

ООО«Ярдиз»

ИНН 6102061821, ОГРН 1146181003418

346720, Россия, Ростовская область, г. Аксай, ул. Садовая, 31, 8(863)505-02-75, 8-938-154-84-86, e-mail: info@yardiz.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАССВЕТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Я1806-2018-ГП

Том 1

**Положения о территориальном планировании
(новая редакция)**

2018 г.

ООО «Ярдииз»

ИНН 6102061821, ОГРН 1146181003418

346720, Россия, Ростовская область, г. Аксай, ул. Садовая, 31, 8(863)505-02-75, 8-938-154-84-86, e-mail: info@yardiz.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАССВЕТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Я1806-2018-ГП

Том 1

Положения о территориальном планировании

Директор

Голец Е.С.

ГИП

Голец Е.С.

ГАП

Прибыльская Ю.Г.

Архитектор

Семенюк П.В.

2018 г.

Состав проекта:

Проект внесения изменений в генеральный план Рассветовского сельского поселения Аксайского района Ростовской области

- Часть 1. Проект о внесении изменений в генеральный план Рассветовского сельского поселения
- Часть 2 Генеральный план Рассветовского сельского поселения Аксайского района Ростовской области (в новой редакции):
 - Том 1
Положения о территориальном планировании
 - Том 2
Материалы по обоснованию

Содержание

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Состав проекта. | 2 |
| 1. Введение. | 4 |
| 2. Цели и задачи территориального планирования. | 6 |
| 3. Градостроительные мероприятия генерального плана. | 8 |
| 3.1. Планировочное развитие территории поселения. | 8 |
| 3.2. Планировочное развитие территорий населённых пунктов. | 11 |
| 3.3. Организация производственных зон. | 13 |
| 3.4. Основные технико-экономические показатели. | 16 |

1. ВВЕДЕНИЕ.

Проект генерального плана Рассветовского сельского поселения Аксайского района Ростовской области разработан на основании муниципального контракта, заключённого с Администрацией Рассветовского сельского поселения Аксайского района.

В основу проекта генерального плана положены следующие материалы:

1. Задание на проект внесения изменений в генеральный план, согласованное главным архитектором Аксайского района и утверждённое Главой Рассветовского сельского поселения.
2. Решение Собрании депутатов Аксайского района от 26 декабря 2008 г. «Об утверждении генерального плана Рассветовского поселения на 2008-2030 годы»;
3. «Схема территориального планирования Ростовской области», утвержденная Постановлением Администрации Ростовской области от 21.12.2007 г. № 510;
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.
8. Областной закон №241-ЗС от 27.12.2004 г. "Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования "Аксайский район" и муниципальных образований в его составе" (принят Законодательным Собранием Ростовской области 24.12.2004);
9. Обоснование инвестиций на реконструкцию федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон», разработанной ООО «ГИПРОАВТОТРАНС» в 2005 году.
10. Публичная кадастровая карта территории Рассветовского сельского поселения;
11. Статистические данные, представленные Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области.

12. Справки местной администрации и районных организаций.
13. Материалы по отводу земельных участков.
14. Материалы обследования.

Градостроительная документация соответствует требованиям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» утвержденных приказом Министерства территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области от 29.03.2010 №26;
- «Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов», утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 13.11.2010 г. №492;
- «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22.07.2008 г.;
- «Земельного кодекса Российской Федерации» № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- «Водного кодекса Российской Федерации» № 74-ФЗ от 03.06.2006 г.;
- «Лесного кодекса Российской Федерации» № 200-ФЗ от 04.12.2006 г.;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановления Правительства РФ № 462 от 27.11.2007 г. «Об утверждении перечня автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения, относящихся к собственности Ростовской области, и присвоении им идентификационных номеров»;
- Областного закона «О градостроительной деятельности в Ростовской области» от 14.01.2008 г. №583-ЗС;

Генеральный план разработан на основе картографического материала М 1:25 000, составленного «ЮжАГП», г. Новочеркасск в 2006 году и М 1:5 000, составленного в 2007 году и предоставленного Заказчиком в электронном виде (в формате shp-файлов) и на бумажных носителях, с грифом ДСП.

Работы по координированию границ п. Рассвет выполнены кадастровой службой ООО «Геосервис», п. Мускатный, п. Аглос и п. Красный Колос – ООО АКБ «Континент»; п. Степной и п. Золотой Колос – ЗАО «Городское агенство по оценке земли и недвижимости «Ареал»

При разработке учтены предпроектные решения по размещению на границе с территорией поселения линейных объектов общедолевого значения - скоростной железнодорожной магистрали «Москва-Сочи» и нового отрезка автомагистрали М-4 «Дон». При проведении предварительного согласования основных проектных решений с Министерством территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области перспективный градостроительный каркас поселения увязан со схемой генерального плана «Большого Ростова».

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.

Целью разработки проекта генерального плана Рассветовского сельского поселения Аксайского района Ростовской области – как документа территориального планирования является уточнение 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 обеспечивает 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 Рассветовского 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;
- формирование населенных пунктов муниципального образования на основе взаимообусловленного функционально-пространственного зонирования их территории в увязке с перспективами развития района его размещения в целом
- повышение устойчивости природного комплекса.

Выполнен анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений и уникальности мест расположения населённых пунктов – п. Рассвет, п. Аглос, п. Muskatный, п. Степной, п. Красный Колос, п. Ковалёвка и п. Золотой Колос, 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.

Проект генерального плана Рассветовского сельского поселения содержит следующие положения, которые решают цели и задачи территориального планирования:

- уточнены 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 развития населенных пунктов;

- 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;
- 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. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

3.1. Планировочное развитие территории поселения.

Развитие Рассветовского сельского поселения рассматривается во взаимосвязи с развитием территорий, окружающих его сельских поселений: Большелогского, Мишкинского, Щепкинского и Грушевского 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 – Большим Ростовом». В соответствии с вышеперечисленной градостроительной документацией Рассветовское 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.

В генеральном плане территории Рассветовского поселения даны перспективные направления развития населенных пунктов, определены участки жилого, общественного и производственного строительства, разработаны предложения по формированию транспортной системы, организации природного комплекса поселения, совершенствование инженерно-технической инфраструктуры.

Согласно Постановления Губернатора Ростовской области территория Рассветовского сельского поселения в существующих границах составляет 5 310 га.

В генеральном плане муниципального образования предусмотрены следующие мероприятия:

- Предусмотрено развитие жилой зоны п. Красный Колос на дополнительно включаемых участках общей площадью 229 га, севернее установленной черты населенного пункта. Также в границу поселка включается участок площадью 15,95 для развития комплексов дорожного сервиса.

- Предусматривается включение двух земельных участков в категорию «земли промышленности, энергетики и транспорта»: 61:02:0600008:424 (площадь 0,5 га), часть земельного участка 61:02:0600008:10 (включаемая площадь 10,0 га).

Предусмотрено развитие производственной зоны на участках общей площадью 13,2 га, западнее установленной черты п. Агрос. Также, согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 03.07.13 №2513, в черту п. Золотой Колос включается участок площадью 11,25 га для развития комплексов дорожного сервиса.

Изменение функциональной зоны земельного участка, расположенного в п. Рассвет с кадастровым номером 61:02:0100204:1073 на основании заявления собственника - Ерохиной Инны Викторовны, исключения земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600007:827, 61:02:0600007:217 (единое землепользование 61:02:0000000:413) из черты населенного пункта п. Красный Колос, на основании заявления ФАНО России Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Донской зональный научно-исследовательский институт сельского хозяйства»(ФГБНУ «ДЗНИИСХ»), а также по заявлению собственников земельных участков: 61:02:0600008:1507, 61:02:0600008:1600, 61:02:0600008:1580, 61:02:0600008:1588, 61:02:0600008:1578, 61:02:0600008:1587, 61:02:0600008:639, 61:02:0600008:1577, 61:02:0600008:1579, 61:02:0600008:1601, о включении земель-

ных участков, имеющих категорию «Земли сельскохозяйственного назначения» в границы населенного пункта – п. Степной.

- в п. Ковалевка, после выполнения мероприятий по разделению, части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600008:1376, площадью 11,57 га.

Планировочная структура поселения формируется исходя из следующих основных положений:

- сложившейся градостроительной ситуации;
- намечаемой планировочной структурой центральной части Ростовской агломерации – «Большого Ростова»;
- сбалансированного функционально-пространственного развития населенных пунктов;
- реконструкции внешней транспортной сети – строительства перспективного обхода автомагистрали М-4 «Дон» населенных пунктов Рассветовского поселения и о прокладке параллельно ей скоростной железнодорожной магистрали «Москва – Сочи».

Основной градостроительной осью поселения остаётся автомагистраль федерального значения М-4 «Дон» «Москва – Новороссийск», предусматриваемая к реконструкции с устройством транспортных развязок в 2-х уровнях. Кроме этого, на развитие планировочных структур населённых пунктов и их жилых и промышленных комплексов окажет влияние т.н. глубокий северный транспортный обход г. Ростова-на-Дону, строительство которого предусмотрено по границе Рассветовского и Щепкинского поселений.

Структура значительной части поселения будет формироваться после принятия окончательного решения по трассировке транспортного коридора для новой автомагистрали М-4 «Дон» и скоростной железнодорожной магистрали, с соответствующими ограничениями по строительству, связанными с их придорожными полосами, ограничениями по шуму и др.

Аналогичное решение принято по развитию жилых планировочных структур на территории северной части Рассветовского сельского поселения.

Приоритетной частью территории перспективного развития сельского поселения принята прилегающая к автомагистрали М-4 «Дон» «Москва – Новороссийск». На данной территории предусмотрено развитие селитебных и производственных зон

населённых пунктов, размещение новых инвестиционных площадок, расширяющих границы населённых пунктов – п. Рассвет, п. Степной, п. Золотой Колос и п. Красный Колос. Формирование рекреационных зон определено вдоль балок, с организацией водоёмов и интенсивного озеленения.

3.2. Планировочное развитие территорий населённых пунктов.

Три населённых пункта сгруппированы вдоль автомагистрали М-4 «Дон» «Москва – Новороссийск»: п. Рассвет, п. Степной и п. Красный Колос, уплотняя вдоль неё планировочное пространство Рассветовского сельского поселения. Удобство, создаваемое объединяющей их автотрассой и её перспективными придорожными полосами, а также территориальные резервы в пространстве между сложившимися планировочными элементами, предопределили основные решения в части планировочного развития населённых пунктов. Другие четыре населённых пункта: п. Ковалёвка, п. Золотой Колос, п. Агрос и п. Мускатный, расположенные на удалении от автомагистрали, будут развиваться обособленно, с увязкой транспортными связями.

Административный центр – п. Рассвет получит значительное развитие и селитебной и производственной зон, предусмотренное на землях сельскохозяйственного назначения, расположенных севернее и северо-восточнее от сложившихся границ населённого пункта. Новые жилые структуры будут формироваться в развитие существующих кварталов усадебной застройки, при этом образуя самостоятельную планировочную композицию. Часть кварталов предложена к застройке среднеэтажными жилыми домами. Часть застройки предполагается комплексной, с одновременным строительством объектов социальной и культурно-бытовой сферы. К западу от населённого пункта формируется развитая рекреационная зона, включающая ручей и пруд балки Большая Камышеваха, их озеленяемые прибрежные полосы и склоны. Участки северо-восточнее селитебной зоны, а также значительная по площади территория южнее селитебной зоны отведены под формирование промышленно-складской зоны и включаются в черту п. Рассвет. Для функционального развития территории планируется изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 61:02:0100204:1073 с зоны «Зеленые насаждения общего пользования» на зону «Объекты социального и культурно-бытового обслуживания» Площадь территории населённого пункта составит 491,58 га.

Расположенный напротив, через автомагистраль М-4 «Дон» от административного центра, в силу вышеуказанных причин, п. Степной также рассматривается как перспективный с точки зрения территориального расширения, при этом решено развивать его селитебную зону в северном направлении.

В границу населённого пункта не включены участки садоводческого товарищества, расположенные южнее посёлка. Новые кварталы среднеэтажной жилой застройки располагаются севернее от существующей селитебной зоны. Потенциальные возможности территориального роста этого населённого пункта велики, в следствие удачного географического положения – расположение вдоль автомагистрали М-4 и соседства с п. Рассвет.

Для более сбалансированного функционально-пространственного развития п. Степной и наращивания мощностей его экономической базы, при условии реализации потенциальных возможностей по размещению производственной застройки и застройки торгово-сервисного обслуживания вдоль автомобильной магистрали, увеличение площади населенного пункта планируется за счет включения земельных участков, расположенных в непосредственной близости от автодороги М-4 «Дон»: земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600008:1507, 61:02:0600008:1600, 61:02:0600008:1580, 61:02:0600008:1588, 61:02:0600008:1578, 61:02:0600008:1587, 61:02:0600008:639, 61:02:0600008:1577, 61:02:0600008:1579, 61:02:0600008:1601. Площадь территории п. Степной в границах по генеральному плану составит 147,7 га.

Посёлок Красный Колос получит территориальное развитие в северном и восточном направлении на расчётный срок со значительным развитием селитебной зоны, и в западном направлении – рекреационной зоной, формируемой вокруг пруда в б. Камышеваха. Новые площадки промышленной зоны разместятся вдоль автомагистрали М-4 «Дон». Новая жилая застройка также предполагается комплексной. Резервными площадками селитебной зоны предлагается освоение северо-западного направления. Таким образом, п. Красный Колос в перспективе получит значительное развитие своих планировочных структур, а также исключить земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600007:827, 61:02:0600007:217 (единое землепользование 61:02:0000000:413), общая площадь 28,41 га, из границ п. Красный Колас с изменением функциональной зоны с зоны «Коммунально-складские территории, комплексы дорожного сервиса» на зона «Земли сельскохозяйственного назначения».

Площадь территории поселка составит 548,8 га.

Посёлок Ковалёвка предлагается развивать как целостный в функционально-планировочном отношении населенный пункт. В связи с этим предлагается включить в границы часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600008:1376, после выполнения мероприятий по его разделу, имеющий категорию «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», общей площадью 11,89 га. Площадь поселка составит 45,78 га, с учетом развития сложившихся планировочных структур жилых кварталов усадебной застройки. Генеральным планом предложено благоустройство рекреационной зоны вдоль каскада прудов в северной части посёлка. Сложившиеся вокруг него кварталы садовых участков сохраняются.

Существующие кварталы усадебной жилой застройки п. Золотой Колос получают своё развитие в восточном направлении, в сторону автомагистрали М-4 «Дон». Площадь населённого пункта в проектируемых границах составит 100,65 га.

Посёлок Агрос также предлагается к развитию, обусловленному увеличением транспортной сети и связи с автомагистралью М-4. В юго-западной части предусмотрено формирование кварталов жилой застройки, которая формируется на свободной территории сельскохозяйственного назначения.

Новые жилые кварталы структурно увязываются с кварталами садоводческого товарищества с перспективой создания единых транспортных и инженерных сетей с последующим возможным переводом дачного строительства в жилую застройку. Площадь населённого пункта составит 67,7 га.

Развитие п. Muskatnyy для жилой застройки определено в южном направлении, на территории, рядом с которой формируется рекреационная зона и размещён пруд. Производственные территории определены в северном направлении, за границей населенного пункта. Площадь территории населённого пункта в проектируемых границах составит 51,1 га (промзона и резервная территория в границы не включены).

3.3. Организация производственных зон.

Генеральным планом Рассветовского 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: автотранспортным предприятиям, складам сельхозпродукции, выставочному центру сельхозтехники, территориям бывших ферм, территории племенного хозяйства, территориям МТС, АЗС, и т.п., так и расположенным за пределами населённых пунктов: животноводческим фермам, гаражам большегрузного автотранспорта, предприятиям по переработке с/х продукции, полигону ДГТУ и др.

Планировочное развитие п. Рассвет, п. Степной, п. Золотой Колос, п. Muskat-

ный и п. Красный Колос 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.

Планировочная структура северо-восточной промышленной зоны п. Рассвет уточнится на следующем этапе проектирования. 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)

Производственные зоны, развиваемые за пределами населённых пунктов поселения, планировочно тяготеют к транспортной сети. В состав этих зон включены: территории комплексных предприятий по переработке, хранению и реализации сельхозпродукции с развитыми складскими и вспомогательными зонами. 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.

Предусматривается развитие производственной зоны Рассветовского сельского поселения на землях сельскохозяйственного назначения. Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600008:424 (площадь 0,5 га) расположен в придорожной полосе автодороги М-4 «Дон» и определен для размещения комплексов дорожного сервиса. Часть участка с кадастровым номером 61:02:0600008:10 площадью 10 га предусматривается для развития коммунально-складских предприятий IV класса санитарной опасности.

Для формирования производственно-коммунальной зоны п. Степного генеральным планом предусматривается включение в границы населенного пункта земельных участков с кадастровыми

| | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 61:02:0600008:1507, | 61:02:0600008:1580, | 61:02:0600008:1588, |
| 61:02:0600008:1600, | 61:02:0600008:1587, | 61:02:0600008:1577, |
| 61:02:0600008:1578, | | |

61:02:0600008:1579, 61:02:0600008:1601 общей площадью 14,9 га, для целей размещения производственно-коммунальных объектов V класса вредности.

В границы п. Ковалевка предусмотрено включение территории коммунально-производственной зоны, общей площадью 11,57 га.

Генеральным планом предусмотрено развитие производственной зоны, западнее п. Аглос до автодороги М-4 «Дон» общей площадью 13,2 га.

3.4. Основные технико-экономические показатели.

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современное состояние | Расчетный период 2028 г. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Территория | | | |
| 1.1. | Всего: | га | 5310 | 5310 |
| | в том числе: | | | |
| | - земли сельскохозяйственного назначения; | га | 3383,52 | 3357,45 |
| | - земли населенных пунктов; | - " - | 1459,48 | 1471,74 |
| | - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами населенных пунктов. | - " - | 440,0 | 428,43 |
| | - земли лесного фонда, | - " - | - | - |
| | - земли водного фонда; | - " - | 27 | 27 |
| | - земли иного назначения. | - " - | - | - |
| 1.2. | Из общей территории: | | | |
| | - территории для индивидуального жилищного строительства; | - " - | 246 | 592,4 |

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современ- ное состояние | Расчетный период 2028 г. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | - территории для строительства дач, садоводства, огородничества. | - " - | 575 | 586,25 |
| 2. | Население | | | |
| 2.1. | Всего | чел. | 7414 | 32230 |
| 2.2. | Число населенных пунктов – всего из них с численностью населения: | кол-во | 7 | 7 |
| | свыше 5 тыс. чел. | - " - | - | 2 |
| | 1 – 5 тыс. чел. | - " - | 1 | 2 |
| | 0,2 – 1 тыс. чел. | - " - | 5 | 3 |
| 3. | Жилищный фонд | | | |
| 3.1. | Всего | тыс. кв.м общей пло- щади квартир | 94076,70 | 438622,70 |
| 3.2. | Из общего жилищного фонда: | | | |
| | - в государственной и муниципальной собственности | - " - | 38830,00 | 38860,00 |
| | - в частной собственности | - " - | 55246,70 | 399762,70 |
| 3.3. | Обеспеченность населения общей площадью квартир | кв.м./чел. | 23,7 | 30 |
| 4. | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания | | | |
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения – всего | ед. | 5 | 13 |
| 4.2. | Общеобразовательные школы – всего | - " - | 3 | 6 |
| 4.3. | Учреждения начального и среднего профессионального образования | - " - | - | - |
| 4.4. | Высшие учебные заведения | - " - | - | - |
| 4.5. | Больницы – всего | - " - | 1 | 2 |
| 4.6. | Поликлиники – всего | - " - | - | 3 |
| 4.7. | Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения – всего | - " - | 14 | 22 |
| 4.8. | Учреждения культуры и искусства (театры, клубы, кинотеатры, | - " - | 4 | 7 |

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современ- ное состояние | Расчетный период 2028 г. |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | музеи, выставочные залы и др.) – всего | | | |
| 4.9. | Физкультурно-спортивные со- оружения – всего | - “ - | 5 | 7 |
| 4.10. | Учреждения санаторно- курортные и оздоровительные, отдыха и туризма (санатории, дома отдыха, пансионаты, лаге- ря для школьников и др.) | - “ - | - | - |
| 4.11. | Учреждения социального обес- печения | - “ - | 2 | 3 |
| 4.12. | Организация и учреждения управления кредитно- финансовые учреждения | - “ - | 3 | 4 |
| 5. | Транспортная инфраструктура | | | |
| 5.1. | Протяженность железнодорож- ной сети | км | - | - |
| 5.2. | Протяженность автомобильных дорог – всего | км | 27 | 40 |
| | в том числе: | | | |
| | - федерального значения; | - “ - | 11 | 11 |
| | - регионального значения; | - “ - | - | 5 |
| | - межселенного значения. | - “ - | 16 | 24 |
| 5.3. | Протяженность судоходных реч- ных путей с гарантированными глубинами | км | - | - |
| 5.4. | Протяженность трубопроводного транспорта | - “ - | - | - |
| 5.5. | Аэропорты | единиц | - | - |
| 6. | Инженерная инфраструктура и благоустройство территории | | | |
| 6.1. | Водоснабжение | | | |
| 6.1.1. | Водопотребление – всего, | куб.м/сут. | 2080,4 | 9727,9 |
| | в том числе на хозяйственно- питьевые нужды | - “ - | 1734 | 8288 |
| 6.1.2. | Среднесуточное водопотребле- ние на 1 чел. | л/сут.на чел. | 180 | 200 |
| 6.2. | Канализация | | | |
| 6.2.1. | Объемы сброса сточных вод в поверхностные водоемы, | куб.м/сут | 591,2 | 9727,9 |

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Современ- ное состояние | Расчетный период 2028 г. |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | в том числе хозяйственно-бытовых сточных вод. | - " - | 591,2 | 8288 |
| 6.2.2. | Из общего количества сброс сточных вод после биологической очистки | - " - | 591,2 | 9727,9 |
| 6.3. | Энергоснабжение | | | |
| 6.3.1. | Потребность в электроэнергии | млн.кВт.ч/год | 31,77 | 48,84 |
| 6.4. | Газоснабжение | | | |
| 6.4.1. | Потребление газа – всего | млн.м ³ /год | 16,52 | 143,48 |
| | в том числе: | | | |
| | - на коммунально-бытовые нужды. | - " - | 13,13 | 127,78 |
| 6.5. | Связь | | | |
| 6.5.1. | Охват населения телевизионным вещанием – всего | %/от всего населения | ▪ | 100 |
| 6.5.2. | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования, всего: | кол-во номеров | ▪ | 100 |
| 6.6. | Инженерная подготовка территории | | | |
| 6.6.1. | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке территории | га | 22,2 | 22,2 |
| 6.7. | Санитарная очистка территорий | | | |
| 6.7.1. | Мусороперерабатывающие заводы | единиц /тыс.т/год | - | - |
| 6.7.2. | Мусоросжигательные заводы | - " - | - | - |
| 6.7.3. | Мусороперегрузочные станции | - " - | - | - |
| 6.7.4. | Усовершенствованные свалки (полигоны) | единиц | 1 | - |
| 6.7.5. | Общая площадь свалок | га | 2,2 | - |
| 7. | Ритуальное обслуживание населения | | | |
| 7.1. | Общее количество кладбищ | га | 8 | 12 |
| 8. | Охрана природы и рациональное природопользование | | | |
| 8.1. | Озеленение санитарно-защитных и водоохраных зон | - " - | 16 | 125 |