

**Администрация муниципального образования
Славянский район**



**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
ПАСПОРТ**

**АНАСТАСИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ**

2016 год

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАСПОРТ АНАСТАСИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЛАВЯНСКОГО РАЙОНА

Глава поселения	Заволока Александр Григорьевич
Населенные пункты	ст. Анастасиевская, х. Прикубанский, х. Урма, х. Ханьков
Территория	20402 га
Население	12583
Основной род занятий	Сельское хозяйство

1. Общие сведения

Территория Анастасиевского сельского поселения расположена в южной части Славянского района Краснодарского края.

В своих административных границах Анастасиевское сельское поселение занимает площадь 19,105 тыс.га. Центром Анастасиевского сельского поселения является ст. Анастасиевская, которая находится в северо-восточной части поселения на границе с Прикубанским сельским поселением.

Связь с городом Краснодаром и населенными пунктами края осуществляется по автомобильной дороге регионального значения г. Темрюк – г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края.

Территория Анастасиевского сельского поселения представляет собой, в основном, зону сельскохозяйственного назначения. Значительная часть территории используется под посевы зерновых – около 7 тыс. га или 2/3 площади сельскохозяйственных угодий на территории поселения. Природно-климатические и почвенные условия позволяют выращивать тепло- и влаголюбивые растения на территории поселения, поэтому главной производственной культурой является рис.

Территорию поселения в широтном направлении пересекает автомобильная дорога регионального значения г. Темрюк – г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края. По территории поселения проходят высоковольтные линии электропередач 35, 110 кВ. С востока на юго-запад и с запада на юго-восток территорию поселения пересекают магистральные газопроводы Березанская-Славянск-на-Кубани, Анастасиевская-Новороссийск, Анастасиевская – Темрюк. Центральную часть поселения с запада на восток пересекает Славянская волоконно-оптическая линия передач. В районе хутора Ханьков находится Анастасиевско-Троицкое нефтегазовое месторождение. Бурение скважин осуществляет филиал ООО буровой компании ОАО «Газпром». На территории поселения расположены 11 водозаборных скважин водозабора г. Славянска-на-Кубани, которые обеспечивают водой населенные пункты Анастасиевского сельского поселения. Всего же на

территории поселения расположены 21 источник питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Производственные территории представлены предприятиями агропромышленного комплекса и сосредоточены, в основном, вблизи населенных пунктов Анастасиевского сельского поселения. На землях сельскохозяйственного назначения, расположены производственные территории ЗАО «Анастасиевское»: молочно-товарные фермы, полевые станы, мастерские, тракторные бригады, склады удобрений, склады зерна, стоянки сельскохозяйственной техники, сохраняемые или предлагаемые к восстановлению по прямому функциональному назначению.

Баланс территории поселения (проектное решение)

Таблица 4

Категория земель	Площадь земель			
	Сущест. положение, га	% к итогу	Расчётный срок, га	% к итогу
1	2	3	4	5
Общая площадь земель Анастасиевского сельского поселения в установленных границах, в т.ч.	19105,99	100	19105,99	100
1. Земли населенных пунктов всего, в т.ч.	1950,97	10,21	1952,03	10,22
ст. Анастасиевская	1521,30	7,97	1521,30	7,97
х. Прикубанский	159,57	0,83	159,57	0,83
х. Урма	30,81	0,16	30,81	0,16
х. Ханьков	239,29	1,25	240,35	1,26
2. Земли сельскохозяйственного назначения, в т.ч.	1700,39	89,00	17002,84	88,99
3. Земли промышленности, транспорта, энергетики, связи и иного специального назначения	43,8	0,23	43,8	0,23
4. Земли водного фонда	107,32	0,56	107,32	0,56

Станица Анастасиевская находится в северо-восточной части земель сельского поселения. Территория станицы представляет собой единое компактное планировочное образование. Первая очередь строительства предлагается на северной окраине населенного пункта. Для освоения на расчетный срок (до 2030г.) и перспективу проектом определены территории развития жилой зоны, расположенные на востоке и на юго-западе от населенного пункта.

Проектом выделена основная производственная зона, расположенная в юго-восточной части населенного пункта, которая проектом предложено реконструировать и перепрофилировать под предприятия V класса санитарной классификации промышленных объектов и производств

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

Проектом предусмотрено максимальное сохранение существующего капитального жилищного фонда, его реконструкция и благоустройство согласно действующим нормам и современным требованиям при полном оснащении инженерным оборудованием.

Общественно-деловая зона представлена существующим общественным центром станицы и проектируемыми объектами обслуживания, расположенными в существующих жилых кварталах на свободной от застройки территории.

Основной общественный центр станицы формируется на базе уже существующего центра, расположенного линейно на ул. Красной, между ул. Зубихина и ул. Пионерской. Проектом предлагается развитие и реконструкция общественного центра со строительством дополнительных объектов обслуживания населения социального и коммунально-бытового назначения.

В зону рекреационного назначения входит парк, расположенный в центральной части станицы.

В настоящее время захоронения производятся на территории действующего кладбища, расположенного в северной части станицы без учета нормативного расстояния до жилой застройки. Существующее кладбище закрывается. Новая территория для захоронений предусмотрена в южной части станицы, с соблюдением санитарных разрывов до жилой застройки. Вокруг территории кладбища организована санитарно-защитная зона с озеленением.

Совершенствование транспортной инфраструктуры населенного пункта заключается в обеспечении удобных и эффективных транспортных связей путем дифференциации улиц и проездов по категориям в соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

К жилой застройке, попадающей в зоны различных планировочных ограничений, предъявляются особые требования по ее использованию: речь идет о водоохранной зоне, охранной зоне источников водоснабжения, санитарно-защитной зоне от сельскохозяйственных предприятий.

На приусадебных участках, расположенных в пределах водоохранной зоны должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

Совершенствование функционального зонирования предполагает упорядочение размещения объектов различного функционального назначения - вынос из санитарно-защитных зон жилого фонда по программе Краснодарского края «Жилище», предусматриваемый на расчетный срок.

Проектом предусмотрено максимальное сохранение существующего капитального жилищного фонда, его реконструкция и благоустройство согласно действующим нормам и современным требованиям при полном оснащении инженерным оборудованием.

Проектом сохраняются памятники истории и архитектуры, расположенные на территории населенного пункта с обозначением границ временных охранных зон.

Территориальное развитие населенных пунктов Анастасиевского сельского поселения проектом не предусматривается. Предполагается, что развитие жилой застройки будет происходить за счет её уплотнения. Развитие за расчетный срок предусмотрено за границами населенных пунктов.

Хутор Прикубанский

Хутор Прикубанский расположен в юго-западной части поселения. Населенный пункт находится в окружении рисовых полей. Жилая застройка представлена тремя жилыми обособленными массивами, соединенными между собой автомобильными дорогами. Жилые кварталы застроены индивидуальной жилой застройкой с приусадебными участками. В западной части хутора за границами населенного пункта предусмотрены резервные территории для развития жилой застройки

Общественный центр сложился в центральном жилом массиве, и состоит из: сельского клуба, школы, магазина, ФАПа. Жилые массивы, расположенные в западной части объектами обслуживания населения не обеспечены. Предусмотрено дальнейшее развитие и реконструкция общественно-деловой зоны хутора, строительство детского сада на 40 мест в новом жилом районе, строительство магазинов смешанных товаров в жилых массивах в западной части населенного пункта.

Севернее хутора расположена территория МТФ № 4, на северо-востоке отделение № 5 ЗАО «Анастасиевское», в западной части два крестьянско-фермерских хозяйства. Проектом территории производственных и сельскохозяйственных объектов развиваются на своих существующих территориях.

Хутор Урма

Хутор Урма находится в южной части земель поселения. Населенный пункт расположен вдоль реки Кубань. Жилая зона поселка представлена кварталами индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками. Жилая застройка представляет собой два жилых обособленных массива, соединенные между собой автомобильной дорогой. Развитие резервной жилой зоны за расчетным сроком строительства предусматривается на северной окраине за границей населенного пункта.

Объекты обслуживания населения в хуторе отсутствуют. На северо-западной окраине хутора расположено садово-огородническое товарищество «Рассвет». Проектом предлагается строительство магазина смешанных товаров южнее садово-огороднического товарищества.

Хутор Ханьков

Хутор Ханьков расположен в южной части Анастасиевского сельского поселения. Территория населенного пункта представляет собой планировочное образование, состоящее из восьми обособленных массивов. Жилая зона населенного пункта представлена индивидуальной жилой застройкой с приусадебными участками. Основным и наиболее крупным является западный жилой массив хутора, вторым по площади является восточный жилой массив.

Территории для развития резервной жилой зоны за расчетным сроком строительства предлагаются в северной части восточного и в южной части западного жилых массивов.

Общественный центр сложился в западном более крупном жилом массиве и состоит из: школы, детского сада, продуктового магазина, магазина смешанных товаров, фельдшерско-акушерского пункта. В западной части массива расположено отделение № 4 ЗАО «Анастасиевское». Предусмотрено дальнейшее развитие и реконструкция общественно-деловой зоны хутора. Проектируется новый общественный центр в восточном жилом районе. Предлагается реконструкция СОШ № 21 достройкой здания под центр детского творчества, библиотеку и актовый зал.

Центральный массив представлен в основном производственной зоной, в котором расположены следующие предприятия:

- молочно-товарная ферма № 7 «Риэлт – Финанс» (действ.);
- отделение № 1 ЗАО «Анастасиевское» - тракторная бригада (действ.);
- ООО КНГ «Кубанское УТГ» - автоколонна (действ.);
- ОАО «НГТ Энергия» - электромеханический цех (действ.);
- ООО «Юг-Сат-Ком» (действ.), на территории находится почта;
- ЧП «Три-А-Юг» (не действ.);
- пожарное депо на 4 машины.

На территории центрального массива находятся памятник погибшим в Великой Отечественной Войне и памятник В.И.Ленину.

В западном жилом массиве расположен сельский клуб и магазин.

На территории северного массива находится электрическая подстанция ПС/110, и два жилых квартала.

Четыре небольших жилых массива расположены вдоль реки, территории между ними заняты крестьянско-фермерскими хозяйствами.

2. Жилая зона

Станица Анастасиевская

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

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок

автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Жилая зона представлена территориями существующей застройки усадебного типа, а также новыми территориями, предназначенными для размещения проектируемого жилищного фонда.

Проектом не лимитируется жесткое зонирование по этажности. Строительное зонирование предоставляет свободу в выборе этажности и типологии жилых зданий. Регламентируется только плотность застройки в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 5.

В связи с тем, что размещение новой застройки планируется преимущественно на землях сельскохозяйственного использования в существующих границах населенного пункта и на землях сельскохозяйственного назначения в проектных границах, предусматривается поэтапное изменение вида землепользования в установленном законом порядке в соответствии с этапами строительства, определенными генеральным планом.

Жилая зона занимает основную часть территории станицы и представлена в основном территориями существующей 1 – 2-х этажной индивидуальной застройки, а также секционными жилыми домами 2-3 этажа.

Для освоения на расчетный срок (до 2030 г.) и перспективу проектом определены территории развития жилой зоны, расположенные в северной части станицы Анастасиевской. Также проектом предложено развитие секционной жилой застройки в восточной части станицы.

Планировочная структура станицы определена существующей ситуацией, наличием сбросного канала, конфигурацией строящегося обхода категоризированной автомобильной дороги, наличием свободных земель пригодных для застройки в существующих границах населенного пункта и на прилегающих территориях.

С учетом вышеперечисленных факторов территория станицы представляет собой единое компактное в плане образование, площадью 1521,30 га в проектных границах.

Развитие жилой застройки на первую очередь предусматривается на северной окраине станицы, между ул. Ленинградской и ул. Зубихина. Жилая застройка на расчетный срок предполагается, так же на северной окраине станицы до строящейся объездной дороги. Резервные территории для развития жилой застройки предполагаются на востоке и на юго-западе от населенного пункта.

Жилая застройка по генеральному плану предусматривается в основном индивидуальная одно- двухэтажная, с сохранением существующей секционной застройки в восточной части станицы и проектируемой секционной застройки в продолжении ул. Краснодарской.

Одним из резервов для размещения жилищного строительства в пределах центрального района могут быть территории размещения ветхого жилого фонда,

которые можно рассматривать как значительный резерв жилой территории при условии увеличения темпов сноса ветхой застройки и существенном развитии строительной индустрии. Но, учитывая реальные возможности строительства на реконструируемых территориях, такой путь все же имеет весьма ограниченные перспективы. Территориальным резервом для размещения жилищного фонда являются площадки в не завершенных строительством микрорайонах и кварталах.

На остальной части станицы существующая жилая зона представляет индивидуальную жилую застройку с приусадебными участками.

Проектируемый жилой район в северной части станицы застраивается малоэтажной усадебной застройкой. На этой территории свободные от застройки участки, после проведения мелиоративных работ, предусматриваются для поэтапного освоения под жилую застройку. Размещение жилой застройки учитывает природные факторы, наличие санитарно-защитных зон, планировочных ограничений.

В связи с тем, что размещение новой застройки планируется преимущественно на землях сельскохозяйственного использования, предусматривается поэтапное изменение вида землепользования в установленном законом порядке в соответствии с этапами строительства, определенными генеральным планом.

Площадь территории жилой зоны на проектный срок составляет **893,60 га**.

Территориальное развитие населенных пунктов Анастасиевского сельского поселения проектом не предусматривается. Предполагается, что развитие жилой застройки будет происходить за счет её уплотнения. Развитие за расчетный срок предусмотрено за границами населенных пунктов.

Площадь территории жилой зоны на расчетный срок **х. Прикубанского** составляет **85,86 га**, **х. Урма – 21,51 га**, **х. Ханьков– 177,92 га**.

3. Жилищный фонд

В 2008 году в Анастасиевском сельском поселении введено в эксплуатацию 6,8 тыс. м² общей жилой площади, столько же составляет оценка на 2009 год, и 5 тыс. м² планируется ввести в эксплуатацию в 2010 году. В настоящее время жилищное строительство ведется полностью за счет средств индивидуальных застройщиков.

Если оперировать данными показателями в рамках среднесрочного прогнозирования, то через 10 лет (первая очередь генерального плана) в сельском поселении будет построено 62,0 тыс. м² жилищного фонда, а через 20 лет (расчетный срок генерального плана) – 124,0 тыс. м².

В качестве основного типа в новом строительстве рассматривается индивидуальный жилой дом с приусадебным участком.

К выбытию проектом определено 14,4 тыс. м² жилой площади – это жилищный фонд, имеющий менее 35 % физической сохранности.

Таким образом, к 2030 году жилищный фонд Анастасиевского поселения ориентировочно увеличится на 109,6 тыс. м² общей жилой площади. Его общий объем составит 477,4 тыс. м² (422,6 тыс. м² – ориентировочно к 2020 году).

Исходя из прогноза демографического развития территории, уровень жилищной обеспеченности в поселении к 2030 году увеличится до 33,0 м²/человек (до 31,1 м²/человек – к 2020 году), и это на 5,3 м² превышает величину расчетной минимальной жилой обеспеченности (с учетом тенденции ее роста), устанавливаемой нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

4. Общественно-деловая зона

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

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

Общественно-деловая зона охватывает, прежде всего, основной общественный центр населенного пункта, общественный центр проектируемого жилого района и территории вдоль магистральных улиц, объединяющих центры обслуживания и предусмотренные генеральным планом для размещения объектов общественно-делового назначения.

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

Общественно-деловая зона **станции Анастасиевской** представлена существующим общественным центром станции и проектируемыми объектами обслуживания, расположенными в существующих жилых кварталах на свободной от застройки территории и на проектируемых участках.

Основной общественный центр станции формируется на базе уже существующего центра, расположенного линейно на ул. Красной, между ул. Зубихина и ул. Пионерской. В общественном центре размещаются административно-хозяйственные учреждения общественного назначения: банки, учреждения связи, управления, объекты социально-культурного назначения, предприятия торговли и общественного питания.

Проектом предусматривается реконструкция существующих зданий и сооружений и строительство новых объектов культурно-бытового обслуживания.

Для обслуживания жителей проектируемого района проектом предусматриваются общественный центр, в котором сосредоточены здания общественных организаций, торгово-бытового, культурно-оздоровительного и развлекательного назначения.

Для обслуживания районов жилой застройки, удаленных от центра станицы и в массивах новой застройки предусматриваются подцентры культурно-бытового обслуживания местного значения.

Для удобства обслуживания населения в кварталах усадебной застройки по основным улицам предусматриваются индивидуальные жилые дома со встроенными учреждениями повседневного обслуживания населения, что способствует развитию малого бизнеса.

Площадь территории общественно-деловой зоны на расчетный срок составляет **33,17** га.

Предусмотрено дальнейшее развитие и реконструкция общественно-деловой зоны **хутора Прикубанского**, строительство детского сада на 40 мест в новом жилом районе, строительство магазинов смешанных товаров в жилых массивах в западной части населенного пункта.

Проектом предлагается строительство магазина смешанных товаров южнее садово-огороднического товарищества «Рассвет» **в хуторе Урма**.

В хуторе Ханьков проектируется новый общественный центр в восточном жилом районе. Предусмотрено сохранение и реконструкция существующего общественного центра. Предлагается реконструкция СОШ № 21 достройкой здания под центр детского творчества, библиотеку и актовый зал.

5. Размещение учреждений культурно-бытового назначения

Генеральным планом предусматривается дальнейшее развитие и совершенствование структуры обслуживания станицы Анастасиевской как административного центра муниципального образования Анастасиевское сельское поселение с учетом уже сложившихся факторов.

Совершенствование системы культурно-бытового обслуживания населения на территории сельского поселения является важнейшей составляющей частью социального развития населенного пункта. Процесс развития системы культурно-бытового обслуживания будет сопровождаться изменениями как качественного порядка – повышение уровня обслуживания, появления новых видов услуг (Интернет-клуб, видеотека, специализированные спортклубы), так и количественного порядка – увеличение количества рабочих мест в сфере обслуживания за счет кадров, вытесняемых в условиях рыночной экономики из других сфер рыночного комплекса.

Основная цель развития системы культурно-бытового обслуживания остается прежней – создание полноценных условий труда, быта и отдыха жителей населенного пункта, достижение, как минимум, нормативного уровня обеспеченности всеми видами обслуживания при минимальных затратах времени.

Имеющаяся сеть учреждений соцкультбыта в поселении не полностью обеспечивает потребности населения.

В ст. Анастасиевской предусматривается трехступенчатая система учреждений соцкультбыта.

1. Учреждения эпизодического пользования общепоселкового назначения. К ним относятся: кинотеатры, Дома культуры, гостиницы, библиотеки, крупные торговые центры, предприятия бытового обслуживания, больницы, спортивные комплексы, Дома творчества школьников, административные учреждения и деловые центры.

2. Учреждения периодического пользования, обеспечивающие население жилых районов и расположенные в общественных центрах планировочных районов. Это клубные помещения, учреждения торговли и быта, общественного питания, спортивные школы, спортивные залы, плавательные бассейны и др.

3. Учреждения повседневного пользования, обслуживающие население микрорайонов и жилых групп. К ним относятся: общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения, магазины повседневного спроса, кафе, приемные пункты и мастерские КБО.

В основном, существующая сеть учреждений соцкультбыта сохраняется на перспективу, некоторые объекты подлежат реконструкции и модернизации.

На схеме функционального зонирования определены зоны для размещения учреждений соцкультбыта, где выделены территории административно-делового, общеобразовательного, торгово-бытового, культурно-просветительного, лечебно-оздоровительного, рекреационного назначения.

При размещении учреждений соцкультбыта учитывались нормативные радиусы доступности.

Генеральный план определяет зону размещения учреждений административно-делового, общеобразовательного, торгово-бытового, культурно-просветительного, лечебно-оздоровительного, рекреационного назначения. Конкретное расположение каждого проектируемого объекта строительства определяется на следующих стадиях проектирования.

6. Производственная зона

Производственная зона станицы Анастасиевской, представленная объектами агропромышленного комплекса, перерабатывающей промышленности и малого предпринимательства, сложилась в юго-восточной части населенного пункта, которая получает территориальное развитие. Производственные территории расположенные непосредственно в жилой застройке и оказывающие негативное воздействие на окружающую среду проектом предложены к перепрофилированию или к выносу в проектируемую производственную зону.

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

При размещении предприятий в промышленной зоне учитывается класс вредности и специфика производства.

Проектом рекомендуются следующие общие принципы градостроительного регулирования промышленной застройки:

- максимально возможное размещение промышленных объектов в производственных зонах станицы; исключение составляют безопасные в экологическом отношении предприятия, имеющие малые грузообороты (без железнодорожных вводов);
- развитие производственной застройки за счет уплотнения существующей застройки в производственных зонах, а также за счет освоения новых земельных участков;
- обеспечение расчетных размеров санитарно-защитных зон вокруг промышленных территорий.

На территории производственных зон разрешенным видом использования является размещение промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарно-защитных зон.

При планировке производственных зон необходимо уделять большое внимание упорядочению подъездных путей.

Развитие промышленности станицы намечается как за счет расширения предприятий, реконструкции существующих промышленных предприятий, так и за счет строительства новых. Дальнейшее развитие предприятий промышленного района должно производиться за счет внутренних резервов на основе интенсивного использования территорий, модернизации и интенсификации производства. Основой обновления и развития объектов является интенсификация использования отведенных и застроенных территорий, улучшения состояния окружающей среды за счет технологического переоснащения промышленных объектов, использования современных эффективных технологий по инвестиционным проектам.

В соответствии с Федеральным Законом 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» дислокация подразделений пожарной охраны на территориях поселений и городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских поселениях и городских округах не должно превышать 10 минут, а в сельских поселениях - 20 минут.

На момент проектирования на территории поселения расположено два пожарных депо: ст. Анастасиевская (2 автомобиля).

На расчетный срок (20 лет) постоянное население ст. Анастасиевской составит 12917 человек. Из этого следует, согласно приложению № 1 и приложению № 7 НПБ 101-95, что требуемое количество пожарных депо – 1 шт., а пожарных автомобилей 6 единиц. Из них специальных пожарных автомобилей: автолестница (или автоподъемник) – 1 единица, автомобиль газодымозащитной службы – 1 единица. Существующее пожарное депо по ул. Зубихина (квартал 85) в станице Анастасиевской проектом предлагается расширить до 6 автомобилей.

Площадь территории производственной зоны ст. Анастасиевской на расчетный срок составит 85,09 га.

Севернее хутора **Прикубанского** расположена территория МТФ № 4, на северо-востоке отделение № 5 ЗАО «Анастасиевское», в западной части два крестьянско-фермерских хозяйства.

Центральный массив хутора **Ханьков** представлен в основном производственной зоной, в котором расположены следующие предприятия:

- молочно-товарная ферма № 7 «Риэлт – Финанс» (действ.);
- отделение № 1 ЗАО «Анастасиевское» - тракторная бригада (действ.);
- ООО КНГ «Кубанское УТГ» - автоколонна (действ.);
- ОАО «НГТ Энергия» - электромеханический цех (действ.);
- ООО «Юг-Сат-Ком» (действ.), на территории находится почта;
- ЧП «Три-А-Юг» (не действ.);
- пожарное депо на 4 машины.

Проектом территории производственных и сельскохозяйственных объектов сохраняются.

В хуторе **Урма** производственные предприятия отсутствуют.

7. Зона инженерной и транспортной инфраструктур

Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, железнодорожного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования) устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

Зона подразделяется на подзоны:

А. Зона транспортной инфраструктуры.

К данной зоне в **Анастасиевском сельском поселении** относятся территории придорожной полосы автомобильной дороги регионального значения г. Темрюк – г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края.

Разрешенными видами использования в данной подзоне являются:

- мотели для легкового и грузового автотранспорта;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- предприятия общественного питания;
- магазины.

На территории придорожной полосы дороги предусмотрено размещение объектов придорожного сервиса при условии согласования с организациями, осуществляющими управление автодорогами. Рекомендуются строительство

гостиниц, кафе, станций технического обслуживания легкового и грузового транспорта, стоянок и т.п.

Существующая транспортная схема населенных пунктов представлена регулярной сеткой улиц и дорог. Улично-дорожная сеть сложилась в виде непрерывной системы, но зачастую без учета функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

В населенных пунктах Анастасиевского сельского поселения генеральным планом предусматривается создание единой системы транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой населенного пункта и прилегающей к нему территории, обеспечивающей удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами, объектами внешнего транспорта и автомобильными дорогами общей сети.

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

В составе улично-дорожной сети выделены улицы и дороги следующих категорий:

-поселковая дорога – осуществляет связь населенного пункта с внешней дорогой общей сети, в сложившихся условиях она является частью дороги межмуниципального значения;

-главные улицы – осуществляют связь жилых территорий с общественным центром;

-улицы в жилой застройке:

основная – осуществляет связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением,

второстепенная – осуществляет связь между основными жилыми улицами,

проезд – связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей.

Ширина магистральных улиц продиктована сложившейся застройкой, что и определило ширину в красных линиях 20,0 – 30,0 м., ширину проезжей части – 7,0 – 12,0 м. Особое место при проведении реконструкции улично-дорожной сети необходимо уделить обеспечению удобства и безопасности пешеходного движения.

Проектом предусмотрено размещение открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей в жилых районах, в промышленных зонах, в общественных центрах, в зонах массового отдыха. Длительное содержание автомобилей для населения, проживающего в частных домах, предусмотрено на приусадебных участках.

Б. Зона инженерной инфраструктуры населенного пункта представлена зоной объектов инженерных сетей и сооружений.

Развитие инженерного обеспечения на проектируемых территориях планируется путем реконструкции и капитального ремонта существующих систем в сочетании с созданием современной сети инженерных коммуникаций и головных сооружений, вводимых в строй в рамках планируемого строительства и реализации инвестиционных проектов по развитию населенного пункта.

Зоны инженерной инфраструктуры представлены структурой инженерных сетей и сооружений:

- Водоснабжения (водозаборные сооружения).
- Канализации (станичные очистные сооружения);
- Газоснабжения (газопроводы высокого давления, АГРС, ГРП).
- Электроснабжения (коридоры линий воздушных электропередач 110 кВт, 35 кВт, ПС, РП, ТП);
- Теплоснабжения (котельные).

Более подробно инженерная инфраструктура описана в разделе «Инженерное оборудование» настоящего проекта.

8. Рекреационная зона

Зона рекреационного назначения представляет собой участки территории предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки поселения и включает парки, сады, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств сельского поселения.

Зона рекреационного назначения ст. Анастасиевской, центра Анастасиевского сельского поселения, представлена благоустроенным парком в центральной части станицы, зелеными насаждениями при административных зданиях, проектируемой территорией парковой зоны в районе проектируемой секционной жилой застройки, а также небольшими скверами в проектируемых подцентрах.

В х.Прикубанском, х. Урма, х.Ханьков рекреационная зона представлена небольшими скверами в центральной части хуторов.

Зона рекреационного назначения выполняет важные функции в организации среды обитания человека, такие как:

- эстетическое и экологическое равновесие окружающей среды;
- формирование архитектурно-рекреационных ансамблей, бульваров, парков, скверов и др.

Разрешенные виды использования: пляжи, спортивные и игровые площадки, аттракционы, летние кинотеатры, концертные площадки.

Не основные и сопутствующие виды использования: мемориалы, автостоянки, вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, малые архитектурные формы и т.д.).

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): кафе, бары, закусочные; объекты, связанные с отправлением культа; общественные туалеты.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации рекреационные зоны относятся к особо охраняемым территориям, имеющим свои регламенты по использованию.

9. Зона особо охраняемых территорий

В состав зоны особо охраняемых территорий входят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

В целях защиты земель особо охраняемых территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках проектом предусматривается создание охранных зон с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

В составе генерального плана отражены следующие типы зон ограничения использования:

- водоохранная зона – по поселению 200 метров от реки Кубань,
- водоохранная зона каналов совпадает по ширине с полосами отводов таких каналов.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах:

- водоохранные зоны рек, каналов, водоемов;
- охранные зоны объектов историко-культурного наследия,
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- зоны территории ЛЭП;
- санитарно-защитные зоны от восстанавливаемых производственных предприятий;
- зона регулируемого рекреационного использования.

В настоящее время на территории Анастасиевского сельского поселения располагается 10 объектов историко-культурного наследия, которые включены в государственный реестр памятников истории и культуры и стоят на государственной охране согласно действующему законодательству. В результате обследования ГУП «Наследие Кубани», выявлено 4 объекта, предлагаемых к постановке на государственную охрану, как представляющие архитектурную ценность.

10. Зона специального назначения

К зоне специального назначения относятся территории: захоронения; кладбища, крематории, скотомогильники, свалки бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов

территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

Неосновные и сопутствующие виды использования: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ; зеленые насаждения; инженерные коммуникации. Условно разрешенные виды использования (требующие специального разрешения): мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы, полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов и другие объекты.

Зона специального назначения станицы Анастасиевской представлена территорией кладбища, и пунктом по сбору и сортировке мусора.

В настоящее время захоронения производятся на территории действующего кладбища, расположенного в северной части станицы без учета нормативного расстояния до жилой застройки. Существующее кладбище закрывается. Новая территория для захоронений предусмотрена в южной части станицы, с соблюдением санитарных разрывов до жилой застройки. Вокруг территории кладбища организована санитарно-защитная зона с озеленением.

Пункт по приему и сортировке мусора запроектирован в восточной части станицы на ул. Красной.

На расчетный срок вывоз мусора будет осуществляться на мусороперерабатывающее предприятие, которое должно быть построено на территории Славянского городского поселения. Предполагается строительство мусоросортировочной линии в г. Славянске-на-Кубани.

Зона специального назначения х. Прикубанского представлена территориями кладбищ, расположенными в северо-восточной и северо-западной частях населенного пункта. В х. Ханьков территории кладбищ расположены в южной и северной частях населенного пункта.

11. Зона сельскохозяйственного использования

Земли сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта предназначены для нужд сельского хозяйства, как и другие земли, предоставленные для этих целей, в соответствии с градостроительной документацией о территориальном планировании, а также разработанной на их основе землеустроительной документацией (территориальным планированием использования земель).

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

Не основные и сопутствующие виды использования: инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства; земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества,

сенокосения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.

Условно разрешенные виды использования (требующие специального согласования): карьеры перерабатывающих предприятий, склады, рынки, магазины, стоянки транспортных средств (терминалы), превышающие разрешенные размеры; почтовые отделения, телефон, телеграф; временные сооружения мелкорозничной торговли и другие сооружения.

Изменение целевого использования земель включенных в границу населенного пункта будет производиться постепенно, по мере необходимости освоения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Территории зон сельскохозяйственного использования могут использоваться в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования и перевода в другие категории, в соответствии с функциональным зонированием, намеченным генеральным планом.

Проектный баланс территории населенных пунктов

Станица Анастасиевская

Таблица 5

№ п/п	Вид территории	1-я очередь строительства			Расчетный срок		
		Кол-во, га	% к итогу	м2/чел	Кол-во, га	% к итогу	м2/чел
1	2	6	7	8	9	10	11
	Общая площадь земель (населенного пункта в установленных границах), всего	1521,30	100,02	1287,60	1521,30	99,99	1197,87
1.	Жилая зона, в том числе:	715,12	47,01	605,26	893,60	58,74	703,62
1.1.	Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	706,00			747,27		
1.2.	Малоэтажная секционная застройка	9,12			15,79		
1.3.	Резервные территории жилой застройки				130,54		
2.	Общественно-деловая зона	17,58	1,16	14,88	33,17	2,18	26,12
2.1.	Учреждения и предприятия обслуживания	8,74			20,92		

2.2.	Образования и здравоохранения	8,84			12,25		
3.	Производственные территории	45,87	3,02	38,82	85,09		
3.1.	В том числе резерв производственной зоны					5,59	67,00
4.	Зона инженерной и транспортной инфраструктур	308,67	20,29		380,27		
4.1.	Улицы, дороги, проезды, площадки	301,72		261,25	301,72	25,00	299,43
4.2.	Коммунальные сооружения	6,95			78,55		
5.	Рекреационная зона	1,60	0,11	1,35	28,34	1,86	22,31
6.	Зона сельскохозяйственного использования	359,87	23,66	304,59	65,61	4,31	51,66
7.	Зона специального назначения	7,22	0,47	6,11	9,91	0,65	7,80
8.	Прочие	65,37	4,30	55,33	25,31	1,66	19,93
8.1.	Водная поверхность	13,95			13,95		
8.2.	Пустыри, свободные земли	51,42			11,36		
9.	Итого	1521,30	100,00	1287,59	1521,30	100,00	1197,87

Хутор Прикубанский

Таблица 6

№ п/п	Вид территории	Показатели	
		Существующее состояние	
		Кол-во, га	% к итогу
1	2	3	4
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах, всего в том числе:	159,57	100
1.	Жилая зона	85,86	53,80
1.1	- территория застройки индивидуальными жилыми домами	84,25	52,80
1.2	- территория учреждений народного образования	0,80	0,50
1.3	- территория проектируемых учреждений народного образования	0,81	0,50

№ п/п	Вид территории	Показатели	
		Существующее состояние	
		Кол-во, га	% к итогу
1	2	3	4
2.	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	18,99	11,90
2.1	- дороги, проезды	18,83	11,80
2.2	- головные сооружения инженерной инфраструктуры	0,16	0,10
3.	Зона рекреационного назначения	2,96	1,85
3.1	- зеленые насаждения общего пользования	1,25	0,78
3.2	- зеленые насаждения санитарно-защитного назначения	1,71	1,07
4.	Зона сельскохозяйственного использования	51,34	32,17
5.	Зона специального назначения	0,42	0,26

Хутор Урма

Таблица 7

№ п/п	Вид территории	Показатели	
		Существующее состояние	
		Кол-во, га	% к итогу
1	2	3	4
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах, всего в том числе:	30,81	100
1.	Жилая зона	21,51	69,81
2.	Общественно-деловая зона	0,21	0,68
3.	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	1,62	5,26
3.1	- дороги, проезды	1,62	5,26
4.	Зона рекреационного назначения	0,10	0,32
4.1	- зеленые насаждения общего пользования	0,10	0,32
5.	Зона сельскохозяйственного использования	7,37	23,92
5.1	- земли населенного пункта сельскохозяйственного использования (резервная жилая застройка)	7,37	23,92

Хутор Ханьков

Таблица 8

№ п/п	Вид территории	Показатели	
		Существующее состояние	
		Кол-во, га	% к итогу
1	2	3	4
	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах, всего в том числе:	240,35	100
1.	Жилая зона	177,92	74,02
1.1	- территория застройки индивидуальными жилыми домами	176,03	73,24
1.2	- территория учреждений здравоохранения	0,06	0,02
1.3	- территория учреждений народного образования	1,83	0,76
2.	Общественно-деловая зона	1,64	0,68
2.1	- территория организаций и учреждений управления, учреждений культуры и искусства, предприятия связи, объектов торговли, общественного питания	1,64	0,68
3.	Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры	2,43	1,01
4.	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	41,31	17,19
5.	Зона рекреационного назначения	1,53	0,63
5.1	Зеленые насаждения общего пользования	0,72	0,30
5.2	Зеленые насаждения санитарно-защитного назначения	0,81	0,33
6.	Зона сельскохозяйственного использования	15,52	6,45
6.1	Зона сельскохозяйственного использования	14,99	6,23
6.2	Земли населенного пункта сельскохозяйственного использования (резервная жилая застройка)	0,53	0,22

12. Водоснабжение и канализация

В гидрогеологическом отношении Славянский район расположен в центральной части Азово-Кубанского артезианского бассейна. Внутри бассейна выделяется Западно-Кубанский прогиб, который характеризуется максимальными песчаными мощностями отложений всех стратиграфических подразделений неогена. Эффективная суммарная мощность коллекторов

составляет 650-670м. Основным источником водоснабжения на исследуемой территории является верхний водоносный комплекс.

Ст. Анастасиевская

Существующее положение

В настоящее время существующее население ст. Анастасиевской снабжается водой от артезианских скважин.

Согласно заключению отдела Территориального управления Роспотребнадзора в Славянском районе, Краснодарского края особую озабоченность в ст. Анастасиевской вызывает санитарно-техническое состояние водопроводных сооружений и сетей.

Согласно справке водоснабжение станицы осуществляется от 7 водозаборов, на территории которых расположены артскважины, и водонапорные башни. Дебит скважин – 25м³/час.

Существующие водопроводные сети тупиковые Ø 50-110-200мм, выполнены из асбестоцементных, полиэтиленовых и стальных труб.

Процент обеспеченности жилищного фонда водопроводом - 100%. Качество питьевой воды сельского коммунального водопровода соответствует требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества» и ГН 2.1.5.1315-03 «Предельно-допустимые концентрации (ПДК) химических веществ в воде водных объектов хозяйственно-питьевого и культурно-бытового водопользования».

Водозаборы ст. Анастасиевской расположены в жилой застройке, где отсутствует возможность организации 3-х зон санитарной охраны и отдельные артскважины попадают под проектную застройку.

13. Водопроводная сеть

Водопровод проектируется единый хозяйственно-питьевой противопожарный низкого давления.

Сеть водопровода принята кольцевая из стальных электросварных труб Ø150мм – 200мм по ГОСТ 10704-91 и полиэтиленовых труб ПЭ по ГОСТ 18599-2001. На сети предусматривается установка пожарных гидрантов. Сеть разбивается на ремонтные участки с отключением не более пяти пожарных гидрантов.

Общая протяженность водопроводной кольцевой сети на расчетный срок составляет 40,00км.

Водоводы в две нитки от узла водопроводных сооружений до кольцевой сети – 2Ø300, L=1600,00.

Согласно заключению отдела Территориального управления Роспотребнадзора в Славянском районе и справке администрации ст. Анастасиевской канализацией охвачена центральная часть станицы с отведением стоков в КНС и далее на ОСК производительностью 400м³/сут. Существующая КНС - одна, общей мощностью 5,5квт/ч. Сброс очищенных стоков в канал ПАОС С-1.

В хуторах сельского поселения централизованной хоз-бытовой канализации нет.

14. Электроснабжение

В состав Анастасиевского сельского поселения в настоящее время входят следующие населенные пункты с жилой застройкой, с объектами соцкультбыта и инженерной инфраструктурой: ст. Анастасиевская, х. Ханьков х. Прикубанский, х. Урма.

Перспективная численность населения

Таблица 23

№ п/п	Наименование	Численность населения, тыс. человек		
		2010 год	2030 год	2020 год
I	Анастасиевское сельское поселение, всего	12917	14466	13569
1	ст. Анастасиевская	10949	12498	11613
2	х. Ханьков	1569	1579	1565
3	х. Прикубанский	334	324	326
4	х. Урма	65	65	65

Расчет электрических нагрузок

Таблица 24

№№ п/п	Потребители	Расчётная нагрузка, кВт	
		На расчетный срок 2030г.	На I очередь строительства 2020г.
ст. Анастасиевская			
1	Жилищно-коммунальный сектор:		
	– существующий (с учетом убыли)	15731	15966
	– проектируемый	1599	1001
2	Общественно-деловой, культурно-бытовой и производственный сектор:		
	– существующий	1580	1580
	– проектируемый	950	730
3	Наружное освещение	127	118
4	Итого: а) Существующие	17502	17728

№№ п/п	Потребители	Расчётная нагрузка, кВт	
		На расчетный срок 2030г.	На I очередь строительства 2020г.
	б) Проектируемые	3236	2423
	Итого: а) + б)	20738	20160
5	Всего с учётом коэффициента одновременности 0,7 на стороне в соответствии с СП 31- 110-2003 и РД 34.20.185-94	14517	14105
х. Ханьков			
1	Жилищно-коммунальный сектор:		
	– существующий (с учетом убыли)	897	897
	– проектируемый	0	0
2	Общественно-деловой, культурно- бытовой и производственный сектор:		
	– существующий	128	128
	– проектируемый	175	167
3	Наружное освещение	16	16
4	Итого: а) Существующие	1040	1040
	б) Проектируемые	175	167
	Итого: а) + б)	1215	1207
5	Всего с учётом коэффициента одновременности 0,7 на стороне в соответствии с СП 31- 110-2003 и РД 34.20.185-94	851	845
х. Прикубанский			
1	Жилищно-коммунальный сектор:		
	– существующий (с учетом убыли)	187	187
	– проектируемый	0	0
2	Общественно-деловой, культурно- бытовой и производственный сектор:		
	– существующий	80	80
	– проектируемый	0	0
3	Наружное освещение	3	3
4	Итого: а) Существующие	270	270
	б) Проектируемые	0	0
	Итого: а) + б)	270	270

№№ п/п	Потребители	Расчётная нагрузка, кВт	
		На расчетный срок 2030г.	На I очередь строительства 2020г.
5	Всего с учётом коэффициента одновременности 0,7 на стороне в соответствии с СП 31- 110-2003 и РД 34.20.185-94	189	189
х. Урма			
1	Жилищно-коммунальный сектор:		
	– существующий (с учетом убыли)	37	37
	– проектируемый	0	0
2	Общественно-деловой, культурно- бытовой и производственный сектор:		
	– существующий	0	0
	– проектируемый	12	12
3	Наружное освещение	1	1
4	Итого: а) Существующие	38	38
	б) Проектируемые	12	12
	Итого: а) + б)	50	50
5	Всего с учётом коэффициента одновременности 0,7 на стороне в соответствии с СП 31- 110-2003 и РД 34.20.185-94	35	35
Анастасиевское сельское поселение, всего:			
1	Жилищно-коммунальный сектор:		
	– существующий (с учетом убыли)	16851	17087
	– проектируемый	1599	1001
2	Общественно-деловой, культурно- бытовой и производственный сектор:		
	– существующий	1788	1788
	– проектируемый	1137	909
3	Наружное освещение	147	138
4	Итого: а) Существующие	18786	19012
	б) Проектируемые	2736	1910
	Итого: а) + б)	21522	20922

№№ п/п	Потребители	Расчётная нагрузка, кВт	
		На расчетный срок 2030г.	На I очередь строительства 2020г.
5	Всего с учётом коэффициента одновременности 0,7 на стороне в соответствии с СП 31- 110-2003 и РД 34.20.185-94	15065	14645

1.14. Источники питания и трансформаторные подстанции

В настоящее время сельское поселение электрифицировано по ЛЭП 10 кВ с проводами марки А-50, АС-50 и А-70 от следующих подстанций:

- ПС-110/36/6 кВ " Ханьковская " мощностью 31,0 МВА (х. Ханьков, х. Урма);

- ПС-35/10 кВ "Анастасиевская-1" мощностью 4,0 МВА (ст. Анастасиевская);

- ПС-35/6 кВ "НС-9" мощностью 2,5 МВА (х. Прикубанский).

15. Теплоснабжение

В состав Анастасиевского сельского поселения в настоящее время входят следующие населенные пункты с жилой застройкой, с объектами соцкультбыта и инженерной инфраструктурой: станица Анастасиевская, хутор Прикубанский, хутор Урма, хутор Ханьков.

Теплоснабжение ст. Анастасиевской в настоящее время осуществляется от четырех котельных, которые отапливают административные здания, детский сад, школу и жилые дома. Хутора Прикубанский и Ханьков от одной котельной, расположенной в каждом населенном пункте. Сети и сооружения теплоснабжения на территории населенного пункта хутора Урма отсутствуют. Существующая индивидуальная одно- и двухэтажная застройка обеспечивается теплом от индивидуальных газовых котлов (АОГВ).

Характеристики существующих котельных

Таблица 28

Наименование	Мощность Гкал/ч	Присоединенная мощность Гкал/ч	Вид топлива
1	2	3	4
ст. Анастасиевская			
Котельная № 24	3,00	3,00	газ
Котельная № 36	1,50	1,50	газ
Котельная №50	2,00	2,00	газ

Котельная № 64	0,50	0,50	газ
Итого		7,00	
х.Прикубанский			
Котельная № 48	1,20	1,20	газ
Итого		1,20	
х.Ханьков			
Котельная № 49	0,50	0,50	газ
Итого		0,50	
Всего		8,70	

16. Газоснабжение

Магистральный транспорт природного газа в Краснодарском крае обеспечивают ООО «Кубаньгазпром».

Из 4 населенных пунктов Анастасиевского сельского поселения Славянского района газифицированы природным газом все населенные пункты. Процент газификации составляет 94%.

Головные сооружения - газораспределительная станция (ГРС):

- из ГРС ст. Анастасиевская;
- из ГРС с-з «Ордынский»;
- из ГРС Троицкая.

Подача природного газа потребителям производится по сетям газопровода среднего давления.

Эксплуатацию газопроводов и газового оборудования на территории сельского поселения осуществляет ОАО «Славянскгоргаз».

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ АНАСТАСИЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЛАВЯНСКОГО РАЙОНА

Строительство производственно-торговой базы



**ПАСПОРТ
инвестиционного проекта**

Название проекта	Строительство производственно-торговой базы
Территориальная принадлежность	Славянский район
Отраслевая принадлежность	Потребительская сфера
код ОКВЭД	51.55.11, 51.21.4, 51.21.5
Общая информация о проекте	
Краткое описание проекта	Настоящим проектом предусмотрено приобретение в собственность земельного участка площадью 1,0 Га в станице Анастасиевской Славянского района и осуществление малозатратного быстровозводимого строительства корпуса основного производства
Проектная мощность	Стеллажный склад на 1280 поддонов, навес площадью 300 кв.м.
Описание рынка потребителей	Крестьянско-фермерские и предпринимательские хозяйства, предприятия, население Славянского района
Срок строительства объекта	1.00
Конкурентные преимущества	Выгодное географическое расположение
Наличие ресурсов для реализации проекта	Трудовые ресурсы, наличие коммуникаций
Планируемый объем потребления ресурсов (годовой)	
Планируемый объем потребления (годовой) электричества, МВт.ч	0.01
Планируемый объем потребления (годовой) газа,	0.90

млн. м куб.	
Планируемый объем потребления (годовой) воды, млн. м куб.	0.01
Степень освоения проекта	Сформирован инвестиционный пакет, составлен бизнес-план
Финансовая оценка проекта	
Общая стоимость проекта, млн. руб.	29.59
Собственные средства, млн. руб.	29.59
Средства краевого (муниципального) бюджета, млн. руб.	0.00
Ранее привлеченные средства, млн. руб.	0.00
Потребность в инвестициях, млн. руб.	29.40
Условия участия инвестора	Прямые инвестиции
Форма возврата инвестиций	Денежная
Срок возврата инвестиций	0.00
Основные показатели экономической эффективности инвестиционного проекта	
Чистый дисконтированный доход (NPV)	2.96
Простой срок окупаемости	4.5
Дисконтированный срок окупаемости	6.75
Внутренняя норма доходности (IRR)	5.5
Индекс прибыльности (PI)	1
Валовая выручка, млн. руб. в год	15
Социальная эффективность инвестиционного проекта	
Число рабочих мест	10
Средний уровень заработной платы (тыс. руб. в год)	324
Бюджетная эффективность инвестиционного проекта	
Среднегодовая сумма налоговых платежей, млн. руб.	5.44
в том числе в консолидированный бюджет края, млн.руб.	2.29
Основные сведения о земельном участке	
Адрес места расположения	Славянский район, ст. Анастасиевская, юго-восточная часть
Кадастровый учет земельного участка	Не зарегистрирован
Кадастровый номер участка/квартала	23:27:1101000
Площадь декларированная (м2)	10000.00
Предельный размер площади (м2)	10000.00
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Производственная деятельность
Фактическое использование	Не используется
Наличие зданий, строений, сооружений	Отсутствует
Разрешительная, градостроительная документация	Генеральный план Анастасиевского с/п, утвержденный Решением Совета (внеочередная двадцать седьмая сессия Совета, второго созыва) 06.10.2011 №1
Сведения о собственнике (правообладателе) земельного участка	
Собственник	Администрация муниципального образования Славянский район
Правообладатель	Администрация муниципального образования

	Славянский район
Вид права	Другое
Сведения об обременениях	
Вид обременения, ограничения	Обременения отсутствуют
Площадь обременения	0.00
Электроснабжение	
Центр питания (наименование, собственник)	ПС Анастасиевская-1 35/10, ОАО "Кубаньэнерго"
Центр питания (класс напряжения)	Средний класс напряжения – от 1 кВ до 35 кВ
Центр питания (свободная мощность (МВт))	1.85
Центр питания (расстояние (м))	1400.00
Ближайшая точка подключения (напряжение в сети, кВ)	10.00
Ближайшая точка подключения (расстояние (м))	370.00
Газоснабжение	
Газопровод (наименование, собственник)	ОАО "Славянскгоргаз"
Газопровод (диаметр (мм))	100.00
Газопровод (давление (МПа))	Газопроводы высокого давления II категории –от 0,3 до 0,6
Газопровод (пропускная способность (куб. м. в год))	.00
Газопровод (расстояние (м))	380.00
Ближайшая точка подключения (диаметр (мм))	100.00
Ближайшая точка подключения (давление (МПа))	Газопроводы среднего давления –от 0,005 до 0,3
Ближайшая точка подключения (пропускная способность (куб. м.в год))	.00
Ближайшая точка подключения (расстояние (м))	380.00
Водоснабжение	
Источник водоснабжения (Наименование, собственник)	Водонапорная башня, Анастасиевское сельское поселение
Источник водоснабжения (мощность (куб.м.в сут.))	960.00
Источник водоснабжения (качество воды)	Питьевая
Источник водоснабжения (расстояние (м))	1000.00
Ближайшая точка подключения (мощность (куб.м.всут.))	.00
Ближайшая точка подключения (диаметр (мм))	110.00
Ближайшая точка подключения (расстояние (м))	120.00
Канализация	
Тип сооружений (Наименование, собственник)	Отсутствует
Тип сооружений (мощность (куб.м.всут.))	0.00
Тип сооружений (расстояние (м))	0.00
Ближайшая точка подключения (мощность (куб.м.всут.))	0.00
Ближайшая точка подключения (диаметр (мм))	0.00
Ближайшая точка подключения (расстояние (м))	0.00
Телефонизация	
Центральная сеть (расстояние (м))	800.00
Мобильная связь (расстояние (м))	0.00
Расчетная стоимость обеспечения земельного	4.86

участка инженерной инфраструктурой, млн.руб.		
Расстояние до крупных населенных пунктов и объектов транспортной инфраструктуры		
Удаленность от	Название	Расстояние (км)
Удаленность от центра муниципального образования	г. Славянск-на-Кубани	14.30
Удаленность от ближайшего населенного пункта	хутор Коржевский	15.60
Удаленность от центра субъекта федерации	город Краснодар	84.00
Удаленность от автомагистрали (краевого, федерального значения)	Темрюк-Краснодар-Кропоткин-граница Ставропольского края	1.50
Удаленность от автодороги местного значения	переулок Длинный	0.10
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Станция «Протока», г.Славянск-на-Кубани	18.50
Удаленность от ближайших железнодорожных путей	перегон Крымская-Тимашевская	18.50
Удаленность от аэропорта	аэропорт Краснодар	115.00
Удаленность от морского порта	морской порт Темрюк	56.00
Дополнительная информация о земельном участке		
Особые условия	Рельеф участка ровный	
Стоимость аренды/выкупа земельного участка (млн.руб.)	0.60	
Географические координаты объекта (гг.гггггг)		
Широта (градусы СШ)	45.124432	
Долгота (градусы ВД)	37.552166	
Примечания	-	
Данные об инициаторе проекта (в случае наличия указывается информация о юридическом/физическом лице		
Наименование/Ф.И.О.	Администрация муниципального образования Славянский район	
Почтовый адрес	353560 Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Красная, 22	
Сайт	slavyansk.ru	
Телефон/факс	+7(86146) 4-36-87	
Электронный адрес	slavyansk@mo.krasnodar.ru	
Данные о заявителе (органа исполнительной власти края/органа местного самоуправления)		
Наименование	Отдел инвестиций и взаимодействия с малым бизнесом	
Почтовый адрес	353560 Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Красная, 22, каб. 317	
Сайт	invest.slavyansk.ru	
Телефон/факс	+7(86146) 4-25-85	
Электронный адрес	slav_invest@mail.ru	

