

# **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ВЕРХНЕПОДПОЛЬНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **1. Цели и задачи территориального планирования**

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

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.

Разработка генерального плана Верхнеподпольненского сельского поселения была начата проектным институтом «Севкавнипиагропром» (г. Ростов-на-Дону) в 2007 году. Первичным этапом для разработчиков градостроительной документации были анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений, определение отличительных особенностей всех его населённых пунктов – х. Верхнеподпольный, х. Черюмкин, х. Алитуб и х. Слава Труда, уникальности мест их расположения, оценка их потенциальных возможностей для развития, выявление направлений и территорий

развития различных функциональных зон населённых пунктов – селитебных, промышленных, рекреационных, расчётов перспективной численности населения и объёмов строительства, реконструкции. Определялись пути совершенствования транспортной и инженерно-технической инфраструктур поселения, возможности улучшения экологического состояния, а также первоочередные мероприятия реализации основных положений генерального плана.

Разработка генерального плана Верхнеподпольненского сельского поселения велась в увязке с перспективным развитием Ростовской агломерации, территории Аксайского района, проектирование которых осуществлялось Санкт-Петербургским НИПИ-Урбанистики, с учетом разрабатываемого параллельно генерального плана Аксайского городского поселения, а также, с учётом разработанной схемы развития центральной части Ростовской агломерации – «Большого Ростова».

## **2. Перечень мероприятий по территориальному планированию, последовательность их выполнения**

Генеральным планом определены приоритетные направления развития сельского поселения с расчётным сроком реализации – 20 лет (с градостроительным прогнозом – 30-40 лет) и выявлены первоочередные мероприятия в течение 5-7 лет.

Территория сельского поселения сохраняется в своих границах, ее площадь составляет 9 245,4 га.

Поскольку Верхнеподпольненское сельское поселение своей территорией примыкает к территории развития «Большого Ростова», его планировочные и транспортные структуры проектируются по взаимоувязанной схеме, которая охватывает все поселение. Поскольку пойменная часть р. Дон, на которой расположено поселение рассматривается как перспективное развитие рекреационной зоны (единой для всего «Большого Ростова»), с учетом возможного пропуска вод Цимлянского водохранилища при форсированном их сбросе, это отразилось на невозможности размещения в полосе, примыкающей к р. Дон, капитальных сооружений. Рекреационная зона в этой части поселения решена как благоустраиваемая полоса зеленых насаждений с открытыми площадками для игр, спорта, отдыха населения с легкими сооружениями общественного назначения, а также, пляжами.

Значительные преобразования ожидают части поселения, примыкающие к населённым пунктам.

Согласно генерального плана все населённые пункты поселения получают территориальное и экономическое развитие.

Значительное развитие получит административный центр Верхнеподпольненского поселения – х. Верхнеподпольный, который структурно будет увязан с х. Черюмкин. Схемой генерального плана населённого пункта предложено значительное территориальное расширение его селитебной зоны. Определяющими направлениями будут восточное – на слияние с х. Черюмкин и южное – с развитием за автодорогой в увязке со сложившейся жилой застройкой. Новая территория предлагается к комплексному развитию, т. е. наряду со строительством малоэтажной усадебной жилой застройки одновременно будет осуществляться строительство объектов культурно-бытового обслуживания – детских садов, школы, учреждения медицинского обслуживания, торгового комплекса и т. п. Таким образом, будут сформированы значительные жилые массивы общей площадью 400 га. В перспективе это будет единое с х. Черюмкин жилое образование.

Перспективные жилые территории предназначаются для выделения участков строительства как для индивидуальных застройщиков, так и для организаций девелоперского типа.

Территория, разделяющая населённые пункты Верхнеподпольный и Черюмкин, предлагается к рекультивации и дальнейшему благоустройству.

На территории, расположенной севернее населённого пункта на отдельных участках предложено активное развитие рекреационных зон, формируемых вдоль оз. Подпольное. Здесь намечено массивное озеленение территории с организацией спортивной зоны, зоны тихого отдыха с детскими площадками и т.п.

Сложившаяся застройка х. Верхнеподпольный подлежит реконструкции с упорядочением границ участков производственного назначения, границ кварталов жилой застройки, участков общественных зданий и улично-дорожной сети.

Развитие производственной зоны с размещением новых предприятий предлагается на сложившихся территориях, с их реконструкцией, а также к востоку от сложившейся селитебной зоны.

На расчётный срок предполагается увеличение территории х. Верхнеподпольный до 546 га (существующее положение – 80 га). Численность населения на перспективу составит – 2030 чел., сейчас проживают 1575 чел.).

В перспективе административный центр Верхнеподпольненского сельского поселения «сольётся» с х. Черюмкин, который предложено развивать в юго-западном направлениях с увеличением общей его территории на 466 га. Производственная и коммунально-складская зоны формируются южнее существующей застройки, на санитарно-защитном расстоянии от нее, до автодороги. Общая территория составит 159 га

(сейчас – 96,5 га). Численность населения на перспективу составит 1210 чел. (сейчас – 940 чел.). Рекреационная зона будет формироваться единой с х. Верхнеподпольный, с благоустройством территории вдоль протока северо-восточнее населенного пункта

Весьма значительное развитие ожидает х. Алитуб, который будет включать территории восточнее и южнее сложившихся кварталов усадебной застройки.

Новые жилые массивы застройки усадебного типа будут формироваться юго-восточнее от сложившейся застройки, с увязкой со сложившейся планировочной структурой.

Внутри жилой застройки выделены участки строительства объектов культурно-бытового обслуживания 1-ой ступени – детский сад, школа, магазины и т. п. В перспективе в границу х. Алитуб будут включены территории садоводческих товариществ.

В сложившейся жилой среде предложено упорядочение уличной структуры, а также реконструкция общественного центра.

Рекреационная зона со спортивным центром намечена к развитию в северной части населённого пункта, а также к югу - в развитие сложившейся «зелёной» зоны.

Южнее населенного пункта сохранен санитарно-защитный коридор до жилой застройки от воздушных электролиний 35 кВ и 110 кВ.

Увеличение площади территории х. Алитуб предполагается до 390 га (существующее положение – 83 га).

Численность населения на перспективу составит 480 чел. (сейчас проживает 370 чел.). Предполагается, что значительная часть жилой зоны будет осваиваться под дачное строительство.

Территориальное развитие х. Слава Труда принято в северном направлении до системы оросительных каналов. При этом развитие селитебной зоны будет осуществляться компактно, в продолжении сложившейся застройки, с упорядочением участков производственной зоны в границах сложившейся селитебной зоны. Будет реконструирован общественный центр и благоустроена рекреационная зона. Таким образом, территория х. Слава Труда составит 78,5 га (ныне – 27,5 га). Перспективная численность населения по х. Слава Труда составит 180 чел. (существующее население – 140 чел.).

Общая численность населения по Верхнеподпольненскому сельскому поселению на перспективу составит 3900 чел.

Значительные изменения ожидают транспортную сеть. В связи с реконструкцией автотрассы на Волгодонск, с увеличением числа полос движения, развитием объектов придорожного сервиса.

Предлагается реконструкция автодороги, которая связывает все населенные пункты поселения с внешней транспортной сетью, организация новых съездов с автотрассой на Волгодонск.

В связи со значительным ростом территории населённых пунктов увеличатся и расходные показатели по всем инженерным системам. При этом предложена реконструкция источников водоснабжения, электро- и газоснабжения, а также подключения сетей водоотведения и места размещения очистных сооружений.

Хозяйственно-бытовые стоки канализуемой жилой и производственной застройки предполагается очищать с помощью локальных очистных сооружений, которые возможно размещать в непосредственной близости к населённым пунктам.

Будут обеспечены и необходимые дополнительные электрические нагрузки после реконструкции электроподстанции «Алитуб АС-5 35/10» АО "Ростовэнерго" ЦЭС.

Развитие сельского поселения предусматривается поэтапным, по мере формирования бюджетных, инвестиционных и частных средств и подготовки соответствующих площадок строительства и в будущем населённые пункты Верхнеподпольненского сельского поселения приобретут современный благоустроенный вид.