормативных требований по озеленению территории х. Слава Труда, в том числе зелеными насаждениями общего пользования;
- формирование целостной системы природно-экологического каркаса на территории населенного пункта.

Поскольку в сложившейся структуре хутора Слава Труда отсутствуют зеленые насаждения общего пользования, генеральным планом предложено озеленение и благоустройство пространства проектируемого общественного центра. Таким образом, формируется «зеленый каркас», объединяющий все составляющие элементы ландшафта.

Кроме этого, по периметру населённого пункта устраиваются ветрозащитные лесополосы.

Ветрозащитные лесополосы озеленяются разновысокими деревьями и кустарниками – породами с плотной кроной и обладающими абсорбционными качествами – для создания надежных биологических барьеров (фильтров), значительно снижающих негативное влияние ветра, пыли и т.п. на жилую застройку.

В целом, предлагаемые генеральным планом мероприятия по формированию природно-экологического каркаса должны приблизить его к эколого-градостроительным нормативам и обеспечить устойчивое развитие территории и благоприятные условия проживания населения.

6.4.7. Транспортное и пешеходное движение

Мероприятия генерального плана по организации и совершенствованию системы транспортного и пешеходного движения непосредственно связаны с программой реконструкции автодорог межмуниципального значения.

Данной программой, для обеспечения безопасности движения по автодороге «Ростов-на-Дону – Семикаракорск - Волгодонск» предусмотрено строительство безопасного съезда с автодороги, въезда в населенный пункт с южной стороны на ул. Степная, а также выезда на автодорогу с устройством соответствующих полос торможения и разгона. Эта дорога выполнит роль собирающей и распределяющей автомобильное движение по внутрипоселковой транспортной сети.

Генеральным планом выполнена дифференциация сложившейся и проектируемой поселковой транспортной сети, согласно которой определены:

- основные улицы в жилой застройке с шириной в красных линиях до 20 м с 2-полосным движением автотранспорта – ул. Степная, ул. Славянская, а также ряд проектируемых улиц, которые свяжут центр населенного пункта с новыми жилыми районами;
- второстепенные улицы в жилой застройке и проезды. Их ширина в красных линиях составит от 10 до 16 м.

Проектом предложена также выборочная реконструкция сложившейся улично-дорожной сети хутора с расширением ширины улиц в соответствии с принятой градацией. Движение грузового автотранспорта по жилым улицам, в основном, будет исключено.

Внутри жилой зоны организованы рациональные маршруты пешеходного движения, связывающие жилую застройку с объектами культурно-бытового обслуживания микрорайонного и общепоселкового значения.

Генеральным планом определено, что места постоянного и временного хранения автомобилей будет осуществляться на приусадебных участках и в производственных зонах.

6.4.8. Развитие инженерной инфраструктуры

Система водоснабжения

Схемой генерального плана х. Слава Труда предусматриваются следующие основные мероприятия по реконструкции и развитию системы водоснабжения:

- реконструкция водохозяйственных сооружений на территории хутора с организацией зон их санитарной охраны;
- развитие площадочных водопроводных сетей и сооружений по мере освоения инвестиционных участков селитебных и производственных зон, а также замена ветхих участков сетей;
- проведения комплекса мероприятий по уменьшению удельного водопотребления и использования водосберегающего оборудования.

Схемой водоснабжения решены вопросы дальнейшего развития водопроводных сетей и их сооружений как на территориях перспективного развития селитебных и промышленных зон, так и всего населенного пункта в целом. На расчётный срок предусмотрена схема исключительно централизованного питьевого водоснабжения от Верхнеподпольненских очистных водопроводных сооружений. При этом все отдельно расположенные скважины и шахтные колодцы переводятся под использование для полива. Проектом установлена, также, необходимость проведения следующих мероприятий по совершенствованию системы водоснабжения: оптимизация водохозяй-

ственного баланса с последовательным сокращением удельных расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды, сокращение использования питьевой воды на полив и производственные нужды, введение оборотных систем водоснабжения на производственных предприятиях, установка на сетях датчиков, регистрирующих утечки и порывы сетей, установка счётчиков для водопользователей с оплатой по фактическому потреблению.

Проектом принята централизованная система водоснабжения, которая обеспечит:

- хозяйственно-питьевое водопотребление в жилых и общественных зданиях, а также нужды коммунально-бытовых предприятий;
- хозяйственно-питьевое водопотребление на промышленных и сельскохозяйственных предприятиях;
- производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- противопожарные мероприятия.

Водопроводные разводящие сети проектируются кольцевыми, хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, из полиэтиленовых труб \varnothing 110-225 мм с колодцами с запорной арматурой и пожарными гидрантами. Глубина заложения сетей – 1,8 м до верха трубы.

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через каждые 150 м.

Водопотребление

Таблица № 48

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Среднесуточное водопотребление на 1 человека.	л/сут.	120	200
2.	Хозяйственно-питьевое водопотребление	м ³ /сут.	18,0	40,0
3.	Водопотребление на производственные нужды	- " -	3,6	8,0
4.	Неучтенные расходы (10 %)	- " -	2,0	4,8
	ИТОГО:		23,6	56,8

Система водоотведения

Генеральным планом х. Слава Труда решается задача организации системы водоотведения хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, как для существующей за-

стройки, так и для проектируемой. Задача организации системы водоотведения является одной из приоритетных для населенного пункта. Проектом предусмотрено канализование кварталов существующей жилой застройки и проектируемой застройки жилой зоны населённого пункта самотечным коллектором на канализационную насосную станцию КНС-1, предусмотренную к размещению в восточной части хутора. Далее, напорным коллектором канализование осуществляется на локальные очистные сооружения, размещаемые восточнее х. Слава Труда. Локальные очистные сооружения, работают с использованием инновационных технологий (установки биологической активации процессов и т. п.) типа «ТОПАС» общей мощностью до 50 м³/сут. Очищенные до 96 % стоки (уровень рыбохозяйственных ПДК), как условно чистые воды возможно направить ниже по рельефу.

Новое строительство канализационной системы позволяет внедрить новые технологии прокладки инженерных сетей.

Самотечные сети предусматриваются со смотровыми колодцами из труб ПВХ Ø 160-250 мм. Длина самотечного коллектора составит 43,5 км, напорного – 1,3 км.

Разработанные в генеральном плане мероприятия по созданию и развитию системы водоотведения направлены на улучшение условий проживания населения, минимизацию негативного воздействия на окружающую природную среду, снижение загрязнения водного бассейна и почв.

Реализация проектных предложений будет производиться по этапам, в соответствии с муниципальными программами района и области в целом: «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» Федеральной целевой программы «Жилище».

Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории будет осуществляться сбором твердого мусора в дворовые мусоросборники, устанавливаемые на огражденных контейнерных площадях с водонепроницаемым покрытием, с вывозом ежедневно в теплый период и раз в 3 суток в холодный период года на полигоны твердых бытовых отходов, расположенные в г. Батайск, п. Ковалевка. Контейнерные площадки устанавливаются на расстоянии не ближе 20 метров от жилых домов.

Количество твердых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или 1,0 м³.

Накопление мусора в год составит: 300 кг × 200 чел. = 60 000 кг = 60,0 тонн.

В комплекс санитарной очистки проектируемой территории х. Слава Труда входит уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного сора, который собирается в мусоросборник и вывозится на полигоны ТБО.

Электроснабжение

Генеральным планом предусмотрено, что электроснабжение потребителей х. Слава Труда будет осуществляться согласно схеме инженерной инфраструктуры, разработанной в составе «Схемы территориального развития Аксайского района» ФГУП «РосНИПИУрбанистики» и соответствующей разработкам ОАО «Южный инженерный центр энергетики» «Южэнергосетьпроект». Электроснабжение будет осуществляться от главного питающего центра электрической сети энергосистемы Верхнеподпольненского сельского поселения – электроподстанции «Алитуб АС-5 35/10», расположенной в северо-восточной части сельского поселения. Подстанция предусмотрена к дальнейшей реконструкции.

Электроснабжением обеспечивается существующая и проектируемая жилая, общественная и производственная застройка, расположенная в населённом пункте.

Электрические нагрузки потребителей поселения рассчитаны по удельным нормам коммунально-бытового электропотребления на основании «Изменений и дополнений к инструкции по проектированию электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также по объектам-аналогам.

Сложившаяся воздушная электросеть подлежит реконструкции с развитием по территории населённого пункта, с размещением новых трансформаторных подстанций ТП-10/0.6 кВ в центрах нагрузок.

Особое значение приобретают энергосберегающие мероприятия, проведение которых необходимо во всех сферах потребления с попутным введением дифференцированных тарифов за пользование электроэнергией, а также уменьшением потребления электроэнергии за счёт замены морально устаревшего энергоёмкого оборудования на более экономичное современное.

Общие электрические нагрузки

Таблица № 49

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Селитебная территория	кВт	290	390
2.	Промышленные зоны*	кВт	60	80
	ИТОГО:	кВт	350	470

Примечание: * - в связи с тем, что состав промышленных зон до конца не определён, нагрузки приняты ориентировочно.

Потребление электроэнергии

Таблица № 50

№ п/п	Показатели	Единица измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребность в электроэнергии на коммунально-бытовые нужды	млн.кВт.ч/год	0,135	0,270
2.	Потребность в электроэнергии на производственные нужды	- " -	0,027	0,054
	ВСЕГО:	- " -	0,162	0,324

Теплоснабжение

Проектными решениями генерального плана х. Слава Труда установлено, что тепловые нагрузки существующей и проектируемой жилой застройки усадебного типа будут обеспечены за счёт установки индивидуальных АОГВ.

Теплоснабжение объектов социального и культурно-бытового назначения предусмотрено дифференцированным:

- дошкольные образовательные учреждения (ДОУ), средние общеобразовательные школы (СОШ), а также лечебные учреждения будут обеспечиваться теплоснабжением за счёт отдельно стоящих локальных или микрорайонных блочно-модульных котельных;
- все прочие здания общественного назначения будут обеспечены теплоснабжением за счёт встроенно-пристроенных тепловых пунктов и мини-котельных.

Для обеспечения теплоснабжением объектов промышленного производства проектом предлагается размещение локальных (для одного предприятия) или кустовых (для группы смежных по территории) блочно-модульных котельных на газовом топливе.

Все существующие котельные на твёрдом топливе подлежат постепенному переводу на газовое топливо.

Газоснабжение

Газоснабжение населенного пункта – х. Слава Труда предполагается осуществлять по следующей схеме: от газопровода среднего давления и, далее, через ГРП газопроводом среднего давления к поселковому ГРПШ, проектируемому на территории хутора.

Схема газоснабжения принята из условий расположения объектов. Распределение газа будет осуществляться по двухступенчатой системе:

1 ступень: от газопровода среднего давления к ГРПШ с двумя выходами: газопроводов среднего давления и газопроводов низкого давления;

ГРПШ устанавливаются в восточной части хутора для поддержания среднего давления и для снижения давления со среднего до низкого и поддержания его на заданном уровне.

2 ступень – газопроводами среднего давления к котельным, а газопроводами низкого давления газ будет подводиться к потребителям – индивидуальным жилым домам.

Принятые к установке газорегуляторные пункты обеспечат максимальное газопотребление. Технологическое оборудование ГРПШ располагается в металлическом шкафу полного заводского изготовления.

Тип ГРПШ, марки котлов в котельных будут разработаны при следующих стадиях проектирования:

Схема газопроводов среднего давления принята тупиковой.

Схемы газопроводов низкого давления приняты кольцевыми и тупиковыми.

Диаметры газопроводов среднего и низкого давлений будут рассчитаны после получения технических условий.

Расчетное потребление газа

Таблица № 51

№ п/п	Показатели	Единица Измерения	I этап	Расчетный срок
1.	Потребление газа на коммунально-бытовые нужды	млн. м ³ /год	0,052	0,736
2.	Потребление газа на производственные нужды	- " -	0,110	0,147
	ИТОГО:	млн. м ³ /год	0,662	0,883

Сети связи

Решениями генерального плана принята к устройству мини-автоматическая телефонная станция с подключением к существующей телефонной станции в х. Верхнеподпольный.

При последующих стадиях разработки данного раздела с целью выбора оптимального варианта необходимо проанализировать технические условия, предлагаемые различными службами, обеспечивающими услугами связи в данном районе.

Телефонизация

Телефонизация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Слава Труда предусматривается от проектируемой мини-АТС, располагаемой в общественном центре хутора. Сеть абонентского доступа по шкафной системе предусматривается для зданий общественного назначения, усадебной жилой застройки и производственных объектов.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС до зданий и сооружений предусматривается строительство телефонной канализации. Сети телефонизации предусматриваются кабелями ТППЭпЗ различной ёмкости.

Радиофикация

Радиофикация жилых, общественных зданий и производственных зданий существующей и проектируемой застройки в х. Слава Труда предусматривается от поселковой сети радиотрансляции. На вводах в здания предусматривается установка абонентских трансформаторов 240/30 В. Распределительная сеть проводного вещания предусматривается кабелем МРМПЭ 1 х 2.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

6.4.9. Инженерная подготовка территории

На территории х. Слава Труда имеют место неблагоприятные физико-геологические процессы и явления, выраженные в просадочности грунтов II типа, образовании стихийных водотоков, вызывающих эрозию почвы, а также, в ряде случаев – наличие неспланированных участков, с выемками, насыпями и т. п.

В целях защиты проектируемой территории от названных факторов, проектом предусмотрен ряд мероприятий по инженерной защите. Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

В частности, предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территорий жилых кварталов на проезжие части улиц и, далее – вдоль проезжих частей улиц и проездов, а также – по кюветам ниже по рельефу, за пределы населённого пункта;
- организация отвода поверхностных вод с помощью устройств дополнительных водовыпусков по укрепленным ниже по естественному рельефу, ж/б лоткам;

- \
- устройство ливневой канализации при устройстве производственных площадок в промзоне, с очисткой стоков на мини-очистных сооружениях типа «Катрин» с последующим выпуском в пониженные места, за пределы населённого пункта;
- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.) на последующих стадиях проектирования.

Вертикальная планировка должна отвечать характеру намечаемого использования территории и её планировочной организации.

На последующих стадиях проектирования должна выполняться вертикальная планировка методом минимальных проектных уклонов и отметок по осям улиц и проездов с учётом следующих требований:

- ж) сокращения до минимума объемов земляных работ, а также разности между объемами выемок и насыпей после подсыпки отдельных участков;
- з) обеспечения отвода поверхностных вод открытой сетью ливнестоков по кюветам проезжих частей, а также вдоль бордюров с выпуском в пониженные места.

Рельеф местности схемой вертикальной планировки, в основном, сохраняется.

Максимальная подсыпка на уличных водоразделах не должна превышать 0,5 м. Водоотвод с тротуаров улиц должен проектироваться с поперечным уклоном к бордюрам проезжих частей.

Перечисленные инженерные мероприятия позволят ликвидировать, а в ряде случаев уменьшить отрицательные природные и техногенные процессы, что будет способствовать благоустройству территории в целом.

6.4.10. Основные показатели по схеме генплана х. Слава Труда

Таблица № 52

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г	I этап рас- четного срока, 2017 г.	II этап рас- четного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
1.	Территория				
1.1.	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах,	га	27,5	78,43	78,43
	в том числе территории:				
	- жилых зон,	га	18	39,48	39,48
	из них:				
	многоэтажная и среднеэтажная застройка;	- " -	-	-	-
	малоэтажная застройка,	- " -	18	39,48	39,48
	- общественно-деловых зон;	- " -	0,01	1,41	1,41
	- производственных зон;	- " -	-	9,29	9,29
	- зон инженерной и транспортной инфраструктуры;	- " -	0,96	4,91	4,91
	- рекреационных зон;	- " -			
	- зон сельскохозяйственного использования;	- " -	-	-	-
	- зон специального назначения;	- " -	-	-	-
	- режимных зон;	- " -	-	-	-
	- иных зон.	- " -	8,53	23,34	23,34
1.2.	Площади земель сельского населённого пункта территории общего пользования,	- " -	9,04	27,8	27,8
	из них:				
	- зеленые насаждения общего пользования;	- " -	-	-	-
	- улицы, дороги, проезды, площади;	- " -	0.74	4.69	4.69
	- прочие территории общего пользования.	- " -	8,3	23,11	23,11
1.3	Из общей площади земель сельского поселения территории неиспользуемые, требующие специальных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории, болота и т.п.).	га		-	-
1.4	Из общей площади земель поселения территории резерва для развития населённого пункта.	- " -			
2.	Население.	чел.	138	150	200
3.	Жилищный фонд.				
3.1	Жилищный фонд – всего,	тыс. кв.м общей площади	2 440	4 300	6 000

N п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2008 г	I этап рас- четного срока, 2017 г.	II этап рас- четного срока, 2027 г.
1	2	3	4	5	6
		квартир			
3.2.	Из общего жилищного фонда:	тыс. кв.м	2 440	4 300	6 000
	- в многоэтажных домах;	- " -	-	-	-
	- в малоэтажных домах.	- " -	2 440	4 300	6 000
3.3.	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир.	кв.м / чел.	17,7	28,6	30,0
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские дошкольные учреждения – всего	мест	-	9	9
4.2	Общеобразовательные школы - всего	уч-ся	-	-	-
4.3	Учреждения начального и среднего профессионального образования	- " -	-	-	-
4.4	Высшие учебные заведения	- " -	-	-	-
4.5	Учреждения здравоохранения	объект	-	ФАП	ФАП
4.6	Предприятия розничной торговли	м ² торг. площади	60	160	160
4.7.	Предприятия общественного питания – всего	пос. мест	-	7	7
4.8.	Предприятия бытового обслуживания населения – всего	раб. место	-	1	1
4.9.	Учреждения культуры и искусства – всего	мест	-	15	15
4.10	Физкультурно-спортивные соору-жения – всего	м ² пола спортзала	-	160	160
4.11	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма - всего	объект	-	-	-
4.12	Учреждения социального обеспече-ния - всего	- " -	-	-	-
4.13	Организации и учреждения управле-ния, кредитно-финансовые учрежде-ния	- " -	-	-	-

ПРИЛОЖЕНИЯ

Изменение площадей Верхнеподпольненского сельского поселения

N п/п	Площадь				Общий прирост	Примечание
		Существующее положение	1 ^{ая} очередь	Расчетный срок		
	Всего земель	9331	9331		-	
	Общая площадь населенных пунктов:	286,6	1172,57		886,01	
	х. Верхнеподпольный, в т.ч.	79,8	546,13		+ 466,33	
1	Промышленные объекты	-	24	24	+ 24	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Территория размещения промышленных предприятий санитарной классификации IV и V, S=24 га, собственность ООО "Аксайская земля", территория бывшей МТФ.
2	Общественные здания	3,69	7,29	7,29	+ 3,6	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Общественный центр: школа, плоскостное спортивное сооружение, магазин, предприятие бытового обслуживания S=2,3 га, муниципальные земли, луговая растительность. 2. Общественный центр: магазин, предприятие общественного питания, предприятие бытового обслуживания, детский сад – 47 мест, S=1,3 га, пашня.
3	Жилое строительство	54,09	150,99	339,99	+ 285,9	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Малоэтажная жилая застройка, S=38 га, муниципальные земли, пустырь (луга). 2. Малоэтажная жилая застройка, собственность ООО "Аксайская земля", S=58,5 га, пашня. 3. Малоэтажная жилая застройка, S=0.4 га, земли поселений. Строительство на 2^{ую} очередь: 1. Малоэтажная жилая застройка, S=24,2 га, муниципальные земли, луговая растительность. 2. Малоэтажная жилая застройка, S=164,8 га, собственность ООО "Аксайская земля", пашня.
4	Коммунально-складское хозяйство	2,44	2,44	2,44	-	

N п/п	Площадь				Общий прирост	Примечание
		Существующее положение	1 ^{ая} очередь	Расчетный срок		
5	Сооружения транспорта:					Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Новые дороги с твердым покрытием, S = 14,664 га, L=24,44 км муниципальные земли, луга, из них: - 5,6 км./3.4 га, собственность ООО "Аксай-ская земля", пашня. Строительство на 2^{ую} очередь: 1. Новые дороги с твердым покрытием, S = 11,58 га, L = 6,95 км., из них: - 1,9 га / 1,14 км – луговая растительность: - 9,68 га/5,808 км - пашня.
	- дороги	3,03 км / 1,82 га	27,47км / 16,48 га	39,05 км / 23,43 га	+ 36,02 км / 21,61 га.	
	- комплексы дорожного сервиса	-	-	-	-	
6	Прочее	17,76	344,93	148,98	+ 131,22	1. Зеленые насаждения общественного назначения. 2. Зеленые насаждения специального назначения – 50 га (проектир.). 3. Кладбище, S=1,2 га, муниципальные земли.
	х. Черюмкин, в т.ч.	96,50	158,75		+ 62,25	
1	Промышленные объекты	7,53	37,42	37,42	+ 29,89	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Территория размещения промышленных предприятий санитарной классификации IV и V, S=29,89 га, муниципальные земли, луговая растительность.
2	Общественные здания	1,15	2,85	2,85	+1,7	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Общественные здания: детский сад – 8 мест, предприятие общественного питания, бытового обслуживания, отделение банка, магазин.
3	Жилое строительство	47,04	64,04	64,04	+ 17,00	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Малоэтажная жилая застройка, земли поселения, луга.
4	Коммунально-складское хозяйство	0,72	0,72	0,72	-	
5	Сооружения транспорта:	4,40 км./2,64 га.	10,57 км./6,34 га	10,57 км./6,34	+ 6,17 км./ 3,7	Строительство на 1^{ую} очередь:

N п/п	Площадь				Общий прирост	Примечание
		Существующее положение	1 ^{ая} очередь	Расчетный срок		
	- дороги			га		
	- комплексы дорожного сервиса	-	-	-		
6	Прочее	37,42	47,38	47,38	+ 9,96	1. Зеленые насаждения общественного назначения. 2. Зеленые насаждения специального назначения. 3. Кладбище, S=0,4 га, муниципальные земли, луговая растительность.
	х. Алитуб, в т.ч.	82,80	389,26		+ 306,46	
1	Промышленные объекты и коммунально-складское хозяйство	18,92	18,92	18,92	-	
2	Общественные здания	0,09	3,21	3,21	+ 3,12	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Общие центры: детский сад – 30 мест, школа, плоскостное спортивное сооружение, предприятие общественного питания, предприятие бытового обслуживания, отделение банка, отделение связи, магазин; S = 3,12 га, луговая растительность.
3	Жилое строительство	32,47	116,45	173,05	140,58	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Малоэтажная жилая застройка, S=24,4 га, муниципальные земли, луговая растительность. 2. Малоэтажная жилая застройка, S=5,88 га, муниципальные земли (пашня). 3. Малоэтажная жилая застройка, S= 6,8 га, муниципальные земли, (пашня). 4. Малоэтажная жилая застройка, S= 33,8 га, пустые участки, огороды. 5. Садовые участки переведены под жилищное строительство, без изменения площади, S=13,1 га. Строительство на 2^{ую} очередь: 1. Малоэтажная жилая застройка, S=44,6 га, собственность ООО "Аксайская земля", пашня. 2. Малоэтажная жилая застройка, S=12 га, собственность, луговая растительность.

N п/п	Площадь				Общий прирост	Примечание
		Существующее положение	1 ^{ая} очередь	Расчетный срок		
4	Садовые участки	-	29,8	29,8	29,8	Садовые участки, S = 29,8 га
5	Сооружения транспорта: - дороги	3,6 км./ 2,2 га.	24,9 км./14,94 га	24,9 км/14,94 га	+21,2 км./12,74 га.	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Новые дороги с твердым покрытием, S=21,2 га, L=12,74 км, муниципальные земли, пустырь, из них: - 1,48 км./ 0,888 га, земли с/х назначения, пашня - 5,87 км./ 3,522 га, луговая растительность.
	- комплексы дорожного сервиса	-	-	-	-	
6	Водные ресурсы	6,96	6,96	6,96	-	
7	Рекреационная зона	-	40,1	40,1	+ 40,1	
8	Прочее	22,16	158,88	102,28	80,12	1. Зеленые насаждения общественного назначения. 2. Зеленые насаждения специального назначения. 3. Кладбище, S = 3,5 га., муниципальные земли, луговая растительность.
	х. Слава Труда, в т.ч.	27,5	78,43		+ 50,93	
1	Промышленные объекты	-	9,29	9,29	+ 9,29	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Территория размещения промышленных предприятий санитарной классификации IV и V, S=9,29 га, аренда (пашня).
2	Общественные здания	0,01	1,41	1,41	+ 1,40	Строительство на 1^{ую} очередь: 1.Общественная застройка: магазин, детский сад – 9 мест, фельдшерско-акушерский пункт, предприятие общественного питания, отделение банка, отделение связи.
3	Жилое строительство	18	39,48	39,48	+ 21,48	Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Малоэтажная жилая застройка, S=18 2. Малоэтажная жилая застройка, S=3,48 га, земли

N п/п	Площадь				Общий прирост	Примечание
		Существующее положение	1 ^{ая} очередь	Расчетный срок		
						поселений.
4	Коммунально-складское хозяйство	-	-	-	-	
5	Водные ресурсы	0,23	0,23	0,23	-	
6	Сооружения транспорта:					Строительство на 1^{ую} очередь: 1. Новые дороги с твердым покрытием, S=3,95 га, L=6,59 км, из них: - 3,54 км./2,124 га - земли с/х назначения, пашня (в жилых зонах) - 1,55 км./0,93 га., земли с/х назначения, пашня (в промышленных зонах)
	- дороги	1,23 км./0,74 га.	7,82 км./4,69 га.	7,82 км/4,69 га.	+ 6,59 км./3,95 га.	
	- комплексы дорожного сервиса	0,22	0,22	0,22	-	
7	Прочее	8,3	23,11	23,11	+ 14,81	1. Зеленые насаждения общественного назначения. 2. Зеленые насаждения специального назначения.

В границах поселения:

1. Аксайская птицефабрика, S = 36 га, собственность ООО “Аксайские земли” (пашня)
2. Территория размещения промышленных предприятий санитарной классификации IV и V, S = 73 га, луговая растительность.
3. Рекреационная зона с возможным возведением капитального строительства, S = 770,1 га, собственность ООО “Терминал”, собственность ООО “Аксайская земля”, Топчиев В. Г., КФХ «Хутор Аханов», из которых 50,1 га пашня.

Как видно из таблицы, земли Верхнеподпольненского сельского поселения многие объекты перспективного строительства будут располагаться на землях сельскохозяйственного назначения (пашня, луговая растительность и т.д.). Для этого необходимо переводение земель из сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного назначения.

Сводный баланс территории Верхнеподпольненского сельского поселения

№ п/п	Территории	Исходный год						Расчетный срок					
		в черте населенных пунктов		за чертой населенных пунктов		Всего		в черте населенных пунктов		за чертой населенных пунктов		Всего	
		га	%	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%
1	Всего земель, в том числе	286,6	100	9044,4	100	9331	100	1172,57	100	8158,43	100	9331	100
2	Жилая застройка, в т.ч.:	751,6	52,8	-	-	151,6	1,62	616,56	52,6	-	-	616,56	6,6
	- индивидуальная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- малоэтажная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Общественная застройка	4,94	1,6	-	-	4,94	0,05	14,76	1,3	-	-	14,76	0,16
4	Зеленые насаждения общего пользования	32,2	11,2	131,6	1,5	163,8	1,76	140,05	11,9	-	-	140,05	1,5
5	Зеленые насаждения специального пользования							119,1	10,2	54,9	6,7	668,1	7,16
6	Рекреационные ресурсы	-	-	-	-	-	-	40,1	3,4	730	8,9	770,1	8,25
7	Садоводческие объединения	-	-	55	0,6	55	0,59	55	4,7	-	-	55	0,58
8	Улицы, дороги, площади, автостоянки	7,4	2,6	12,3	0,1	19,7	0,21	49,4	4,2	13,1	0,2	62,5	0,66
9	Промышленные и коммунально-складские территории	29,61	10,3	-	-	29,61	0,32	92,79	7,9	-	-	92,79	0,99
10	Зона грузового порта	-	-	15	0,2	15	0,16	-	-	15	0,2	15	0,16
11	Территории автомобильного транспорта	0,22	0,1	-	-	0,22	0,01	0,22	0,1	-	-	0,22	0,01
12	Территория кладбищ	0,4	0,1	1,37	0,1	1,77	0,02	5,1	0,4	-	-	5,1	0,05

№ п/п	Территории	Исходный год						Расчетный срок					
		в черте населенных пунктов		за чертой населенных пунктов		Всего		в черте населенных пунктов		за чертой населенных пунктов		Всего	
		га	%	га	%	га	%	га	%	га	%	га	%
13	Озеленение водоохранных зон	-		-		-		-	-	-	-	-	-
14	Леса (поросли)	13,5	4,7	20	0,2	33,5	0,36	-	-	-	-	-	-
15	Крестьянские фермерские хозяйства	-	-	80	0,9	80	0,86	18,3	1,6	61,7	0,8	80	0,85
16	Территория предприятий, занимающихся сельскохозяйственным производством	14	4,9	7231	79,9	7245	77,64	14	1,2	6233,1	76,4	6247,1	66,93
17	Прочие сельскохозяйственные земли	-	-	1484	16,3	1484	15,9	-	-	499,53	6,0	488,53	5,23
18	Прочие территории	32,73	11,7	14,13	0,2	46,86	0,5	7,19	0,6	68	0,8	75,19	0,8
	Всего	286,6	100	9044,4	100	9331	100	1172,57	100	8158,43	100	9331	100

Трансформация земель Верхнеподпольненского сельского поселения.

	Существующее положение	Изъятые под производство		Итого земель на расчётный срок	
		1 ^я очередь	РС	1 ^я очередь	РС
Общее положение	9331	-	-	9331	9331
Из них с/х угодий,	7537	-220,1	-830,28	7316,9	6486,62
В т.ч.: пашня	5254	-143,7	-719,18	5110,3	4391,12
ест. пастбища	1908	-76,4	-111,1	1831,6	1720,5
ест. сенокосы	375	-	-	375	375
многол. насажд.	-	-	-	-	-
Леса и кустары	209	-	-	209	209
Под водой	334	-	-	334	334
Земли застройки	405	+187,5	+866,36	592,5	1458,86
Под дорогой	187	+61	+11,6	248	259,6
Болота	193	-	-	193	193
Нарушен. земли	7	-7	-	-	-
Прочие земли	459	-21,4	-47,68	437,6	389,92