



ОАО «РОССИЙСКИЙ ИНСТИТУТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ
«ГИПРОГОР»

Заказчик: **Управление архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования Ейский район**
Муниципальный контракт от **12.09.2017 г.**

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории),
расположенной в границах курортной зоны
ст. Должанская Ейского района**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 2

Материалы по обоснованию

Книга 1. Современное использование территории

МОСКВА 2017

Заказчик: **Управление архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования Ейский район**
Муниципальный контракт от 12.09.2017 г.

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории),
расположенной в границах курортной зоны
ст. Должанская Ейского района**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 2

Материалы по обоснованию

Книга 1. Современное использование территории

Генеральный директор

Руководитель проекта

Главный инженер проекта



М.Ю. Грудинин

И.А. Бухарин

В.И. Алехин

Состав документации

№ п/п	Наименование документации	Масштаб/ Формат
Том 1. Основная (утверждаемая) часть		
	<i>Чертежи планировки территории</i>	
1.	Чертеж планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:2000
2.	Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры и зон планируемого размещения объектов капитального строительства (основной чертеж)	М 1:2000
3.	Приложение. Перечень координат характерных точек красных линий	Брошюра, А4
4.	<i>Положения о характеристиках и очередности планируемого развития территории.</i>	Брошюра, А4
Том 2. Материалы по обоснованию		
	<i>Графическая часть</i>	
5.	Карта планировочной структуры территории поселения (ситуационный план)	М 1:10 000
6.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, границ территорий объектов культурного наследия (опорный план)	М 1:2 000
7.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2 000
8.	Схема планировочных решений застройки территории	М 1:5 000
9.	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов	М 1:5 000
10.	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	М 1:2 000
11.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	М 1:2 000
12.	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Схема границ зон возможной опасности	М 1:5 000
13.	Предложение по функциональному зонированию территории	М 1:5 000
	<i>Текстовая часть</i>	
14.	Книга 1. Современное использование территории.	Брошюра, А4
15.	Книга 2. Планируемое развитие территории.	Брошюра, А4
16.	Книга 3. Предложения по развитию транспортной и коммунальной инфраструктур.	Брошюра, А4
17.	Книга 4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	Брошюра, А4
18.	Книга 5. Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории.	Брошюра, А4
19.	Книга 6. Архитектурно-стилистическая концепция курортной зоны.	Альбом, А3
	<i>Материалы и результаты инженерных изысканий</i>	
20.	Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях	Брошюра, А4
21.	Раздел инженерно-геологическое районирование	Брошюра, А4

Авторский коллектив

№№ п/п	Фамилия и инициалы	Специализация
1.	Ткаченко С.А.	Куратор проекта
2.	Бухарин И.А.	Руководитель проекта
3.	Алехин В.И.	Главный инженер проекта, координатор проекта
4.	Барковская Ю.В.	Главный архитектор проекта
5.	Мамедов А.Т.	Архитектор
6.	Смирнов Д.С.	Инженер-землеустроитель высшей категории, экономист
7.	Фадеев О.Н.	Главный специалист по охране окружающей среды
8.	Рязанова Н.В.	Главный специалист по водоснабжению и водоотведению
9.	Рязанова Н.В.	Специалист по утилизации твердых коммунальных отходов
10.	Величкин Н.Н.	Специалист по электроснабжению
11.	Колгина Г.К.	Специалист по газоснабжению
12.	Киселева Н.В.	Специалист по теплоснабжению
13.	Ермаков Д.И.	Специалист по связи
14.	Зомарев А.С.	Специалист по транспорту
15.	Дельцова Т.М.	Специалист по инженерной подготовке территории
16.	Шелестов С.И.	Главный специалист по гражданской обороне и ЧС
17.	Грачев А.В.	Специалист по ГИС-технологии
18.	Соловьева Л.М.	Зав. отделом по организации производства

Проект планировки территории в составе документации по планировке территории, расположенной в границах курортной зоны (курорт местного значения) станицы Должанская Ейского района, представлен в виде графических и текстовых материалов. Текстовая часть материалов разделена на основную часть и материалы по обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории представлена в Томе 1 в виде:

- Положения о характеристиках и очередности планируемого развития территории, и
- Перечня координат характерных точек красных линий, как приложение к Чертежу планировки территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории представлены в виде книг в составе Тома 2, который содержит несколько самостоятельных разделов.

Настоящая Книга 1 Тома 2 содержит 1-ю часть материалов по обоснованию проекта планировки (разделы 1-4).

Содержание

Содержание	4
1. Общие положения	6
1.1. Цели и задачи	8
1.2. Нормативно-правовая база.....	8
1.3. Основания для разработки.....	10
2. Современное использование территории.....	12
2.1. Местоположение.....	12
2.2. Природно-климатические условия.....	15
2.3. Граница и земельные участки.....	19
2.4. Объекты культурного наследия.....	22
2.5. Современная планировка и застройка территории.....	24
2.6. Характеристика хозяйственно-экономической деятельности.....	25
2.7. Транспортная инфраструктура	29
2.8. Инженерная инфраструктура.....	53
2.9. Инженерная защита территории	60
2.10. Основные технические решения по обращению с отходами	62
3. Зоны с особыми условиями использования территорий	63
3.1. Зоны с особыми условиями использования территорий, формируемые требованиями охраны объектов культурного наследия	63
3.2. Зоны с особыми условиями использования территорий, формируемые природоохранными и санитарными требованиями	63
3.3. Зоны с особыми условиями использования территории, формируемые требованиями охраны объектов капитального строительства.....	67
3.4. Прочие зоны с особыми условиями использования территорий	67
4. Анализ ранее разработанной градостроительной документации	73
4.1. Документы территориального планирования	73

4.2. Градостроительное зонирование территории	82
4.3. Программы комплексного развития поселения.....	85
Приложения.....	88
Приложение 1	89
Приложение 2.....	101

1. Общие положения

Разработка документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в границах курортной зоны станицы Должанская Ейского района, выполняется в рамках реализации муниципальной программы «Развитие санаторно-курортного и туристского комплекса в Ейском районе».

Проект планировки территории (далее – проект, проект планировки), как часть документации по планировке территории, подготовлен на основании Муниципального контракта от 12.09.2017 года, заключенного между Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ейский район и ОАО «Гипрогор».

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом действующих положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования различного уровня (см. Раздел Анализ ранее разработанной градостроительной документации), материалов градостроительного зонирования, а также в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной и социальной инфраструктур и нормативами градостроительного проектирования.

Проект соответствует положениям статей 41-42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, соответствующих статей Градостроительного кодекса Краснодарского края, техническому заданию на проектирование и состоит из графических и текстовых материалов.

Текстовые материалы проекта представлены в виде пояснительной записки и разделены на основную (утверждаемую) часть и материалы по обоснованию.

Основная часть Проекта представлена Положениями о характеристиках и очередности планируемого развития территории и Перечнем координат характерных точек красных линий (Том 1). Материалы по обоснованию представлены в виде нескольких книг в составе Тома 2.

Раздел «Мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне» представлен в Томе 2 Книга 4.

Материалы и результаты инженерных изысканий выполнены в виде самостоятельных разделов «Инженерно-геодезические изыскания» и «Инженерно-геологическое районирование», представленных в Томе 2.

В Томе 2 Книга 5 материалов по обоснованию содержится информация по сбору и обобщению исходных данных, используемых при подготовке проекта планировки территории.

Графические материалы проекта представлены Чертежами планировки территории и необходимыми схемами с обоснованием проектных решений и выполнены с использованием цифровой картографической основы в масштабе 1:2 000 в местной системе координат МСК-23.

При разработке Проекта были изучены и частично использованы архивные материалы:

- по инженерной геологии в составе материалов генерального плана Должанского сельского поселения, выполненные ООО «СевКавТИСИЗ», г. Краснодар, 2001 г. – «Схематическая карта инженерно-геологического районирования станицы Должанская Ейского района. Пояснительная записка»; иные материалы по инженерным изысканиям на территории объектов туристско-рекреационного комплекса: «Сосновая Дача» (2016 г.), «Салют» (2006 г.), «Панорама» (1995 г.);

- исследований «Научное обеспечение сбалансированного планирования хозяйственной деятельности на уникальных морских береговых ландшафтах и предложения по его использованию на примере Азово-Черноморского побережья». Под редакцией Р.Д. Косьяна. г. Геленджик, 2013 г., Том 10. Предложения по использованию разработанных рекомендаций на уникальных береговых ландшафтах Азово-Черноморского побережья (В.В. Крыленко);

- исследований «Ейское морское побережье: история и проблемы освоения, природные основы реконструкции», Ю.В. Артюхин, О.И. Артюхина, Н.Б. Родионова, 2-е издание, г. Ростов-на-Дону, 2016 г.

В процессе разработки проекта планировки территории выполнены инженерно-геодезические изыскания и инженерно-геологическое районирование, проанализированы и использованы письменные ответы на запросы, полученные от многочисленных организаций, учреждений края и представителей местных деловых кругов.

Существенную помощь в организации и сборе исходных данных для разработки проекта оказал коллектив Управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ейский район.

1.1. Цели и задачи

К целям Проекта планировки территории относятся:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Задачами Проекта планировки территории являются:

- обеспечение экологически устойчивого развития территории путем создания условий для сохранения уникального природно-ресурсного потенциала;
- увеличение инвестиционной привлекательности территории;
- увеличение туристского потока и объема услуг, оказываемых организациями санаторно-курортного и туристского комплекса;
- развитие сферы рекреации и туризма;
- сохранение объектов культурного наследия;
- сохранение, развитие, визуальное раскрытие природно-ландшафтного каркаса, формируемого морским побережьем и теплым климатом;
- установление существующих и планируемых границ территорий общего пользования, границ земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, газопроводы, автомобильные дороги и другие линейные объекты в виде красных линий.

1.2. Нормативно-правовая база

Разработка Проекта планировки территории осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.12.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

- Федеральный закон Российской Федерации от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Постановление Правительства РФ от 10 ноября 1996 года №1340 «О порядке создания и использования материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края»;
- Закон Краснодарского края от 7 августа 1996 года № 41-КЗ «О лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах Краснодарского края»;
- Постановление Госстроя РФ от 29 октября 2002 года № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Постановление главы администрации Краснодарского края от 7 августа 1997 года № 332 «О признании отдельных территорий Краснодарского края курортами местного значения»;
- Постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 29 апреля 2013 года № 411 «Об утверждении границ особо охраняемой природной территории памятника природы регионального значения «Коса Долгая», образовании охранной зоны памятника природы регионального значения «Коса Долгая» и утверждении положения об охранной зоне памятника природы регионального значения «Коса Долгая»;
- Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» от 16.04.2015 № 78;

- Документы территориального планирования на территорию Краснодарского края, муниципального образования Ейский район и Должанского сельского поселения Ейского района;
- Нормативы градостроительного проектирования Ейского района и Должанского сельского поселения Ейского района;
- Решение Совета муниципального образования Ейский район¹ от 22.12.2006 г. № 301 «О принятии части полномочий Должанского сельского поселения Ейского района»;
- Решение Совета Должанского сельского поселения Ейского района от 29.11.2006 г. № 59 «О передаче осуществления полномочий Должанского сельского поселения муниципальному образованию Ейский район»;
- Письменные ответы на запросы в виде документов, сведений, справок, записок и другой информации;
- Иные документы.

1.3. Основания для разработки

Развитие курортно-рекреационно сферы рекреационной зоны Краснодарского края является одним из ключевых направлений социально-экономического развития региона. Соответственно санаторно-курортная и туристическая отрасль оказывается важнейшей составной частью экономики муниципального образования Ейский район. Наличие данного ресурса побуждает администрации существующих курортных образований разных уровней принимать меры нормативного характера по повышению качества услуг и отдыха.

В 1976 году на основании решения Краснодарского крайисполкома № 267 от 29.03.1976 г. станция Должанская получила статус курорта местного значения. Развитие данной территории Ейского полуострова в виде курортной зоны было определено разработкой «Районной планировкой Азовского побережья», выполненной институтом «Гипрогор» в 1973 году. В 1997 году статус станции Должанской, как курорта местного значения, был подтвержден Постановлением главы администрации Краснодарского края № 332 от 07.08.1997 г.

¹ Учитывая данное обстоятельство подготовку и утверждение генерального плана Должанского сельского поселения в период 2008-2011 гг. осуществил Ейский район

В настоящее время территория курорта представляет собой хаотично сложившуюся прибрежную курортную зону, застройка которой рассредоточена вдоль побережья Азовского моря. Планируемая курортная зона располагается в западной части территории станицы Должанская между охранной зоной особо охраняемой природной территории памятник природы регионального значения «Коса Долгая», малоэтажной застройкой станицы и берегом моря.

Современное развитие курортной зоны станицы Должанская связано с подготовкой в 2007-2009 гг. и утверждением Решением Совета муниципального образования Ейский район от 27.10.2011 г. № 560 Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района. Планировочные решения Генерального плана поселения предусматривают расширение санаторно-курортного (туристского) комплекса и значительное увеличение количества объектов социального и культурно-бытового обслуживания временного населения на расчетный срок.

Реализация решений Генерального плана поселения и мероприятия № 3 «Разработка соответствующих документов территориального планирования муниципального образования Ейский район, проекта планировки территории косы Долгой в целях развития пляжных территорий Краснодарского края» муниципальной программы «Развитие санаторно-курортного и туристского комплекса в Ейском районе», утвержденной постановлением Главы администрации муниципального образования Ейский район от 11.12.2014 года № 825, а также распоряжение Главы муниципального образования Ейский район от 27.10.2017 г. № 413-р «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), расположенной в границах курортной зоны станицы Должанская Ейского района Краснодарского края» являются основанием для разработки настоящего проекта планировки территории.

2. Современное использование территории

Курортная зона развивается в границах станицы Должанская на территории Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края.

Курортная зона станицы Должанская планируется в виде комплекса, состоящего из учреждений санаторно-курортного комплекса и инфраструктуры для отдыхающих на побережье Азовского моря. Общая площадь проекта планировки территории составляет 364,3 га.

Первая очередь проекта планировки – 01.01.2023 г.

Расчетный срок проекта планировки территории – 01.01.2033 г.

2.1. Местоположение

Станица Должанская является центром Должанского сельского поселения и расположена в 36 км от районного центра г. Ейск, в 290 км от г. Краснодара. Ближайшая железнодорожная станция расположена в г. Ейске, ближайший аэропорт – в г. Ростов-на-Дону (179 км) и в г. Краснодар (290 км).

Административно Должанское сельское поселение входит в состав Ейского района Краснодарского края. В соответствии с постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 29.11.2006 г. № 2647 были установлены границы Ейского района и входящих в него административно-территориальных единиц. Административным центром муниципального образования Ейский район является город Ейск.

В целом территории курорта в ст. Должанская в настоящее время представляют собой прибрежную курортную зону, застройка которой осуществляется более 30 лет, и бессистемно рассредоточена вдоль побережья (Рисунок 2.1.1), в том числе на территории косы Долгой. Существующие учреждения отдыха сформировались в две зоны:

- Таганрогская группа (застройка вдоль берега Таганрогского залива);
- Азовская группа (застройка вдоль берега Азовского моря).

Территория проекта планировки расположена на побережье Азовского моря, в западной части ст. Должанской (Рисунок 2.1.2). С севера-запада к границе территории примыкают земли памятника природы «Коса Долгая». Длина участка вдоль уреза воды – около 5200 м, средняя ширина – 650 м. Рельеф участка проектирования спокойный, имеет незначительный уклон в сторону моря.



Рисунок 2.1.1 Современная застройка курортной зоны. Б/о «Альбатрос» и «Мечта»

Муниципальное образование Должанское сельское поселение находится в северо-западной части муниципального образования Ейский район. Граничит на востоке – с Кухаривским и Моревским сельскими поселениями, на юге – с Камышеватским сельским поселением. Западные границы сельского поселения омываются Азовским морем, северные границы – Таганрогским заливом.

Коса Долгая и станица Должанская являются уникальным заповедником Кубанского Приазовья. Особое географическое положение между Азовским морем и Таганрогским заливом, уникальные песчаные и ракушечные пляжи, мягкий приморский климат, возможность для развития активного и экстремального водного спорта, один из богатейших рыбных районов, наличие залежей лечебных грязей и уникальный ландшафтный памятник природы Коса Долгая, которому нет равных в мире – это одни из основных достопримечательностей станицы Должанской.

Важным фактором развития санаторно-курортного комплекса является транспортная доступность курорта. Внешняя связь осуществляется через город Ейск с помощью железнодорожного и автомобильного транспорта.



Рисунок 2.1.2 – Местоположение территории проекта планировки.

Связь между станцией Должанская и городом Ейск осуществляется автомобильным транспортом, на перспективу возможно использование морского транспорта. Некой проблемой является тупиковое положение станции Должанской, отсутствие единой общекурортной дороги и прямой транспортной связи с достопримечательностями Черноморского побережья и Таманского полуострова.

2.2. Природно-климатические условия

Климат в станице Должанской Ейского района относится к континентальному климату умеренных широт и классифицируется как степной климат приморских районов с жарким летом и умеренно мягкой зимой. Самым холодным месяцем является январь, наиболее теплый месяц – июль. Средняя месячная температура января на Ейском полуострове равняется $-2^{\circ} - -4^{\circ}\text{C}$. Средние июльские температуры $+20^{\circ} + 25^{\circ}$, максимальные $+38^{\circ} + 41^{\circ}\text{C}$.

Годовое количество осадков не более 400 мм. Большая часть осадков выпадает в летнее время в виде дождя ливневого характера. Территория относится к районам с недостаточным увлажнением. Нередки длительные бездождевые периоды, которые могут длиться 1,5-2 месяца. Летом бывают грозы и нередко град. Высота снежного покрова в среднем не превышает 10-15 см. Появляется снежный покров обычно в первой половине декабря и сходит в первой половине марта. Продолжительность периода со снежным покровом около 60 дней. Среднегодовая максимальная глубина промерзания почвы за зимний сезон составляет 28 см.

Циркуляция воздушных масс над акваторией Азовского моря в течение года отличается широтной направленностью. В холодную половину года устойчивое положение Азиатского максимума и наибольшая выраженность Черноморской депрессии обуславливают преобладание ветров восточной четверти. В теплый период отмечается в основном западный перенос воздушных масс. Наибольшую повторяемость имеют ветры со скоростью 1-5 м/с, характерные для летнего периода. Ветры со скоростями 6-10 м/с имеют несколько меньшую повторяемость прибрежной территории. Повторяемость ветров со скоростями 11-15 м/с менее значима для рассматриваемого побережья, что связано с ослаблением восточных ветров сушей. Ветры со скоростями свыше 15 м/с имеют небольшую повторяемость, характерны для восточных и северо-восточных ветров (их продолжительность может достигать 200 часов). Сильные западные ветры, со скоростями свыше 15 м/с возникают в среднем не чаще одного-двух раз в течение летнего периода, да и то в годы с повышенной штормовой активностью. Судя по статистическим данным, такие условия возникают в течение 2-х лет в каждом 5-6 летнем цикле.

Значительную роль в развитии берегов Ейского района играют ледовые явления, прежде всего, движения ледового припая и торошение льда. Устойчивый ледовый покров формируется только в те зимние месяцы, во время которых температура ниже -10°C

сохраняется по крайней мере в течение нескольких суток. Первый ледовый покров появляется в Ейском лимане, благодаря его мелководности и малой солёности вод. Затем ледовый припай возникает на участке Ейск – коса Долгая, в прибрежной полосе шириной 100-300 м. Если температура ниже -10°C сохраняется в течение 2-3 недель, подобный же ледовый припай возникает и на участке коса Долгая – устье Бейсугского лимана. Температура поверхностного слоя воды в районе косы Долгой не бывает ниже $0,8^{\circ}\text{C}$. Купальный срок длится около 4-х месяцев.

Из всех курортов Ейского района ст. Должанская является наиболее перспективной и благоприятной для развития санаторно-курортного комплекса, и обладает рядом конкурентных преимуществ, главными из которых являются:

- уникальный ландшафт морского побережья;
- благоприятный климат;
- протяженный ракушечный пляж;
- гидроминеральные и грязевые лечебные ресурсы;
- уникальный памятник природы «Коса Долгая»;
- наличие территориальных ресурсов для освоения;
- наличие транспортных связей (автомобильная дорога).



Рисунок 2.2.1 Пляж курортной зоны

Своеобразен приморский ландшафт Должанского сельского поселения – ровные линии поверхности коренного берега, бесконечная песчаная коса и море (Рисунок 2.2.1), охватывающее поселение, создают впечатление простора, обилия воздуха, солнца. При

умелом использовании этот ландшафт позволяет создать архитектурно-выразительные композиции современного курорта. Соединение степного и морского климата; возможность купаться в водах Азовского моря, наличие пляжей из мелкого ракушечника благоприятны для спокойного семейного отдыха.

В числе положительных особенностей данной местности числится наличие минеральных источников на западной окраине станицы Должанской. В 1997 году Черноморской гидрогеологической экспедицией были проведены работы по разведке минеральных вод с оценкой их эксплуатационных запасов с целью создания гидроминеральной базы курорта «Должанская».

Разведанные эксплуатационные запасы рассольной хлоридно-натриевой, йодной, бромной, борной, железистой воды понтического горизонта на Должанском месторождении ранее утверждены территориальной комиссией по запасам полезных ископаемых (ТКЗ) по методике Министерства геологии СССР по состоянию на 01.10.1997 г. в количестве 50 м³/сутки по категории «В» (установленные)². Месторождение подземных вод малое³, тип минеральной воды - без разделения по составу, не эксплуатируется.

В северной части ст. Должанской для лечебных целей неорганизованно используются природные грязи из солёного озера (лагуны). Невысокая узкая песчаная пересыпь отделяет водоем от Таганрогского залива. В жару вода испаряется, а в засушливые годы озеро совсем пересыхает. Весной, осенью и при осадках летом оно обычно заполнено водой. Во время сильных штормов морская вода также пополняет озеро.

Грунтовые воды приносят в озеро сернокислые соли, воды Таганрогского залива – хлористые соли. Лечебная грязь залегает вдоль берегов водоема. Запасы ее, несмотря на многолетний период добычи, относительно велики⁴. По своей структуре грязь соленого озера сходна с грязями озер Сакского, Муйнакского (Крым), и Тамбуканского (Кавказские Минеральные воды), по всем показателям характеризуется как высококачественная лечебная⁵.

² Научное обеспечение сбалансированного планирования хозяйственной деятельности на уникальных морских береговых ландшафтах и предложения по его использованию на примере Азово-Черноморского побережья». Под редакцией Р.Д. Косьяна. г. Геленджик, 2013 г., Том 10. Предложения по использованию разработанных рекомендаций на уникальных береговых ландшафтах Азово-Черноморского побережья, стр. 1721.

³ Регистрационная карта месторождения подземных вод Краснодарского края. Лист 65.

⁴ Материалы генерального плана Должанского сельского поселения. 2011 г. Том 2 Часть 1 стр. 62-63

⁵ Там же.

Вместе с тем, по данным Роспотребнадзора данные о пригодности использования в питьевых и бальнеологических целях минеральной воды местного месторождения и озерных грязей в настоящее время отсутствуют⁶.

Инженерно-геологические условия

Исследуемый район относится к местности со сложными природными условиями. Для данной территории характерны следующие инженерно-геологические процессы и явления: подтопление, аккумулятивные формы береговой зоны, сейсмичность.

Гидрогеологические условия исследуемой территории характеризуется одним безнапорным водоносным горизонтом. Разгрузка подземных вод осуществляется путем естественного оттока в Азовское море.

По совокупности факторов инженерно-геологических условий участок изысканий относится к III категории сложности согласно СП 47.13330.2012.

Подробное описание инженерно-геологических условий участка проектирования представлено в материалах инженерных изысканий в разделе «Инженерно-геологическое районирование», выполненных в составе материалов по обоснованию.

⁶ Письмо заместителя руководителя управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 25.10.2017 № 01-04/29559-17-22 (Книга 5).

2.3. Граница и земельные участки

На рисунке 2.3.1 отображена граница проекта планировки курортной зоны ст. Должанская, представленная Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ейский район для выполнения разработки документации по планировке территории.



Рисунок 2.3.1 – Схема границы проекта планировки курортной зоны.

Западная, северная и восточная части границы проекта планировки территории совпадают с границей населенного пункта ст. Должанская. На западе граница проходит по береговой линии Азовского моря. С севера и северо-востока курортная зона примыкает к границам охранной зоны особо охраняемой природной территории памятник природы «Коса Долгая». На юго-востоке проект планировки граничит с селитебными территориями ст. Должанская, на юге – с пляжами на побережье Азовского моря.

В границы проекта планировки курортной зоны ст. Должанская включены 85 земельных участков, из них 12 частично находятся на территориях муниципального образования Ейский район. Все земельные участки в границах проекта планировки должны быть категории земель населенных пунктов согласно части 12 статьи 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"⁷ с учетом внесения в него изменений⁸. В границах проекта планировки находятся 2 земельных участка категорий отличных от земель населенных пунктов:

- 1) земельный участок с кадастровым номером 23:08:0101001:464 категории земель лесного фонда (рис. 2.3.2). В границах проекта планировки находится часть земельного участка площадью 8743 кв.м. Разрешенное использование – для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения, по документу – для рекреационного назначения. В адресном описании земельного участка указана принадлежность земельного участка к Каневскому участковому лесничеству Краснодарского лесничества (квартал 5А выдел 1, 2, 7, 8);
- 2) земельный участок с кадастровым номером 23:08:0101001:53 категории земель особо охраняемых природных территорий и объектов. В границах проекта планировки находится часть земельного участка площадью 2687313 кв.м. Разрешенное использование – для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения, по документу – для рекреационного назначения.

⁷ Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости.

⁸ Ст. 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»

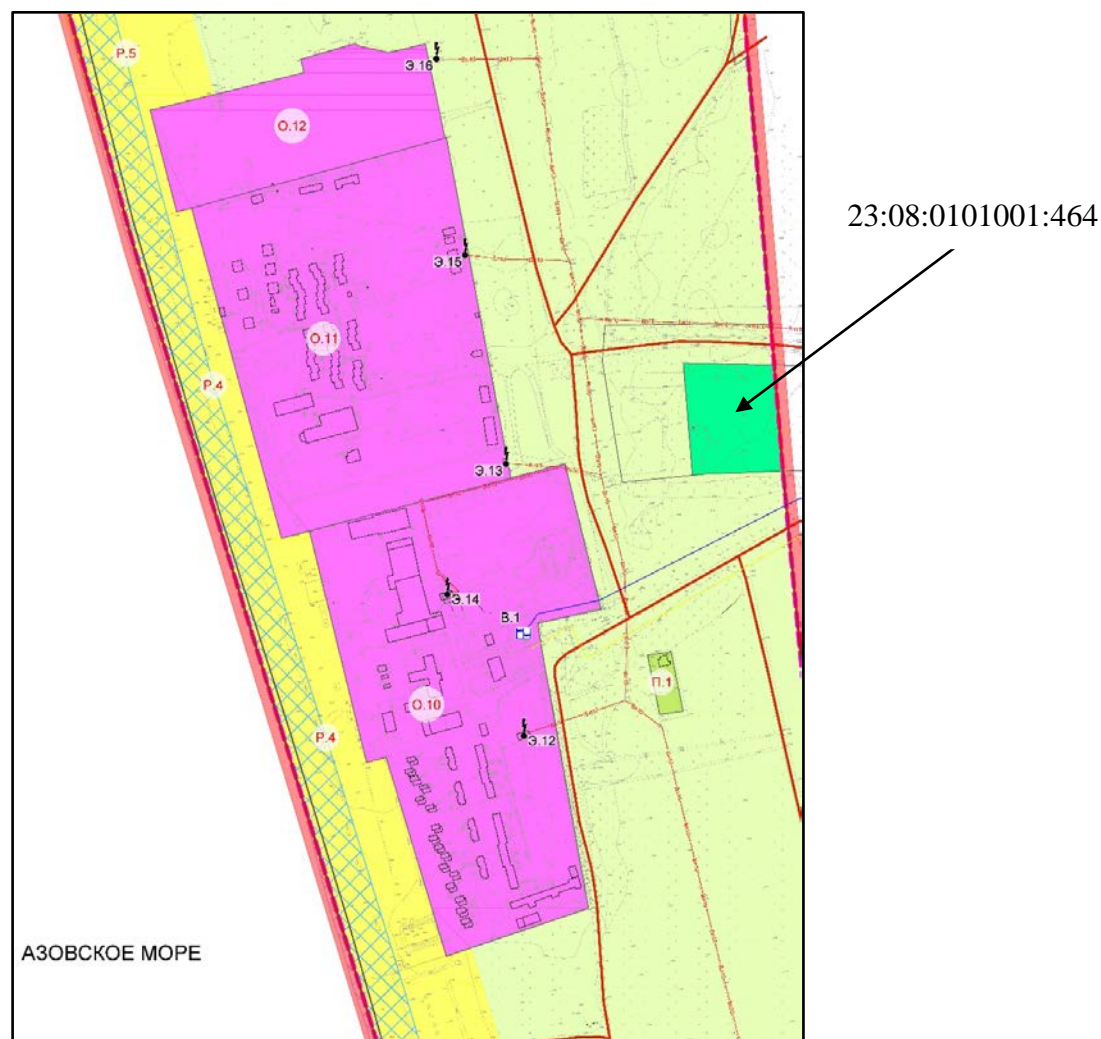


Рисунок 2.3.2 – Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (фрагмент).

До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда, такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством⁹.

Общая площадь земельных участков и их частей составляет 357,6 га, что несколько меньше площади курортной зоны в границах проекта планировки. Это обусловлено изменениями береговой линии и точностью измерения площади, прилегающих к Азовскому морю земельных участков. По состоянию на 01.10.2017 в аренде находятся 65 земельных участков и их частей¹⁰.

⁹ Часть 6.1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

¹⁰ Характеристика земельных участков, входящих в границы проекта планировки курортной зоны, и их частей представлена в Приложении 1.

Распределение земельных участков курортной зоны в границах территории проекта планировки по формам собственности представлено в таблице 2.3.1.

Таблица 2.3.1 – Распределение земельных участков по формам собственности

№ п/п	Показатели	га	%
01	02	03	04
1	Совокупная площадь земельных участков в границах проекта планировки, всего в том числе:	357,6	100,00
1.1	земли, находящиеся в федеральной собственности	0,1	0,03
1.2	земли, находящиеся в собственности Краснодарского края	330,7	92,48
1.3	земли, находящиеся в муниципальной собственности	26,5	7,41
1.4	земли, находящиеся в частной собственности	0,3	0,08

Более 90 % земельных участков курортной зоны относятся к землям, находящимся в собственности Краснодарского края, оставшиеся земельные участки преимущественно относятся к землям муниципальной собственности. Таким образом, использование земельных участков курортной зоны регулируется уполномоченными органами краевого и муниципального уровня через договоры аренды.

2.4. Объекты культурного наследия

По данным единого государственного реестра памятников (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия в границах проекта планировки курортной зоны отсутствуют¹¹.

¹¹ Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 05.10.2017 г. Исх. № 78-8778/17-01-19 (Книга 5).

Учитывая большую площадь рассматриваемой территории, состоящей из 85 существующих земельных участков, значительная часть которых уже вовлечены в хозяйственную деятельность и находятся в собственности арендаторов, в границах проекта планировки специальные археологические изыскания (разведка) в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них или планирования мероприятий по обеспечению их сохранности не проводились.

В дальнейшем, при осуществлении планировочных решений в рамках утвержденной документации по планировке территории, в соответствии с действующим законодательством **в случае осуществления хозяйственного освоения** для каждого из земельных участков, расположенных в границах проекта планировки, необходимо получение заключения Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории, подлежащей хозяйственному освоению.

Для получения указанного заключения в соответствии с действующим законодательством¹² на этапе архитектурно-строительного проектирования необходимо до начала проведения земляных, строительных и иных работ на территории произвести археологические полевые работы по выявлению объектов археологического наследия¹³, которые могут производиться в составе инженерных изысканий на каждом из планируемых к застройке земельном участке курортной зоны.

¹² Глава 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

¹³ Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 05.10.2017 г. Исх. № 78-8778/17-01-19 (Книга 5).

2.5. Современная планировка и застройка территории

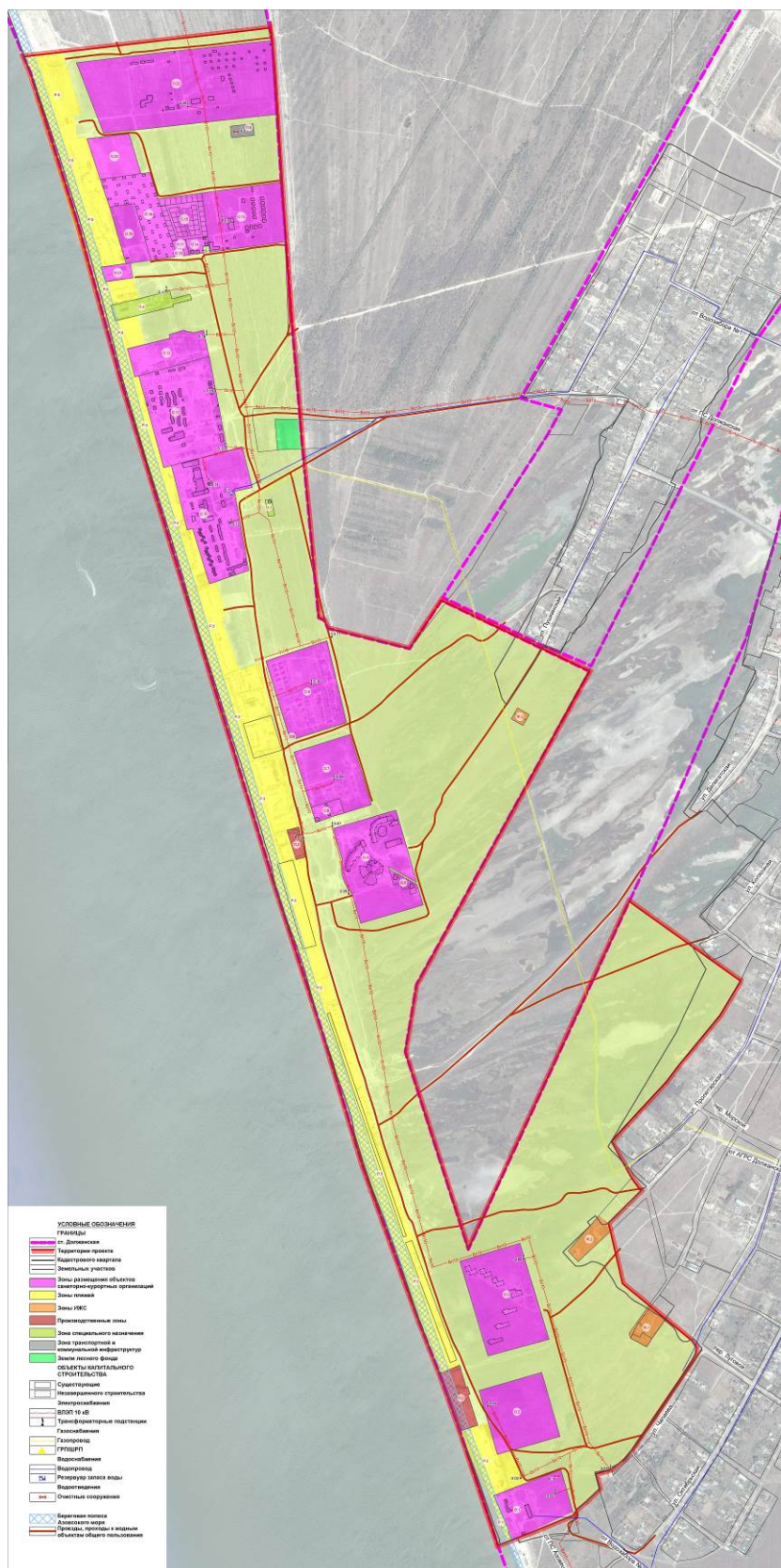


Рисунок 2.5.1 – Схема современной планировки территории

Рассматриваемая территория, расположена в западной части станицы Должанская. В северной и южной части курортной зоны имеются устойчивые транспортные связи со станциями. От жилых групп поселения курортная зона отделена природными лугопарками. В целом территория курорта и территории жилой застройки планировочно не связаны между собой.

На сегодняшний момент развитие курортной зоны зависит от объема отдыхающих туристов, формирующих инвестиционную привлекательность комплекса в целом. В процентном соотношении в поставленных на кадастровый учет земельных участках, определенных для развития курорта, застроено (освоено) лишь 60-70 % (рисунок 2.5.1).

Для устойчивого развития курорта необходимо установить устойчивые транспортные связи с населенными пунктами, ввести крупные общекурортные объекты, создать необходимые объекты инженерной инфраструктуры, сделать территории отдыха привлекательными для всех возрастных групп населения.

2.6. Характеристика хозяйственно-экономической деятельности

В границах курортной зоны основную хозяйственную деятельность осуществляют предприятия санаторно-курортного комплекса. Всего на рассматриваемой территории расположено 22 зоны размещения объектов средств размещения организованного временного населения суммарной площадью 83,8 га и 3 зоны для индивидуального жилищного строительства с приусадебными земельными участками суммарной площадью 2 га.

Средства размещения организованного временного населения представлены преимущественно базами отдыха, гостевыми домами коттеджного типа и оборудованными территориями для автомобильного кемпинга. Суммарная емкость функционирующих средств размещения в курортной зоне составляет около 1,3 тыс. мест¹⁴.

На основании данных Отдела туризма Ейского района¹⁵ в границах проекта планировки размещаются учреждения санаторно-курортного комплекса и территории пляжей. На территории ст. Должанская по состоянию на 01.01.2017 осуществляют свою деятельность следующие учреждения санаторно-курортного комплекса:

¹⁴ Характеристика существующих объектов капитального строительства в границах проекта планировки курортной зоны представлена в Приложении 2.

¹⁵ Письмо Администрации муниципального образования Ейский район от 10.10.2017г. Исх. № 01-4969\17-33 (Книга 5).

- 1) санаторно-курортные организации – 20 единиц суммарной емкостью 2500 мест;
- 2) мини-гостиницы – 15 единиц суммарной емкостью 300 мест;
- 3) частные средства размещения – 45 единиц емкостью 450 мест.

Суммарное значение средств размещения в ст. Должанская составляет 80 единиц, а емкость – 3250 мест размещения.

Санаторно-курортный и туристский комплекс муниципального образования Ейский район по состоянию на 01.01.2017 г. включает 41 санаторно-курортную организацию, более 50 мини-гостиниц и более 1100 частных средств размещения¹⁶. Коечная емкость санаторно-курортных организаций составляет 5412 мест (с учетом малых средств размещения – 10,8 тыс. мест). Таким образом, в ст. Должанская расположена почти половина средств размещения организованного временного населения Ейского района как по количеству, так и по емкости. Если учитывать частные средства размещения неорганизованного временного населения, то в ст. Должанская сосредоточено около трети всех мест размещения Ейского района.

Средняя заполняемость предприятий за 2016 год составила 31 %, что составило 109,5 % к аналогичному периоду 2015 года. Средняя стоимость одного койко-места – 955,5 руб. Темп роста к уровню 2015 года составил 105,4 %.

За январь-ноябрь 2016 года от предприятий санаторно-курортного комплекса Ейского района в консолидированный бюджет Краснодарского края поступило 34712 тыс. руб. Темп роста по сравнению с аналогичным периодом 2015 года – 111,7 %.

В таблице 2.6.1 представлены показатели туристического потока в Ейский район¹⁷ за период 2012-2016 гг.

Таблица 2.6.1 – Туристический поток в Ейский район за период 2012-2016 гг.

№ п/п	Год	Средняя заполняемость предприятий, чел.	Организованное временное население, чел.	Неорганизованное временное население, чел.	Туристический поток за летний сезон, чел.
01	02	03	04	05	06
1	2012	6397	76755	425205	401584
2	2013	6021	72256	408299	384444
3	2014	6564	78779	531592	488296
4	2015	6527	78324	540123	494757
5	2016	8374	100488	611511	569631

¹⁶ Доклад о ходе реализации и оценке эффективности реализации муниципальных программ Ейского района за 2016 год.

¹⁷ Письмо Администрации муниципального образования Ейский район от 10.10.2017г. Исх. № 01-4969\17-33 (Книга 5).

Анализ данных таблицы 2.7.1 показывает следующее:

- 1) за последние 5 лет наблюдается небольшой рост средней заполняемости предприятий санаторно-курортного комплекса, при этом в 2016 году произошел резкий рост при незначительном увеличении емкости средств размещения;
- 2) значения организованного временного населения Ейского района изменялись в зависимости от изменений в средней заполняемости предприятий санаторно-курортного комплекса;
- 3) значения неорганизованного населения за последние 5 лет два раза резко возрастали – в 2014 году после периода 2012-2013 гг. и в 2016 г. после периода 2015-2016 гг.;
- 4) распределение временного населения на организованное и неорганизованное за рассматриваемый период изменялось в сторону увеличения последнего (от пропорции 1 к 5 до 1 к 6);
- 5) туристический поток за летний сезон в целом показывает изменения вслед за значениями организованного и неорганизованного временного населения, что показывает отсутствие заметного роста использования предприятий санаторно-курортного комплекса в периоды межсезонья и зимой.

На территории муниципального образования Ейский район в период курортного сезона 2016 года была организована работа водных объектов для массового отдыха на воде:

- 23 пляжные территории, что на 35 % больше к уровню 2015 года (8 - город Ейск, 15 - станция Должанская);
- 18 технических зон для стоянки маломерных судов с целью проката (13 - город Ейск, 5 - станция Должанская).

Продолжительность летнего туристического (купального) сезона в Ейском районе составляет 92 дня – с 1 июня по 31 августа. Среднее время пребывания многодневных туристов в Ейском районе – 7-10 дней.

В 2016 году разработана стратегия устойчивого развития курортно-туристического комплекса муниципального образования Ейский район до 2026 года, согласно которой приоритетным направлением отдыха на территории курортной зоны является развитие пляжного отдыха на базе многопрофильных семейных туристических комплексов. В указанном документе выделены два приоритета в развитии туристической отрасли:

- Модернизация инженерной инфраструктуры, увеличение подающих в район мощностей, строительство стоянок и парковок, улучшение дорожной сети;
- Расширение границ курортного сезона, основанных на грамотной модернизации имеющегося потенциала в санаторно-курортном лечении, строительстве новых санаториев и развитии новых приоритетов, таких как экстремальные виды спорта и кемпинг, создании круглогодично функционирующих объектов отдыха: крытые аквапарки, SPA-комплексы и т.д.

2.7. Транспортная инфраструктура

Существующее использование транспортной инфраструктуры рассмотрено и представлено в формате внешних транспортных связей передвижения туристов и общее состояние внутренней улично-дорожной сети станицы Должанская.

Внешний транспорт

Передвижения туристов

На 01.01.2017 на территории Должанского сельского поселения функционируют 20 организаций курортно-туристического комплекса, 15 гостиниц и 45 частных мест размещения. Общее количество мест для единовременного размещения отдыхающих в перечисленных учреждениях составляет 3250 мест.

Наполняемость санаториев и иных мест проживания туристов дифференцирована в зависимости от сезона. В 2016 году по Ейскому району средняя наполняемость мест размещения в период высокого сезона составил 73 %. В среднем, за год заполняемость санаториев составляет 31 % согласно докладу о ходе реализации и оценке эффективности реализации муниципальных программ Ейского района за 2016 год. Среднее время пребывания в гостиницах и санаториях согласно официальным данным составляет 7-10 дней, что соответствует стандартам европейских курортов. Для дальнейших расчетов принят средний срок пребывания в гостиницах и санаториях станицы Должанской равный 7,5 дней.

Также на территории поселения расположены места частного расселения туристов, отдыхающих неорганизованно. Зачастую сдача квартир/номеров является единственным источником дохода жителей, либо серьезной подработкой. Издание «Приазовские степи» сообщает, что летом население станицы увеличивается с шести до десяти тысяч человек (по состоянию на 2015 год). По словам главы станицы, в год в станице отдыхало до 100 тысяч туристов (оценка 2014 года), то есть при среднем времени пребывания в станице, равному аналогичному времени для гостиниц и санаториев (7,5 дней), ежедневно в станице находилось около 4,5 тыс. отдыхающих (на 2015 год). Для 2017 года с учетом роста туристического потока в 2016 г. относительно 2015 г. на 15 % условно можно принять количество неорганизованно отдыхающих в частном секторе равным 5,0 тыс. человек.

По сообщениям на профильных форумах, в поселении также популярен длительный неорганизованный отдых, представляющий собой стоянку с автомобилем и

палаткой в любом месте вдоль береговой линии, либо на территории кемпинга. Масштабы данного вида отдыха велики, но подсчеты официально не ведутся. Оценивая картографические материалы местности количество туристов, предпочитающих данный вид отдыха, составляет до 500 человек/сут. Ввиду естественных санитарных ограничений, средняя продолжительность такого отдыха в проекте принята равной 3 дням.

Количество однодневных туристов значительно. По оценке, данная группа отдыхающих направляется на популярную базу активного отдыха «Серфприют» и на местные пляжи косы Долгой из близлежащих станиц и города Ейска. По оценкам, их количество составляет до 1000 человек в пиковые сутки.

По причине слабого развития развлекательного формата отдыха или отсутствия определенных сервисов в станице, существует явление однодневных поездок в Ейск туда-обратно. Оценочно, количество туристов, совершающих подобные поездки, составляет до 250 человек в сутки.

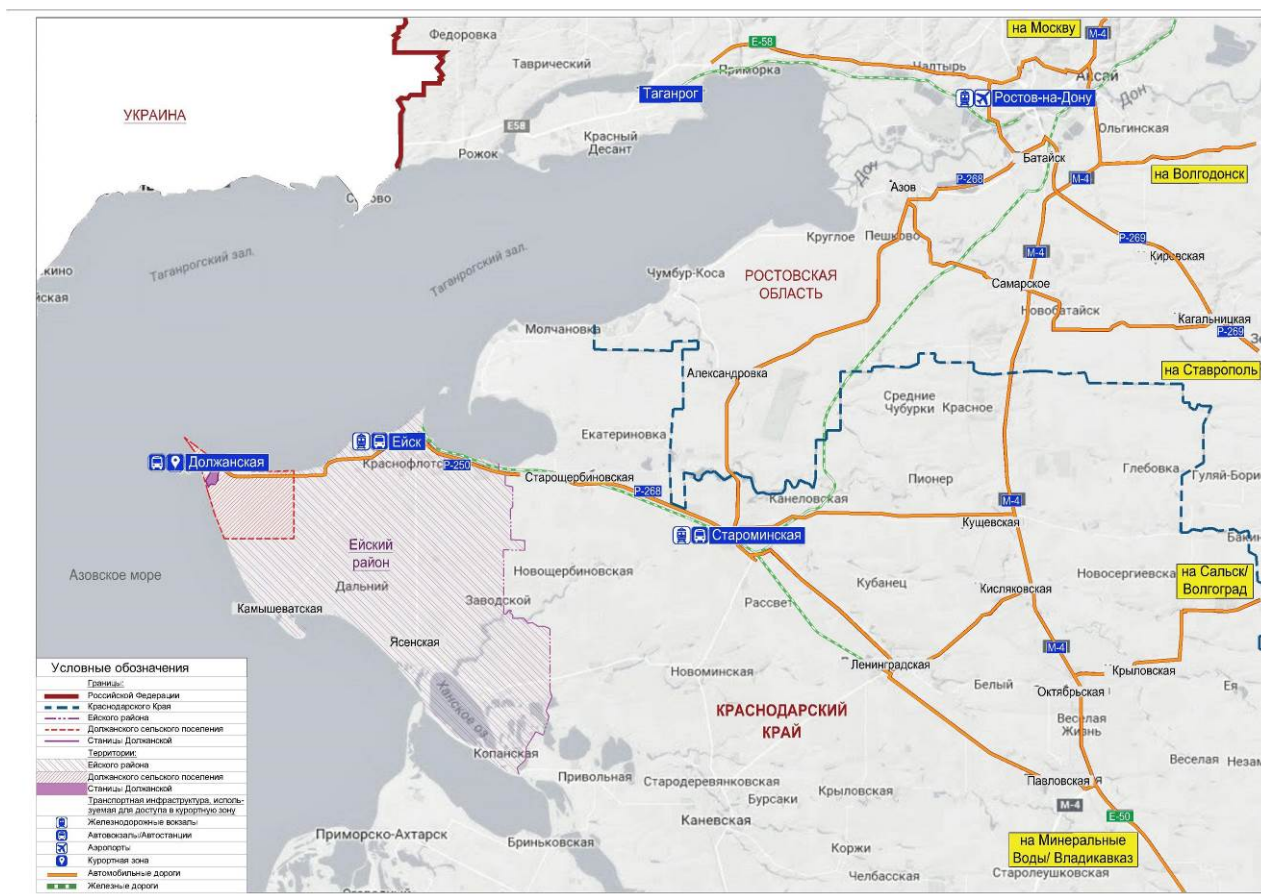


Рисунок 2.7.1 – Внешние транспортные связи курортной зоны

Для прибытия на курорт туристы используют различные виды транспорта (рисунок 2.7.1). Непосредственно на курорт можно попасть муниципальным автобусом от Ейска, либо автомобилем от Ейска или станицы Староминской, куда туристы попадают

железнодорожным транспортом. Также есть возможность воспользоваться воздушным транспортом, совершив посадку в Ростове-на-Дону либо Краснодаре, далее воспользовавшись железнодорожным транспортом до Ейска либо станции Староминской. Морские пассажирские перевозки отсутствуют.

На основании данных по предпочтительным видам транспорта для проезда к курортам Краснодарского Края и Северного Кавказа (на примере ВТРК «Архыз»¹⁸) принято, что автомобиль будет использоваться для прибытия из регионов страны приблизительно 44 % многодневных туристов¹⁹, самолет – 23 %, поезд – 17 % и автобус – 16 %. Туристы, прибывающие на воздушном и железнодорожном транспорте, непосредственно до курорта добираются на такси/автомобиле или автобусе. Доли видов транспорта на конечном отрезке всех туристов (Ейск-Должанская) будут отличаться из-за конкуренции со стороны служб такси, а также ввиду того, что добраться до курорта можно автобусом или автомобилем.

Таким образом, принято, что непосредственно до станции Должанской по единственной дороге 85 % многодневно отдыхающих добирается автомобилем, остальные 15 % – автобусом. Для однодневных туристов и совершающих вынужденные однодневные поездки из курорта, соотношение использования видов транспорта принято 85 % к 15 % в пользу личных автомобилей. Эти данные использованы для дальнейших расчетов.

В рамках проекта проводилась оценка пикового транспортного потока со стороны туристов в пиковый сезон. Для расчета передвижений многодневных и однодневных туристов использовались различные гипотезы. Для многодневных туристов свойственно равномерное прибытие в течение всего дня (с 10 до 23 часов) и быстрое убытие после выселения (с 8 до 12 часов). Для однодневных туристов, приезжающих в станицу, свойственно и быстрое прибытие (с 8 до 12 часов) и быстрое убытие (с 16 до 19 часов).

¹⁸ Мастер-план ВТРК «Архыз», выполненный компанией АЕСОМ. Транспортный раздел. Версия от 2015.01.12. Страница 15.

¹⁹ Для курортов Западной Европы свойственно гораздо большее использование автомобилей, до 85 %. Однако, в условиях значительных расстояний от курортов Северного Кавказа до крупнейших городов России (например, Москвы), очевидно, что такие высокие значения никогда не будут наблюдаться, и доля использования автомобилей останется приблизительно на прежнем уровне, около 40-50 %.

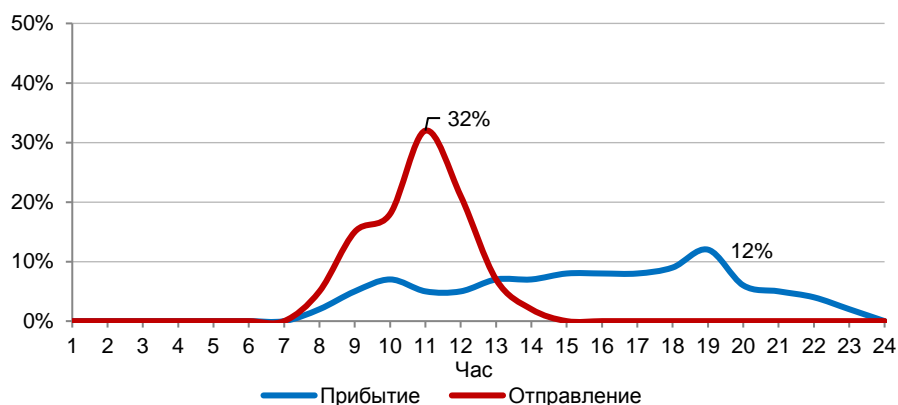


Рисунок 2.7.2 – График прибытия и отправления многодневных туристов²⁰

В реальности, ввиду ограниченности видов средств передвижения отдыхающих, суточные пики отправления туристов менее выражены. Некоторая часть многодневных туристов (организованных и неорганизованных) опирается на расписание движения муниципального автобуса № 121 Должанская-Ейск. Наиболее подходящими для убытия туристов являются рейсы в 10.00 и 11.50. Однодневные туристы, приезжающие из иных населенных пунктов (преимущественно из Ейска) в станицу, составляют значительный объем и также пользуются услугами автобуса в качестве средства передвижения.

По сообщениям профильных форумов, в сезон высокого спроса за счет данного вида отдыхающих количество пассажиров автобуса маршрута 121 приближается к предельной вместимости, что подтверждается графическими материалами. Прогнозируемые графики прибытия однодневных и многодневных туристов (в процентах) представлены на рисунках 2.7.2, 2.7.3 и 2.7.4.



Рисунок 2.7.3 – График прибытия и отправления однодневных туристов извне²¹

²⁰ График составлен по материалам транспортного раздела мастер-плана курорта ВТРК «Архыз» (версия от 12.01.2015, страница 13), разработчики которого, в свою очередь, ссылаются на данные отелей Великобритании (база данных TRICS).

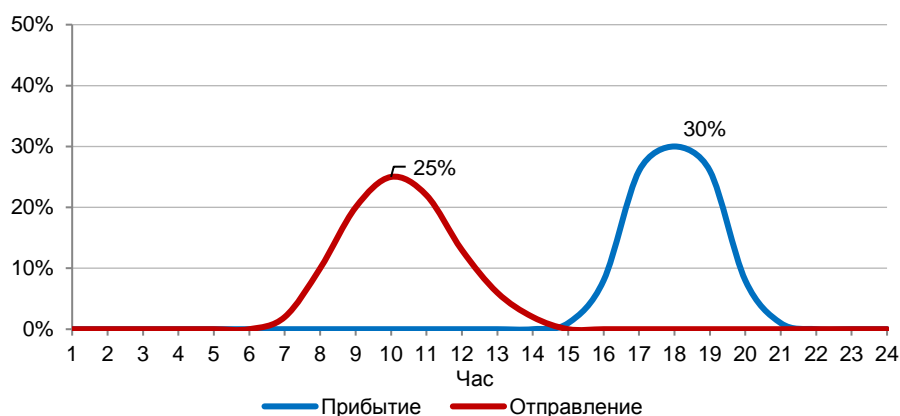


Рисунок 2.7.4 – График прибытия и отправления однодневных туристов, пребывающих на отдыхе в станице²²

Для максимального сезона (август) был проведен расчет пиковой нагрузки на транспортную систему. Исходные данные для расчета приведены в таблице 2.7.1.

Станица Должанская и поселение в целом связаны с внешним миром одной единственной автодорогой, поэтому расчет передвижения произведен в сечении на выезде из станицы.

Таблица 2.7.1 – Исходные данные для проведения расчета передвижений туристов

№	Показатель	Значение
1	Единоновременное количество многодневных туристов в пиковый день (чел.)	8 250
2	Единоновременное количество многодневных туристов, использующих услуги кемпингов, а также предпочитающих неорганизованный отдых в палатках (чел.)	500
3	Единовременное количество однодневных туристов, приезжающих в пиковый день извне (чел.)	1 000
4	Единовременное количество однодневных туристов, выезжающих из станицы с возвратом в тот же день (чел.)	250
5	Продолжительность пребывания многодневных туристов (дней)	7,5
6	Продолжительность пребывания многодневных туристов, использующих услуги кемпингов, а также предпочитающих неорганизованный отдых в палатках (дней)	3,0
7	Коэффициент суточного максимума многодневных туристов	1,25
8	Среднее наполнение транспорта (пасс.)	

²¹ График составлен по материалам транспортного раздела мастер-плана курорта ВТРК «Архыз» (версия от 12.01.2015, страница 14), разработчики которого, в свою очередь, ссылаются на данные отелей Великобритании (база данных TRICS).

²² График составлен условно на основании значений, обратных принятым для графика 2.7.3. Означает отправление туристов курорта в Ейск за сервисом, отсутствующим в станице Должанской, а также в популярные Океанариум и Аквапарк.

№	Показатель	Значение
	автомобиль	2,5
	автобус	44
9	Внешний транспорт многодневных туристов	
	автомобиль	44%
	автобус	16%
	поезд	23%
	самолет	17%
10	Транспорт многодневных, однодневных туристов и иных на въезде в станицу Должанскую	
	автомобиль	85%
	автобус	15%

Пиковая транспортная нагрузка будет наблюдаться приблизительно с 10 до 11 часов, когда с курорта убывают около 35 % многодневных туристов. Расчет показал, что в этот период с курорта выезжает 548 человек в пиковый час. Из них 474 используют личные автомобили и такси. Учитывая коэффициенты заполнения транспортных средств, в этот час с территории курорта выезжают 230 приведенных единиц транспортных средств. Более подробные результаты расчета приведены на рисунке 2.7.5.

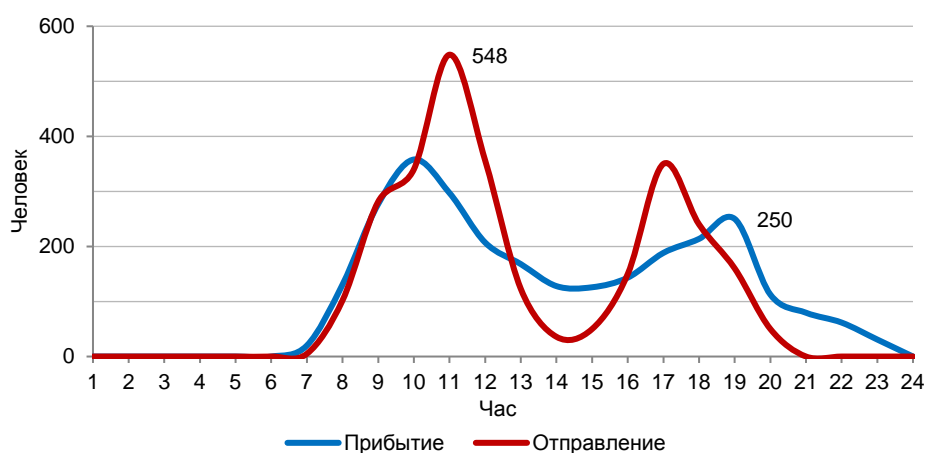


Рисунок 2.7.5 – Суммарный график прибытия и отправления туристов в пиковые сутки

Передвижения населения и персонала

Достоверные сведения о количестве персонала, о графиках работы и о местах проживания в настоящий момент отсутствуют. Индустрия предоставления качественного санаторно-курортного сервиса в станице развита слабо, поэтому принято, что в подавляющем большинстве потребности в обслуживающем персонале закрываются за

счет местной рабочей силы. Количество рабочей силы извне станицы Должанской минимально и проживает длительное время в местах приложения труда.

Должанское сельское поселение отличается самой напряженной ситуацией в Ейском районе по уровню безработицы. При регистрируемом уровне безработицы 0,9 % от экономически активного населения (по российским стандартам)²³, данный показатель в Должанском поселении равен 4,9 %²⁴. При этом, если по методологии МОТ уровень безработицы составляет 9,4 % в Ейском районе, то аналогичный показатель в Должанском поселении еще выше. На территории поселения имеются сельскохозяйственные предприятия, социальные учреждения, объекты сервиса и туризма, обеспечивающие 1270 рабочих мест²⁵ при численности активного населения в 3606 человек. Остальные жители из экономически активного населения (2336 чел.) являются самозанятыми, трудятся на личных подсобных хозяйствах или работают в иных населенных пунктах. Согласно экспертной оценке, реальное количество безработных в поселении (согласно методологии МОТ) может достигать 500-700 человек. Данная категория жителей из числа экономически активного населения занимается сезонным обслуживанием неорганизованных отдыхающих, в т.ч. предоставляя жилые помещения в аренду (всего на территории станицы около 3 тыс. дворов). Существенная часть экономически активного населения работает вне станицы. В проекте принято, что количество жителей, работающих вне станицы в количестве 500 чел.

Кроме рабочих поездок, население станицы выезжает в районный центр и иные станицы по деловым причинам либо совершая спонтанные поездки. Их совокупное количество принято в размере 250 единиц/сутки на выезд и въезд в станицу. Динамика данных поездок включает период выезда с территории станицы с 6.00 до 15.00 и возвращение жителей с 12.00 до 20.00

Также в дальнейшем для расчета загрузки трассы Должанская-Приазовка учтен фоновый трафик, составляющий до 250 транспортных средств в сутки в обоих направлениях. В этот объем включаются транспортные средства ведомств, технических служб, транспорта предприятий, сельхозтехники, частных перевозчиков и т.д.

Для проведения дальнейших расчетов использовалась совокупность предположений (таблица 2.7.2).

²³ Согласно Прогнозу баланса трудовых ресурсов муниципального района Ейска (городского округа) Краснодарского края (в среднегодовом исчислении).

²⁴ По данным издания «Приазовские степи» от 26.04.2016.

²⁵ По информации издания «Пульс недели».

Таблица 2.7.2 – Исходные данные для проведения расчета передвижений персонала, жителей и фонового потока

№	Показатель	Значение
1	Количество жителей, работающих вне станицы Должанской (чел.)	500
2	Количество персонала, прибывающего из прочих населенных пунктов (чел.)	0
3	Количество ежедневных спонтанных поездок местных жителей, в одну сторону	250
3	Объем фонового трафика, в одну сторону (транспортных средств)	250
3	Доля рабочих мест жителей, работающих вне станицы Должанской: с 8-часовым графиком работы с иным графиком работы	100% 0%
4	Транспорт жителей, работающих вне станицы Должанской автомобиль автобус	85% 15%
5	Наполнение транспорта (чел.) автомобиль автобус	1,5 44

В расчете принимается, что жители, работающие вне станицы, отправляются на работу во временном интервале 6.00 – 9.00, прибывают же с 18.00 до 21.00. Пиковые периоды: утренний - с 7.00 до 8.00, вечерний - с 19.00 до 20.00 (более выраженный).

Согласно расчету, в пиковый час (с 19.00 до 20.00) в станицу будет приезжать около 303 человек в час. Из них 258 используют личные автомобили, а 45 – пользуются услугами автобуса. Учитывая коэффициенты заполнения транспортных средств, в этот час на территорию станицы прибывают 189 автомобилей; оставшиеся жители выбирают автобус с отправлением из Ейска в 18.10 и прибытием в станицу в 19.45-19.50. Результаты расчета приведены на рисунке 2.7.6.

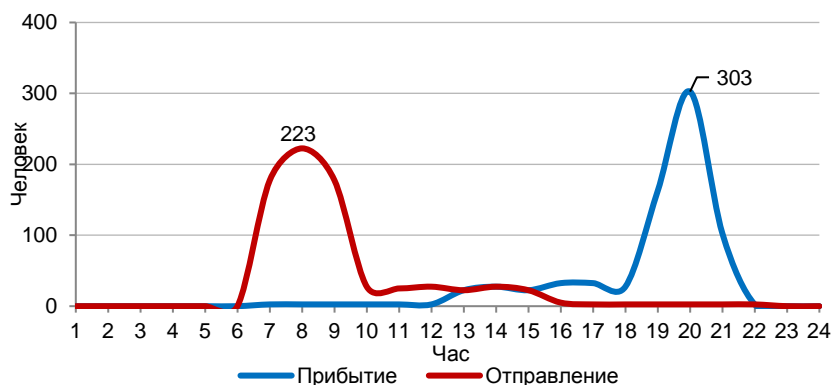


Рисунок 2.7.6 – Суммарный график прибытия и отправления жителей и персонала в пиковые сутки

Автомобильные дороги

Территория курорта расположена на Косе Долгая – крайней точке Ейского района, связанного с внешней территорией единственной дорогой, следующей до г. Ейска. Трасса, соединяющая город Ейск и станицу Должанскую пролегает по нескольким автодорогам: а/д Приазовка-Должанская и Ейск – Камышеватская. Согласно результатам расчетов, пиковая часовая интенсивность движения на финишном участке дороги перед въездом на территорию станицы (а/д Приазовка-Должанская) составляет 395 единиц транспортных средств (всех полос), при этом перемещаются 873 человека. Пропускная способность данной автомобильной дороги оценочно составляет 3000 приведенных единиц в час. Таким образом, резерв пропускной способности составляет около 2600 приведенных единиц в час, а коэффициент загрузки – приблизительно 0,13. При этом, на выезд из станицы интенсивность движения составляет 263 приведенных единиц в пиковый час, то есть используется около 18 % пропускной способности полосы. Согласно нормативам ОДМ 218.2.020-2012 «Методические рекомендации по оценке пропускной способности автомобильных дорог» полученный уровень интенсивности движения соответствует уровню загрузки А. Однако, частично могут встречаться небольшие заторы при движении по УДС станицы и на выезде из-за неравномерности транспортного потока и препятствий на улицах.

Суммарный суточный объем трафика на въезд и выезд из станицы Должанской в курортный период в пиковые сутки согласно расчету составляет 3590 ед./сут., что совпадает с оценкой Отдела транспорта и связи АМО Ейского района (3,0 – 4,0 тыс. ед./сут).

Динамика интенсивности движения по автодороге Приазовка-Должанская на въезде в станицу в течение пиковых суток представлена на рисунке 2.7.7.

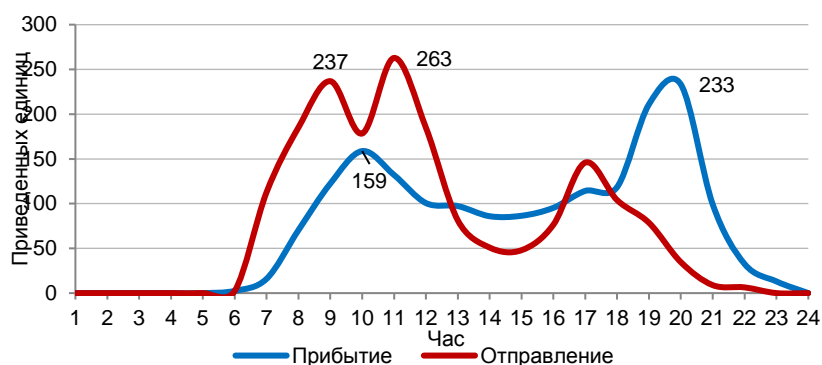


Рисунок 2.7.7 – Динамика интенсивности движения по а/д Приазовка-Должанская на въезде в станицу в течение пиковых суток (Август месяц)

Характеристики участка автомобильной дороги Приазовка - Должанская приведены в таблице 2.7.3.

Таблица 2.7.3 – Характеристики автомобильной дороги Приазовка - Должанская

№	Показатель	Значение
1	Категория дороги	III
2	Количество полос движения	1+1
3	Пропускная способность (пр. ед./час в 1 напр.)	1500
4	Интенсивность движения (пр. ед./час в 1 напр.)	263
5	Максимальный продольный уклон (промилле)	до 100-130
6	Минимальный радиус горизонтальных кривых (м)	более 300
7	Пересечения с другими улицами и дорогами	в одном уровне

Учитывая удаленность территории курорта от крупных населенных пунктов, важным вопросом является наличие инфраструктуры для обслуживания автотранспорта. В настоящий момент на территории станицы присутствует одна АЗС (компания ВМС). Потребность в АЗС определена, исходя из норм: 1 топливораздаточная колонка АЗС на 1200 легковых автомобилей²⁶. Согласно данным, парк автомобилей станицы состоит из 2295 единиц на 2017 год⁸. Ближайшая АЗС находится в г. Ейске, в 38 км от АЗС в станице Должанской. Таким образом, норматив не выполняется. Необходима еще одна АЗС, предусмотренная генпланом сельского поселения для размещения на перспективу.

Что касается станций технического обслуживания и автосервисов, то сведения указывают на наличие двух СТО на территории поселения. Ближайшие СТО согласно позиционированию Яндекс Карт находится на территории Ейска. Согласно п. 6.40 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на 200 автомобилей необходимо предусмотреть 1 пост станции технического обслуживания. Таким образом, для указанного объема парка автомобилей необходимо минимум 11 СТО на территории станицы. Очевидно, что данный норматив также необходимо выполнять.

Воздушный транспорт

Аэродром Ейск является аэродромом совместного базирования гражданской и государственной авиации и находится в ведении Министерства обороны Российской Федерации. Вопрос возобновления пассажирских авиаперевозок в аэропорту «Ейск» будет решаться после завершения реконструкции и сдачи в эксплуатацию Министерством

²⁶ Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года.

обороны Российской Федерации аэродрома совместного базирования. До настоящего времени Министерством обороны Российской Федерации аэродром не сдан в эксплуатацию после реконструкции, не определены места стоянок для воздушных судов гражданской авиации, подписание договора на совместную эксплуатацию аэродрома совместного базирования представителями Министерства обороны Российской Федерации временно приостановлено, до решения этих вопросов ООО «Аэропорт-Ейск» не имеет возможности начать процедуру сертификации в качестве оператора гражданской авиации на аэродроме Ейск, а, следовательно, временно отложено рассмотрение вопроса выделения необходимого для этих целей финансирования.

Таким образом, возобновление деятельности ООО «Аэропорт-Ейск» по аэропортовому и наземному обслуживанию пассажиров и воздушных судов на аэродроме Ейск ожидается не ранее 2018 года. До реконструкции аэропорт принимал рейсы компании «ЮТейр» по маршруту Москва-Ейск. После возобновления деятельности аэропорта можно рассчитывать на возвращение данного маршрута.

Ближайшие действующие аэропорты для гражданской авиации находятся в Ростове-на-Дону (179 км) и Краснодаре (290 км), время следования от автовокзала Ейска – около 5,5 часов рейсовым автобусом.

Для сравнения с аэропортом Ейска принят ближайший – аэропорт Ростова-на-Дону. Сравнение данных об аэропортах представлено в таблице 2.7.4.

Как видно из приведенных данных, аэропорт Ростова больше специализируется на крупных круглогодичных пассажиропотоках, в т.ч. международных, в то же время общее время доставки потенциальных туристов из аэропорта велико и сопряжено с необходимостью заказывать дополнительный трансфер. Аэропорт Ейска выглядит гораздо более подходящим и удобным для курортной зоны Ейского района, так как обеспечивает наибольший комфорт и наименьший срок доставки отдыхающих до курортной зоны в станице Должанской. Однако, аэропорт не является опорным, либо важным транспортным объектом для крупных компаний, не обеспечивает в перспективе удобных пересадок при полетах. Потенциальный пассажиропоток невысокий, а сам аэропорт в большей степени может быть востребован в высокий сезон и межсезонье, позволяя принимать внутренние чартерные рейсы и небольшое количество регулярных.

Таблица 2.7.4 – Сравнение аэропортов Ейск и Ростов-на-Дону

Показатели\Города	Ейск	Ростов-на-Дону
Тип и статус	Совместного базирования, внутренний	Международный
Размеры взлетно-посадочной полосы (м)	3500х60	2500 х 45
Принимаемые типы воздушных судов	Ту-134, Boeing 747, Airbus A340, Як-42, CRJ-200 и более легкие	Airbus A310, Airbus A319, Airbus A320, Airbus A321, Boeing 737-400, Boeing 737-500, Boeing 737-800, Boeing 757-200, Boeing 767-300, CRJ, Ан-124, Ил-62, Ил-76, Ту-154, Ту-204, Ту-95 и более легкие
Перевезено пассажиров в 2016 году (млн. пасс.) ²⁷	0	2,094 (12 в России)
Количество вылетов в сутки ⁹	0	Более 30
Пункты назначения регулярных рейсов (ед.)	1 (до 2012 г.)	23
Пункты назначения чартерных рейсов (ед.)	Н.д.	10
Авиакомпании (ед.)	2 (до 2012 г.)	23
Пропускная способность пассажирских терминалов	Н.д.	ВВЛ: 600 пасс./час МВЛ: 450 пасс./час
Расстояние по автомобильным дорогам до ст. Должанская (км)	40	230
Время в пути на индивидуальном транспорте до ст. Должанская	40 мин	4 ч 00 мин

Таким образом, несмотря на менее удобное месторасположение относительно курорта, именно ближайшие крупнейшие аэропорты Ростова и Краснодара в обозримой перспективе будут являться ключевыми во внешнем обслуживании туристов с помощью воздушного транспорта. Аэропорт Ейска при условии завершения реконструкции и организационных мероприятий будет выполнять вспомогательную роль.

Автобусный транспорт

Регулярное автобусное сообщение со станцией Должанской организовано через прямой маршрут № 121 Ейск – Должанская (таблица 2.7.5).

²⁷ Согласно материалам сайта аэропорта Ростова-на-Дону <http://rnd-airport.ru>

Таблица 2.7.5 – Информация о маршруте автобуса № 121

Муниципальный маршрут (городской, пригородный, междугородный)	Номер маршрута	Наименование маршрута (указание начального и конечного остановочных пунктов)	Наименование промежуточных остановочных пунктов	Протяженность маршрута, км	Наименование организации, осуществляющей перевозки по данному маршруту
Пригородный	121	г. Ейск – ст. Должанская	с. Воронцовка, х. Приазовка	36	ИП Егоров

В летний период используются автобусы большого класса (длиной от 10 до 16 метров) марки ЛИАЗ 5256 пассажироместимостью 44 сидячих мест, общее количество 88 мест. Ежедневно на линии находятся 3 автобуса выполняющие регулярные перевозки. В течение дня выполняются 17 рейсов: 9 из начального остановочного пункта ст. Должанская и 8 из начального остановочного пункта г. Ейск (Таблица 2.7.6). В летний период 2017 года общий пассажиропоток на маршруте составил: июнь – 17458 (582 чел. в день), 20615 (665 чел. в день), август – 21760 (702 чел. в день).

Таблица 2.7.6 – Расписание движения автобуса № 121

г. Ейск – ст. Должанская	06.50	08.20	10.10	12.10	13.40	15.10	16.55	18.20	
ст. Должанская – г. Ейск	06.25	08.08	09.48	11.40	13.40	15.08	16.40	18.28	19.45

Иных междугородних автобусных маршрутов на территории поселения не предусмотрено. Связано это с низким пассажирооборотом и с тем, что ближайший крупный город – районный центр г. Ейск связывает со станцией единственная дорога.

Таким образом, связь с иными городами осуществляется только через автовокзал Ейска, откуда можно попасть в том числе в Москву, Ростов, Краснодар, Ставрополь, ст. Староминскую и др.

Положительным фактом является достаточность автобусного сообщения для нужд станции даже в период высокого спроса.

Железные дороги

Железнодорожная связь осуществляется со станцией через районный центр г. Ейск, находящийся в часовой доступности.

В круглогодичном режиме осуществляются железнодорожные пассажирские перевозки по пригородному и междумуниципальному сообщению «Ейск – Староминская – Ейск» рельсовым автобусом типа РА-1 общей вместимостью 75 посадочных мест. Ежедневно осуществляется 2 пары таких рейсов (7.20, 15.55 и 22.25 туда и 5.37, 13.59 и 20.27 обратно). Время в пути – 1 час 23 мин. На станции Староминская можно пересесть

на поезд и добраться вплоть до Иркутска, Сыктывкара, Мурманска, Гродно и т.д. Всего в летний период через ст. Староминскую проходит около 50 пар поездов.

Сезонно с июня по август включительно, для обеспечения потребностей прибывающих на отдых гостей из центральных регионов России, ежедневно осуществляются пассажирские перевозки скорым поездом 231/232 «Москва – Ейск». Также на летний период запускается дополнительный маршрут скорого поезда 245/246 сообщением «Санкт Петербург – Ейск». Железнодорожный состав обеспечивает общую вместимость 700 мест. Данные поезда, несмотря на пункт прибытия, расположенный в непосредственной близости от курортов станицы Должанской, не являются предпочтительным видом транспорта для туристов, так как, например, время в пути от Москвы до Ейска составляет 30 часов, что намного больше по сравнению с авиаперевозками.

При следовании железнодорожным транспортом до станицы Должанской кроме необходимости совершать несколько пересадок возникает проблема отделенности железнодорожного и автовокзалов. Расстояние между ними около 4,5 км. Если не следовать до начальной точки маршрута, а совершить посадку в центре города, через который также проходит маршрут автобуса № 121, то необходимо преодолеть расстояние около километра.

Морской транспорт

В настоящее время единственный морской порт региона, расположенный в г. Ейске, принимает только грузовые суда.

Для организации морского транспорта в ст. Должанская предусмотрено создание пирсов. Генеральным планом предусмотрена установка пирса длиной не менее 100 метров, что позволит организовать морское сообщение с Ейском, Таганрогом, Азовом и даже с Ростовом-на-Дону, а также выстроить качественную инфраструктуру предоставления развлекательных услуг на воде («бананы», «ватрушки», катера, яхты, гидроциклы, весельные лодки, гидровелосипеды и т.д.). Также согласно Генеральному плану развития поселения планируется строительство двух яхтенных марин.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

В ряде документов органов исполнительной власти разработаны и частично утверждены мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры самого поселения и вблизи него. Перечень этих мероприятий с указанием сроков реализации и оценкой их влияния на развитие курортного потенциала приведен в таблице 2.7.7.

Таблица 2.7.7 – Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

№	Мероприятие	Документ	Состояние проекта и срок реализации	Влияние на курортный потенциал станции Должанская
Автомобильный транспорт				
1	Организация парковочного пространства	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года	2017-2032 гг.	Улучшение условий и упорядочение временного хранения автомобилей
2	Реконструкция, ремонт, устройство твердого покрытия тротуаров, Обустройство пешеходных переходов, Установка ограждений, Установка дорожных и информационных знаков	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года	2017-2032 гг.	Улучшение условий движения по дорожной сети
3	Реконструкция 15 км внутренних дорог	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года	2018-2032 гг.	Улучшение условий движения по дорожной сети
4	Строительство курортной магистрали в обход ст. Должанской и строительство подъездов к базам отдыха общей протяженностью 8,5 км	Положение о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том I	Перспективный	Повышение транспортной доступности курортных зон станции
5	Строительство автомагистрали Должанская - Камышеватская	Положение о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского	Перспективный	Развитие курортного потенциала местности

№	Мероприятие	Документ	Состояние проекта и срок реализации	Влияние на курортный потенциал станции Должанская
		поселения Ейского района Краснодарского края. Том I		
6	Строительство новых улиц на основе утвержденного планировочного каркаса и планов по развитию курортной зоны поселения	Положение о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том I	Перспективный	Развитие курортного потенциала местности
7	Первоочередная реконструкция автодороги Ейск – Должанская	Положение о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том I	Перспективный	Улучшение транспортного обслуживания населения и туристов
Автобусный транспорт				
1	Закупка автобуса, адаптированного для пассажиров из числа инвалидов.	Документ планирования регулярных перевозок на муниципальных пригородных маршрутах регулярного сообщения на территории МО Ейский район	2020 г.	Повышение доступности курорта для пассажиров из числа инвалидов
2	Капитальный ремонт остановочных пунктов - 6 шт.	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года	2020-2025 гг.	Улучшение инфраструктуры
3	Установка элементов транспортной навигации	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 –	2020-2025 гг.	Улучшение инфраструктуры

№	Мероприятие	Документ	Состояние проекта и срок реализации	Влияние на курортный потенциал станции Должанская
		2021 годы с перспективой до 2032 года		
4	Строительство автовокзала на выезде из ст. Должанская в составе центра придорожного сервиса (вместе с АЗС и АГЗС)	Материалы по обоснованию Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том II	Перспективный	Улучшение транспортного обслуживания населения и туристов
5	Строительство остановочных пунктов внутри поселения	Материалы по обоснованию Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том II	Перспективный	Улучшение транспортного обслуживания населения и туристов
Железные дороги				
1	Ввод в расписание постоянного беспересадочного маршрута «Ейск - Краснодар»	Материалы по обоснованию Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том II	Перспективный	Повышение транспортной доступности района
Прочее				
1	Строительство пирса длиной 100 м для организации морских перевозок	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года 2020-2025 г Улучшение инфраструктуры	2017-2032 гг.	Повышение транспортной доступности района
2	Строительство двух яхтенных марин	Положение о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского	Перспективный	Развитие курортного потенциала местности

№	Мероприятие	Документ	Состояние проекта и срок реализации	Влияние на курортный потенциал станции Должанская
		края. Том I		
3	Создание системы морского транспорта по типу «морских трамваев», связывающей ст. Должанскую с г. Ейском, ст. Камышеватской, другими населенными пунктами и курортами.	Положение о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том I	Перспективный	Улучшение транспортного обслуживания населения и туристов
4	Установка систем ограничения скорости движения	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года 2020-2025 г Улучшение инфраструктуры	2017-2032 гг.	Повышение безопасности движения
5	Строительство светофорного объекта Т.7	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года 2020-2025 г Улучшение инфраструктуры	2017-2018 гг.	Упорядочение движения ТС
6	Подключение транспортных средств к системе мониторинга, установка датчиков на перекрестках	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года 2020-2025 г Улучшение	2025-2032 гг.	Получение возможности оперативного мониторинга состояния транспортной ситуации и качества дорожного полотна

№	Мероприятие	Документ	Состояние проекта и срок реализации	Влияние на курортный потенциал станции Должанская
		инфраструктуры		
7	Доведение доли пешеходных дорожек, пешеходных маршрутов, тротуаров, соответствующих нормативным требованиям для организации пешеходного движения до 80% от общего объема в оптимистичном сценарии	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года 2020-2025 г Улучшение инфраструктуры	2018-2032 гг.	Улучшение пешеходной инфраструктуры
8	Строительство четырех велосипедных дорожек, доведение количества мест хранения велосипедов до 50 единиц в оптимистичном сценарии	Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017 – 2021 годы с перспективой до 2032 года 2020-2025 г Улучшение инфраструктуры	2018-2032 гг.	Улучшение велосипедной инфраструктуры

Примечание. Часть мероприятий из таблицы не включена в состав утверждаемой части генерального плана поселения.

Итого, в ближайшие несколько лет значимым улучшениям транспортной доступности курорта будет способствовать открытие аэропорта для приема гражданских воздушных судов, возможная организация беспересадочного железнодорожного сообщения с Краснодаром и реконструкция дорожной инфраструктуры.

Отрицательным моментом является то, что многие мероприятия заявлены на дальнюю перспективу до 2032 года и связываются с поступательным развитием непосредственно курорта, в большинстве случаев не прописана обязательность реализации указанных мероприятий.

В целом, состав мероприятий говорит о том, что доступ на территорию станции будет продолжаться осуществляться на автомобильном транспорте: на личных автомобилях

и на автобусах от города Ейска. Развитие морских перевозок, видимо, будет зависеть от экономической целесообразности проекта.

Внутренний транспорт

Улично-дорожная сеть

Общая протяженность дорог сельского поселения составляет 81 км, из них 12,9 км (16 %) имеют асфальтовое покрытие, из которых 1,6 км нуждаются в замене. Остальные дороги – грунтовые, либо с песчано-гравийным покрытием. Состояние всех дорог поселения признано удовлетворительным, на перспективу до 2032 года планируется ремонт и модернизация до 15 км внутренних дорог. Центральные улицы станицы (Таблица 2.7.8) являются асфальтированными и позволяют пропускать движение пригородного автобуса, соединяющего Ейск и станицу. Вдоль основных улиц и дорог для движения пешеходов предусмотрены тротуары в капитальном исполнении.

Таблица 2.7.8 – Характеристика улиц станицы с указанием типа покрытия

№ п/п	№	Наименование	Покрытие	Протяженность
1	03-216- 804-ОП-НП-01	ул.Степная	грунт	0,75 км
2	03-216- 804-ОП-НП-02	ул.Степная	асфальт	0,50 км
3	03-216- 804-ОП-НП-03	ул.Степная	гравий	3,00 км
4	03-216- 804-ОП-НП-04	ул.Садовая	грунт	3,62 км
5	03-216- 804-ОП-НП-05	ул.Коллективная	грунт	4,00 км
6	03-216- 804-ОП-НП-06	ул.Ленина	грунт	3,30 км
7	03-216- 804-ОП-НП-07	ул.Горького	грунт	0,55 км
8	03-216- 804-ОП-НП-08	ул.Фрунзе	грунт	0,62км
9	03-216- 804-ОП-НП-09	ул.Калинина	грунт	3,25 км
10	03-216- 804-ОП-НП-10	ул.Калинина	асфальт	1,60 км
11	03-216- 804-ОП-НП-11	ул.Октябрьская	асфальт	3,90 км
12	03-216- 804-ОП-НП-12	ул.Октябрьская	грунт	0,50 км
13	03-216- 804-ОП-НП-13	ул.Чапаева	асфальт	1,18 км
14	03-216- 804-ОП-НП-14	ул.Чапаева	грунт	2,50 км
15	03-216- 804-ОП-НП-15	ул.Пролетарская	грунт	2,95 км
16	03-216- 804-ОП-НП-16	ул.Пролетарская	асфальт	0,30 км

№ п/п	№	Наименование	Покрытие	Протяженность
17	03-216- 804-ОП-НП-17	ул.Колхозная	грунт	3,30 км
18	03-216- 804-ОП-НП-18	ул.Делегатская	асфальт	0,38 км
19	03-216- 804-ОП-НП-19	ул.Делегатская	грунт	2,20 км
20	03-216- 804-ОП-НП-20	ул.Прилиманная	грунт	0,62 км
21	03-216- 804-ОП-НП-21	ул.Пушкина	грунт	1,575 км
22	03-216- 804-ОП-НП-22	ул.Пушкина	асфальт	0,175 км
23	03-216- 804-ОП-НП-23	ул.Кирова	грунт	0,73 км
24	03-216- 804-ОП-НП-24	ул.Приморская	грунт	0,77 км
25	03-216- 804-ОП-НП-25	ул.Азовская	грунт	0,30 км
26	03-216- 804-ОП-НП-26	ул.Зерновая	грунт	0,20 км
27	03-216- 804-ОП-НП-27	ул.Лесная	грунт	0,80 км
28	03-216- 804-ОП-НП-28	ул.Молодежная	грунт	0,51 км
29	03-216- 804-ОП-НП-29	ул.Мира	грунт	0,51 км
30	03-216- 804-ОП-НП-30	ул.Победы	грунт	0,51 км
31	03-216- 804-ОП-НП-31	ул.Урожайная	грунт	0,51 км
32	03-216- 804-ОП-НП-32	ул.Северная	грунт	0,18 км
33	03-216- 804-ОП-НП-33	ул.Кубанская	грунт	0,51 км
34	03-216- 804-ОП-НП-34	пер.Приморский	грунт	0,63 км
35	03-216- 804-ОП-НП-35	пер.Полевой	грунт	0,65 км
36	03-216- 804-ОП-НП-36	пер.Островского	грунт	0,75 км
37	03-216- 804-ОП-НП-37	пер.Озерный	грунт	0,45 км
38	03-216- 804-ОП-НП-38	пер.Краснофлотский	грунт	1,62 км
39	03-216- 804-ОП-НП-39	пер.Лиманский	грунт	1,62 км
40	03-216- 804-ОП-НП-40	пер.Клубный	грунт	0,70 км
41	03-216- 804-ОП-НП-41	пер.Пионерский	асфальт	1,45 км
42	03-216- 804-ОП-НП-42	пер.Чкалова	грунт	1,00 км
43	03-216- 804-ОП-НП-43	пер.Советов	асфальт	1,75 км
44	03-216- 804-ОП-НП-44	пер.Советов	грунт	0,80 км
45	03-216- 804-ОП-НП-45	пер.Первомайский	асфальт	0,65 км
46	03-216- 804-ОП-НП-46	пер.Первомайский	грунт	0,83 км
47	03-216- 804-ОП-НП-47	пер.Каменный	грунт	1,40 км

№ п/п	№	Наименование	Покрытие	Протяженность
48	03-216- 804-ОП-НП-48	пер.Стаханова	грунт	1,40 км
49	03-216- 804-ОП-НП-49	пер.Папанина	грунт	1,30 км
50	03-216- 804-ОП-НП-50	пер.Проездной	грунт	1,25 км
51	03-216- 804-ОП-НП-51	пер.Крутой	грунт	1,05 км
52	03-216- 804-ОП-НП-52	пер.Колхозный	грунт	0,80 км
53	03-216- 804-ОП-НП-53	пер.Энгельса	грунт	0,75 км
54	03-216- 804-ОП-НП-54	пер.Дорожный	грунт	1,00 км
55	03-216- 804-ОП-НП-55	пер.Сквозной	гравий	0,88 км
56	03-216- 804-ОП-НП-56	пер.Морской	асфальт	0,88 км
57	03-216- 804-ОП-НП-57	пер.Морской	грунт	0,75 км
58	03-216- 804-ОП-НП-58	пер.Подгорный	грунт	1,20 км
59	03-216- 804-ОП-НП-59	пер.Знаменский	грунт	0,93 км
60	03-216- 804-ОП-НП-60	пер.Луговой	гравий	0,75 км
61	03-216- 804-ОП-НП-61	пер.Нижний	грунт	0,43 км
62	03-216- 804-ОП-НП-62	пер.Рыбный	грунт	0,40 км
63	03-216- 804-ОП-НП-63	пер.Таганрогский	грунт	0,63 км
64	03-216- 804-ОП-НП-64	пер.Привольный	грунт	0,60 км
65	03-216- 804-ОП-НП-65	пер.Шахтерский	асфальт	0,10 км
66	03-216- 804-ОП-НП-66	пер.Новый	грунт	0,21 км
67	03-216- 804-ОП-НП-67	пер.Благовещенский	грунт	0,72 км
68	03-216- 804-ОП-НП-68	пер.Никольский	грунт	0,72 км
69	03-216- 804-ОП-НП-69	пер.Славянский	грунт	0,72 км
70	03-216- 804-ОП-НП-70	пер.Казачий	грунт	0,72 км
71	03-216- 804-ОП-НП-71	Усадьба МТМ	гравий	0,12 км
72	03-216-804-ОП-НП-72	подъезд к свалке твердых бытовых отходов	грунт	2,09 км
Итого				81 км

Удельная площадь улично-дорожной сети (далее – УДС), приходящаяся на 1 зарегистрированный автомобиль, составляет около 200 м², что не предполагает затруднений при движении на дорогах.

В целом, внутренняя дорожная сеть нуждается в серьезной модернизации в ситуации, когда 78 % местной УДС представлено грунтовыми дорогами. Существующие планы по ремонту и модернизации УДС крайне недостаточны. До 2032 года возникнет необходимость в реконструкции всех дорог с асфальтовым покрытием в дополнение к нуждающимся в ремонте объемам на сегодняшний день. Таким образом, на перспективу не предполагается существенного улучшения показателей местной УДС и увеличения доли автодорог с твердым покрытием.

Однако, на дальнюю перспективу, согласно Генеральному плану развития поселения, планируется рост численности населения до 19,0 тыс. человек с освоением новых земель в составе поселения и строительством новой транспортной инфраструктуры.

Автобусный транспорт

В настоящий момент регулярное автобусное сообщение в границах поселения отсутствует. Ввиду развития курортных зон вблизи и внутри поселения на дальнюю перспективу планируется продление пригородного маршрута № 121 со строительством остановочных пунктов вдоль главных магистралей поселения²⁸. Таким образом, увеличится охват населения автобусным видом транспорта, который также можно будет использовать для передвижения внутри поселения.

Парковочное пространство

Размещение личного автотранспорта предусмотрено на территории личного подсобного хозяйства и на территории гаражных кооперативов. Данных о наличии оборудованных парковочных пространств на территории поселения не имеется.

Очевидно, что территории всех личных хозяйств не в состоянии принять на хранение автотранспорт всех неорганизованных отдыхающих, поэтому транспортные средства паркуются вдоль дорог. Спрос на парковки в период высокого спроса в зонах повышенного притяжения пассажиропотока уже сегодня превышает ёмкость парковочного пространства более чем в два раза. Припаркованный на проезжей части автотранспорт является существенным фактором замедления движения транспортных потоков.

Учитывая прогнозируемый рост уровня автомобилизации и градостроительное развитие, проблемы загрузки УДС и нехватки мест для размещения автотранспортных средств будут только нарастать. К 2032 г. при сохранении существующей УДС прогнозируется рост уровня загрузки на отдельных участках магистральной УДС до 0,8.

²⁸ Положение о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края. Том II.

Пешеходная и велосипедная инфраструктура

Для движения пешеходов в поселении предусмотрены тротуары с капитальным покрытием (по главным улицам). Движение пешеходов регулируется разметкой. Количество обустроенных пешеходных переходов равно 14 единицам. Подземных и надземных переходов нет.

Велосипедное движение в населенных пунктах осуществляется в неорганизованном порядке. Отсутствуют выделенные велосипедные дорожки. Имеются данные о наличии мест хранения велосипедов в объеме 23 единицы.

В целом, при высоком потенциальном спросе, пешеходная и велосипедная инфраструктура развиты недостаточно. Движение неорганизованное и в период высокого спроса затрудняется автомобилями, припаркованными вдоль местных дорог.

2.8. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение станицы Должанская

Хозяйственно-питьевое водоснабжение объектов, расположенных на планируемой территории, осуществляется от централизованной системы водоснабжения станицы Должанская и от локальных источников. Система водоснабжения находится в ведении МУП «Должанское».

Система централизованного водоснабжения ст. Должанская представляет собой совокупность инженерных сооружений и технологических процессов, направленных на обеспечение питьевой и технической водой потребителей. Подача воды в населенный пункт осуществляется от двух водозаборов: основного (водозабор № 1), расположенного по пер. Каменный-пер. Стаханова и вспомогательного (водозабор № 2) – в конце ул. Октябрьская.

В составе водозабора № 1 четыре артезианские скважины глубиной 100-110 м, оборудованные погружными насосами ЭЦВ 8-25-100 – 3 ед. и ЭЦВ 8-25-125 – 1 ед., установленными в 2016-2017 гг. На площадке водозабора расположены резервуар-накопитель объемом 2512 м³, водонапорная башня Рожновского с емкостью бака 100 м³ (год постройки – 2016) и насосная станция 2-го подъема, оборудованная тремя горизонтальными насосами производительностью 50, 100 и 150 м³/час.

В составе водозабора № 2 одна артезианская скважина, оборудованная погружным насосом ЭЦВ 6-16-100, и водонапорная башня Рожновского с емкостью бака 100 м³ (год постройки – 2000). Водонапорная башня находится в аварийном состоянии и требует замены.

Схема подачи воды: вода поднимается глубинными насосами из артезианских скважин и подается в водонапорные башни и резервуар-накопитель, откуда самотеком поступает в разводящую водопроводную сеть ст. Должанская. При повышенном расходе воды (в летний период), для повышения давления в водопроводной сети включается насосная станция 2-го подъема.

Водоподготовка воды из артезианских скважин не производится. На водозаборе № 1 в качестве эксперимента установлена станция очистки воды производительностью 24,0 м³/сут. Очищенная вода разливается в пластиковые емкости.

На всех водозаборных сооружениях имеются зоны санитарной охраны первого пояса, которые отвечают в полной мере требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 (отсутствуют

правоустанавливающие документы, ограждения, подъездные пути с твердым покрытием, системы охраны). Зона санитарной охраны водопроводных сооружений находится в аварийном состоянии.

Суммарный дебит четырех скважин водозабора № 1 – 117,0 м³/час; водозабора № 2 – 39,0 м³/час. Таким образом, максимальная возможная производительность водозабора № 1 – 2808,0 м³/сут; водозабора № 2 – 936,0 м³/сут.

Качественные показатели воды²⁹ подаваемой потребителям, не отвечают требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества.» по общей минерализации и неорганическим веществам (сероводород, хлориды).

По анализу реализации воды потребителям и расходу электроэнергии на добычу воды за 2016 год, средний объем подачи воды в ст. Должанская составил 633,1 тыс. м³ (1734,5 м³/сут), реализация потребителям – 429,9 тыс. м³ (1177,8 м³/сут). По усредненным данным по периодам года, объем подачи воды в ст. Должанская в межсезонный период (с сентября по июнь) – порядка 1000,0 м³/сут, в летний период (июнь, июль, август) – 3000,0 м³/сут. В летний период на территории ст. Должанская имеют место перебои с подачей воды.

Численность обслуживаемого населения 7,0 тыс. человек, процент охвата населения централизованным водоснабжением составляет 90 %.

В соответствии с техническим паспортом на разводящие сети водопровода ст. Должанская, общая протяженность водопроводной сети составляет 51119 м. Материал трубопроводов: сталь, чугун, асбестоцемент, ПВХ. Глубина заложения 1,2 м; 1,3 м и 1,35 м. Водопроводная сеть построена в 1957-2011 гг. Порядка 42,0 км водопроводных сетей (82 %) нуждаются в замене с увеличением пропускной способности, в том числе и чугунный водовод диаметром 150 мм, протяженностью 40,0 м от водозабора № 1. Потери воды в сетях составляют порядка 33 %.

Водопроводная сеть ст. Должанская проектировалась и строилась для обеспечения жителей и бюджетных организаций станицы питьевой водой по присоединенным сетям. Проектом не предусматривалась подача воды на объекты санаторно-курортного комплекса.

Для обеспечения потребителей ст. Должанская доброкачественной питьевой водой, в 1990 году были введены в эксплуатацию водопроводные сооружения в г. Ейске (два

²⁹ Письмо Администрации муниципального образования Ейский район от 13.10.2017г. Иск. № 01-5052\17-330 (Книга 5).

резервуара объемом по 2000 м³ и насосная станция 4-го подъема) с подачей воды от головных сооружений Ейского группового водопровода в ст. Ленинградская. Вода от Ейского группового водопровода подавалась в ст. Должанскую по межпоселковым трубопроводам через насосную станцию п. Приазовка и с. Воронцовка.

От с. Воронцовка до резервуара-накопителя на водозаборе № 1 ст. Должанская проложен водовод диаметром 219 мм, протяженностью 19,8 км.

С 2003 года из-за недостаточного объема подаваемой воды и высокой её себестоимости, подача воды в ст. Должанская была остановлена.

В настоящее время вода от Ейского группового водопровода в ст. Должанская не подается. Водовод от с. Воронцовка до резервуара-накопителя на водозаборе № 1 ст. Должанская не действует, требуется его полная замена.

Водоснабжение планируемой территории

На планируемой территории централизованным водоснабжением от системы водоснабжения ст. Должанская обеспечены база отдыха «Казачий берег» (от водозабора № 1, по водопроводу диаметром 100 мм по ул. Приморская) и база отдыха «Салют» (от водозабора № 2, по водопроводу диаметром 150 мм). На территории базы отдыха «Казачий берег» имеется водонапорная башня объемом 80,0 м³.

Объем подачи воды за летний период 2017 года (июнь, июль, август) составил:

- база отдыха «Салют» – 1763 м³;
- база отдыха «Казачий берег» – 9521,0 м³.

Арт-комплекс «Панорама» (коттеджный городок «Оптимист») обеспечивается привозной водой, которая поступает в емкость-накопитель, откуда по водопроводным сетям подается к объектам. Подвоз воды обеспечивает МУП «Должанское». По выданным техническим условиям подача воды на объект при полном развитии должна составить 250,0 м³/сут.

Остальные объекты санаторно-курортного комплекса, расположенные на планируемой территории, обеспечиваются водой от локальных источников – скважин и шахтных колодцев.

Выводы

В настоящее время система водоснабжения ст. Должанская испытывает ряд серьезных проблем:

- значительный износ водопроводной сети;
- вода не соответствует требованиям СанПин 2.1.4.1074-01;
- в летний период (июль-август) имеют место перебои с подачей воды.

Водоотведение бытовых сточных вод

Как на планируемой территории, так и во всей станице Должанская, централизованная система бытового водоотведения отсутствует.

Для сбора жидких бытовых отходов (далее – ЖБО) используются септики и выгреб с дальнейшим вывозом ЖБО специализированным транспортом ООО «ЕйскВодоканал» на очистные сооружения г. Ейск.

Мероприятиями утвержденного генерального плана Должанского сельского поселения в ст. Должанская предусмотрено строительство централизованной самотечно-напорной системы водоотведения с очистными сооружениями канализации (далее – ОСК). Местоположение ОСК определено в юго-восточной части населенного пункта.

В качестве канализационных очистных сооружений рекомендовано использование станции заводской готовности в контейнерно-блочном исполнении.

В настоящее время площадка, предусмотренная под строительство канализационных очистных сооружений, свободна от застройки, но находится в захламленном состоянии.

Водоотведение бытовых сточных вод планируемой территории

На базах отдыха «Салют» и «Казачий берег» и на территории арт-комплекса «Панорама» (коттеджный городок «Оптимист») имеются локальные системы бытового водоотведения.

Сточные воды базы отдыха «Салют» собираются самотечными коллекторами и поступают на поля фильтрации, обустроенные в составе законсервированных в настоящее время очистных сооружений бывшего лагеря отдыха «Салют». Территория очистных сооружений комплексной биологической очистки хозяйственно-бытовых сточных вод «Е-50М1БПФ» производительностью 50,0 м³/сут. вместе с полями фильтрации, занимает 3,0 га. Сооружения находятся в рабочем состоянии, но требуется их модернизация и реконструкция.

На территории арт-комплекса «Панорама» (коттеджный городок «Оптимист») действует локальная система водоотведения с очисткой сточных вод на автономных станциях глубокой биологической очистки стоков «Юнилос».

Сточные воды базы отдыха «Казачий берег» собираются коллекторами и поступают в септики. Вывоз ЖБО осуществляется специализированным транспортом ООО «ЕйскВодоканал».

На территории базы отдыха «Азовская» имеются недействующие сети канализации и очистные сооружения производительностью 100 м³/сут.

Остальные объекты, расположенные на проектируемой территории, осуществляют водоотведение со сбором ЖБО в септики и выгребя.

Выводы

Отсутствие централизованной системы бытового водоотведения с очистными сооружениями канализации в ст. Должанская является сдерживающим фактором для развития как самого населенного пункта, так и в особенности его рекреационной и курортной составляющих.

Электроснабжение

В настоящее время в соответствии с информационным письмом Ленинградских электрических сетей филиала ПАО «Кубаньэнерго» от 09.10.2017 г. № ЛнЭС/113/5106 территория станицы Должанская получает централизованное электроснабжение от двух трансформаторных подстанций 35/10 кВ:

1. Трансформаторная подстанция 35/10кВ «Должанская»;
2. Трансформаторная подстанция 35/10 кВ «Азовец».

На подстанциях установлены трансформаторы ТМ 35/10 кВ, количество - 2 шт., установленная мощность 2*4МВА, годовая выработка электроэнергии 22068,877 тыс. кВт/ч в год, процент загрузки – 100 %.

От данных подстанций проложены девять фидерных ВЛ и КЛ, к которым подключены ТП и КТП 10/0,4кВ.

Протяженность ВЛ-10кВ ~ 116,996 км.

Основными потребителями электроэнергии являются:

1. Объекты санаторно-курортного комплекса;
2. Объекты рекреационной инфраструктуры;
3. Объекты социально-культурного и бытового обслуживания населения, общественного питания;
4. Объекты жилой застройки;
5. Объекты рыбопромыслового комплекса;
6. Водозаборные и очистные сооружения.

Учитывая высокую долю потребителей санаторно-курортного комплекса и рекреационной инфраструктуры в общей загрузке электросетей необходимо отметить ярко выраженный летний пик электропотребления связанный с сезонностью загрузки объектов санаторно-курортного комплекса, а также повышением нагрузки на кондиционирование воздуха.

Суммарное электропотребление, в т.ч. на жилищно-коммунальные нужды - 17296,573 млн. кВт/ч в год.

В соответствии с информационным письмом № ЛнЭС/113/5106 от 09.10.2017 состояние сетей и объектов электроснабжения является удовлетворительным, однако резерв трансформаторной мощности отсутствует.

Учитывая вышеизложенную информацию можно сделать вывод, что при планировании развития данной территории необходим один из вариантов, представленных ниже:

1. Строительство дополнительных питающих станций 35/10кВ и развитие сетей ВЛ/КЛ 10кВ, для обеспечения новых объектов электроэнергией;
2. Возможно реконструкция существующих ПС 35/10кВ и развитие ВЛ/КЛ-10кВ для обеспечения новых объектов электроэнергией.

Газоснабжение

В настоящее время в соответствии с информационным письмом ООО «СМФ «Прометей» от 02.10.2017 г. № 250 Должанское сельское поселение Ейского района снабжается газом от Должанской АГРС (производительная мощность 10000 м³/час, фактическое давление $R_{вых}=0,4$ МПа). На существующей сети высокого давления имеются 3 ГРП и 10 ШРП (в том числе 5 объектовых).

Суммарный годовой расход потребления газа составляет 6567,157 тыс. м³, в том числе население потребляет 6068,157 тыс. м³. На других потребителей приходится 500 тыс. м³.

Уровень охвата населения сетевым газом составляет 76,4 %.

Протяженность газопровода высокого давления – 15 км, низкого давления – 115,9 км.

Способ прокладки: надземно и наземно стальной газопровод; подземно стальной ПЭТ. Техническое состояние труб удовлетворительное. Износ трубопроводов 30-40 %.

Нагрузка на сеть – 50 %. Имеется возможность подключения новых потребителей к ГРП.

Теплоснабжение

Существующая система теплоснабжения ст. Должанская состоит из 9-ти отдельных котельных в которых установлены водогрейные котлы с системой централизованного

теплоснабжения объектов с параметрами теплоносителя (воды) на источнике 95/70 °С. Суммарной существующая тепловая нагрузка составляет 1,151785 Гкал/час по результатам отопительных сезонов 2014-2015 годов. На всех источниках теплоснабжения (котельных) наблюдается резерв мощности. На территории курортной зоны станицы котельные и тепловые сети отсутствуют³⁰.

В соответствии с информационным письмом главы сельского поселения от 27.09.2017 г. № 02-1633/17-25 на обслуживании МУП «Ейские тепловые сети» имеются котельные, расположенные в ст. Должанской, которые отапливают объекты социальной сферы (школы, детские садики, больницы). Все тепловые сети от котельных к потребителям децентрализованы и не имеют резервирования по источникам теплоснабжения. Суммарная длина тепловых сетей ст. Должанская по данным МУП «Ейские тепловые сети» составляет 864,0 м в 2-х трубном исполнении.

В реконструкции нуждается котельная № 13, работающая на дизельном топливе. В данной котельной необходимо заменить существующие котлы на котлы, работающие на природном газе мощностью 186 кВт. В котельной необходимо установить 2 котла – основной и резервный.

Также в реконструкции нуждается тепловая сеть от котельной № 10 к СОШ № 25 Ф76 L=70,0 м, имеющая большой % износа.

В ст. Должанская газификация выполнена на 100 %, поэтому все индивидуальные жилые дома имеют газовое отопление. Индивидуальные источники тепловой энергии (индивидуальные теплогенераторы) служат для теплоснабжения индивидуального жилищного фонда.

Генеральным планом развития Должанского сельского поселения не предусмотрено изменение схемы теплоснабжения. Подключение новых потребителей к системе централизованного теплоснабжения может быть экономически оправдано и целесообразно при удалении не более 200 м от источника тепловой энергии, поэтому теплоснабжение перспективных объектов, которые планируется разместить вне зоны действия существующих котельных, предлагается осуществить от автономных источников тепла. Новое строительство централизованных котельных не целесообразно.

В связи с тем, что перспективная курортная зона представляет собой участок, вытянутый вдоль побережья Азовского моря длиной 5 км и шириной зоны от берега 500 м, фактически имеет большую протяженность, то подключение всех новых

³⁰ Письмо Администрации муниципального образования Ейский район от 10.10.2017 г. № 01-4978/17-35 (Книга 5).

(перспективных) потребителей тепловой энергии с экономической точки зрения целесообразно к индивидуальным газовым источникам тепла (децентрализованное теплоснабжение).

Сети связи

Курортная зона ст. Должанская представляет собой участок, вытянутый вдоль побережья Азовского моря длиной 5 км. В зоне расположены недостроенные, строящиеся, эксплуатируемые объекты: базы отдыха, апартаменты, кемпинги, предприятия санаторно-курортного комплекса.

По данным Краснодарского филиала «Юг» ПАО «Ростелеком» от 27.10.2017 г. № 0407/05/9182-17 на территории ст. Должанская и курортной зоны из услуг связи присутствует:

- проводная телефонная связь через АТС "Ростелеком" на 768 номеров (используется 736 номеров);
- беспроводная телефонная связь и мобильный интернет через операторов связи МТС, Билайн, Мегафон, Теле2;
- телевидение от эфирных и спутниковых антенн;
- радио эфирное через радиоприемники УКВ-FM;
- интернет по кабелю, в т. ч. оптоволоконному для образовательных учреждений и организаций.

Оценка текущего состояния телефонной канализации, которая была построена в 1985-90 гг. между АТС и курортной зоной представляется сложной. Расстояние между АТС и центром зоны составляет 4,5 км. Вероятнее всего она не обслуживалась должным образом и не может быть использована для развития зоны.

Имеется возможность подключения новых абонентов³¹.

2.9. Инженерная защита территории

В топографическом отношении исследуемый район находится на Ейском полуострове, в пределах прикорневой части косы Долгая, представляющей собой беслесную равнину, слабо наклоненную в сторону Азовского моря, с абсолютными отметками поверхности от 0-2 м. В центральной части проектируемой территории

³¹ Письмо директора Краснодарского филиала «Юг» ПАО «Ростелеком» от 27.10.2017 г. № 0407/05/9182-17 (Книга 5).

расположена лагуна пересекающая пространство под углом 45 градусов с абсолютными отметками ниже уровня моря.

Берега Азовского моря представляют собой песчано-ракушечные пляжи, ширина которых колеблется от 10 до 25 и более метров.

Несущая способность грунтов определяется литологическим строением: 2,4-5,0 м ракушечный песок, глубже – илы, залегающие поверх глинистого бенча, кроме самой восточной части проектируемой территории, где слой ракушечника уменьшается до 0,5 м и основанием для фундамента будут служить глины и суглинки, обладающие просадочными свойствами.

Грунтовые воды встречаются на глубине менее 2-х метров от поверхности земли.

Нормативная глубина промерзания 0,8 м.

В список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* актуализированного СНиП II-7-81* с Изменением № 1), проектируемая территория не включена. Из чего следует, что фоновая сейсмичность интенсивности в баллах шкалы MKS-64 для трех степеней сейсмической опасности – А (10 %), В (5 %), С (1 %) в течение 50 лет («Приложение А (обязательное)») не превышает 6-ти баллов.

Природными факторами, определяющими современную динамику берегов косы Долгой, являются:

- внешние воздействия локального и глобального уровня моря;
- геологическое строение;
- ветрово-волновой режим, жесткие штормовые явления при западных и северо-западных ветрах, возможный выход на сушу смерча;
- катастрофические сгонно-нагонные колебания уровня моря;
- биопродуктивность моллюска *Cardium*;
- тектонические (вертикальные) движения земной коры;
- сложная система течений и их взаимодействия с волновым полем;
- развитие подводной отмели в пульсирующем режиме.

Техногенное воздействие на исследуемую геосистему заключается в

- многолетней промышленной добычи ракуши;
- отсутствии ливневой канализации с очистными сооружениями поверхностного стока и организованными водовыпусками;
- отсутствии специальных покрытий проездов для автотранспорта.

Наиболее существенно опасными процессами для развития рекреационного использования проектируемой территории следует признать:

- береговую абразию, угрожающую пляжам уничтожением;
- затопление всей проектируемой территории, в случае одновременного воздействия двух или нескольких природных факторов.

Существующие и сохраняемые на перспективу базы отдыха, кемпинги, отели построены без искусственного изменения рельефа местности. Защита от затопления территорий и разрушения сооружений отсутствует или сводится к пропуску нагонной волны под строением, поднятым на сваи. Иногда предпринимается попытка отгородиться от воздействия моря возведением бетонных стенок, дамб обвалования. Сооружения не имеют четких замкнутых контуров, волноотбойных стен, закрепленных откосов.

Мероприятия по сохранению свободных пляжей на рассматриваемой территории не проводились.

2.10. Основные технические решения по обращению с отходами

На территории Должанского сельского поселения образуются только твердые коммунальные отходы (далее по тексту ТКО).

С октября 2016 г. деятельность по вывозу ТКО³² с территории Должанского сельского поселения, включая косу Долгая, осуществляет ООО «Коммунальщик» г. Ейск. Сбор ТКО происходит в муниципальные и принадлежащие частным лицам несменяемые контейнеры объемом 0,75 м³ и в пластиковые евро контейнеры объемом 1,1 м³.

Транспортировка отходов осуществляется специализированным транспортом по утвержденному графику: в летние месяцы – ежедневно, в остальное время года – два раза в неделю. Размещение ТКО производится на полигоне Ейского района, расположенного в районе поселка Симоновка³³. Номер полигона захоронения ТКО в государственном реестре объектов размещения отходов (ГРОРО) – 23-00101-3-00371-270717.

В перспективе возможно использование Староминского межмуниципального полигона с участием предварительной сортировки для обслуживания нескольких районов, включая Ейский район³⁴.

³² Письмо Администрации муниципального образования Ейский район от 10.10.2017 г. № 01-4979/17-33 (Книга 5).

³³ Письмо директора ООО «Коммунальщик» от 28.09.2017 г. № 324 (Книга 5).

³⁴ Материалы внесения изменений в СТП края. Таблица 12, п. 6.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий

3.1. Зоны с особыми условиями использования территорий, формируемые требованиями охраны объектов культурного наследия

По данным Управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края в границах проекта планировки территории курортной зоны объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия отсутствуют (раздел 2.4).

3.2. Зоны с особыми условиями использования территорий, формируемые природоохранными и санитарными требованиями

Содержание природоохранного блока проекта планировки в материалах по обоснованию проекта определяется составом, границами и режимом зон с особыми условиями использования территорий согласно ч. 5 (п.п. 5 и 7) и ч. 6 (п. 3) ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 ФЗ (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2017), а также ч. 7 (п.п. 2.2.6, 2.2.11, 3.5.2 и 3.5.4) «Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), расположенной в границах курортной зоны ст. Должанская Ейского района».

В число учитываемых проектом планировки природоохранных и санитарно-гигиенических факторов, влияющих на принятие планировочных решений, включены объекты воздействий на окружающую среду, объекты и территории, требующие охраны либо соблюдения специальных режимов использования, а также нормативно-правовые условия их деятельности либо существования, выраженные в территориальном аспекте. Сочетание названных факторов с их законодательно и нормативно установленными ограничениями хозяйственной деятельности, санитарными режимами и природоохранными требованиями формирует в пределах планируемого участка систему территорий с особыми условиями использования.

Определение состава зон с особыми условиями использования территорий, учет их границ и режимов природопользования (в том числе – ограничений рекреационного

использования) в градостроительных решениях проекта планировки – важный инструмент соблюдения природоохранного и санитарного законодательства в процессе планировки части территории курорта Должанская местного значения и его устойчивого развития.

Объекты высоких классов санитарной опасности в границах планируемого участка и на прилегающих территориях отсутствуют. Основной вид антропогенных нагрузок, которые испытывает планируемая территория, обусловлен её интенсивным рекреационным использованием в летний период года и связанными с этим последствиями.

Основные экологические и санитарные проблемы территории связаны с нерегулируемым движением автотранспорта (с выездом транспортных средств на пляж и к урезу воды), неорганизованными парковками автомобилей, отсутствием системы канализования и продуманной системы удаления бытовых и коммунальных отходов, несоблюдением режима зон с особыми условиями использования территорий, стихийным передвижением отдыхающих с нарушением границ и режима особо охраняемой природной территории (далее – ООПТ) и её охранной зоны.

Последствия слабо регулируемой рекреационной деятельности проявляются в измельчении (истирании) основного пляжного материала косы (ракуши), что приводит к нарушению литодинамического баланса уникального морского берегового ландшафта, деградации растительного покрова (особенно прогрессирующей в зоне тылового шва пляжа), высыханию древесных посадок в охранной зоне ООПТ, нарушению гидрологического режима в теле косы Долгой, загрязнению грунтовых и подземных вод, а также прибрежной акватории Азовского моря фильтрующимися бытовыми стоками, замусоренности и захламлённости территории.

Определение границ зон с особыми условиями использования территорий с учётом установленных в них санитарных, природоохранных, градостроительных и хозяйственных режимов в процессе разработки проекта планировки позволит избежать градостроительных ошибок в планируемом функциональном использовании территории и будет способствовать решению основных природоохранных и рекреационных задач:

- сохранению рекреационных ресурсов косы Долгая;
- сохранению устойчивого динамического состояния прикорневой части косы;
- сохранению процессов естественного пополнения пляжного материала косы в целом (в том числе, её дистальной части), сохранению устойчивого к размыву «свободного» профиля пляжа в границах планируемого участка побережья;
- защите пляжей и акватории Азовского моря от загрязнения;

- защите памятника природы регионального значения «Коса Долгая» от деградации;
- развитию системы озеленённых территорий общего пользования и курортной экологической инфраструктуры;
- обеспечению комфортных условий отдыха населения.

Границы учитываемых проектом планировки зон с особыми условиями использования территории отражены на «Схеме границ зон с особыми условиями использования территории».

Границы и режим береговой полосы Азовского моря учтены в обосновывающих материалах проекта планировки в соответствии с требованиями п. 6 ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в редакции от 29.07.2017. Береговая полоса устанавливается в целях обеспечения беспрепятственного доступа населения к акватории азовского моря и свободного прохода вдоль его побережья.

Границы и режим прибрежной защитной полосы Азовского моря в материалах проекта планировки учтены с учётом требований п. 11 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в редакции от 29.07.2017 и сведений ЕГРН с учётным номером 23.00.2.220 от 21.06.2016 на основании Распоряжения Кубанского БВУ Федерального агентства водных ресурсов от 02.09.2015 № 252-р в соответствии с письмом Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю от 24.10.2017 № 14483/110.

Границы и режим водоохранной зоны Азовского моря в материалах проекта планировки учтены с учётом требований п. 8 ст. 65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ в редакции от 29.07.2017 и сведений ЕГРН с учётным номером 23.00.2.218 от 10.06.2016 на основании Распоряжения Кубанского БВУ Федерального агентства водных ресурсов от 02.09.2015 № 252-р в соответствии с письмом Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю от 24.10.2017 № 14483/110.

В целях сохранения рекреационного потенциала пляжей корневой части косы Долгая требуется соблюдение границ и режима округа и зон горно-санитарной охраны (далее – ГСО) курорта местного значения станицы Должанская (постановление главы администрации Краснодарского края от 07.08.1997 № 332 «О признании отдельных территорий Краснодарского края курортами местного значения»). Границы округа, 1, 2 и 3 зон ГСО установлены проектом «Округ горно-санитарной охраны курорта Должанская в Ейском районе Краснодарского края (Корректировка проекта округа горно-санитарной охраны курорта Должанская в Ейском районе Краснодарского края, разработанного

ООО «Геоминвод» в 2003 году». Проект находится на стадии государственной экологической экспертизы (возврат материалов, представленных на экспертизу, в связи с неоплатой письмом № 202.1-16/11.4-18-15 от 02.03.2015).

Охранная зона памятника природы регионального значения «Коса Долгая» образована на территории Должанского сельского поселения Ейского района на площади 483,23 га с целью поддержания режима особой охраны территории памятника природы и ослабления влияния хозяйственной и рекреационной деятельности на его природные комплексы.

Границы памятника природы регионального значения «Коса Долгая» утверждены постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 29.04.2013 № 411 «Об утверждении границ особо охраняемой природной территории памятника природы регионального значения «Коса Долгая» и утверждении Положения об охранной зоне памятника природы регионального значения «Коса Долгая», согласно которому на территории охранной зоны памятника природы «Коса Долгая» запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятника природы.

Таблица 3.2.1 – Площадь земель лесного фонда в границах ООПТ

Наименование лесничества/ район	Наименование участкового лесничества, квартал, выдел	Название ООПТ/профиль	Площадь земельного участка
Краснодарское / Ейский	Каневское кв. 1А. кв.2А выд.1-6,8-13,17, ч.выд.7,14,15,16,18,19,20. кв.3А выд.1-15,18,19; ч.выд.16. кв. 4А выд.1-14; ч.выд.15. кв.5А выд.1-3,7-15,18-21,23,24; ч.выд.4,5,16,17,22,25.	Охранная зона памятника природы Коса Долгая/ Ландшафтный	483,23 га, в том числе 280,5 га в лесном фонде

В границах охранной зоны памятника природы регионального значения «Коса Долгая» находится 280,5 га земель лесного фонда (лесопосадки) согласно материалам Лесного плана Краснодарского края («О внесении изменений в постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31.03.2009 № 249 «Об утверждении Лесного плана Краснодарского края на 2009-2018 годы») и Лесохозяйственного регламента Краснодарского лесничества (таблица 3.2.1).

3.3. Зоны с особыми условиями использования территории, формируемые требованиями охраны объектов капитального строительства

В границах проекта планировки функционирующих производственных предприятий, образующих зоны с особыми условиями использования территорий, не сохранилось. Тем не менее, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации по учёту ограничений, установленных утверждёнными документами территориального планирования и градостроительного зонирования, проектом планировки учтена санитарно-защитная зона стана рыболовецкой бригады (50 метров) согласно Схеме границ зон с особыми условиями использования территорий «Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края» (утверждённых Решением Совета муниципального образования Ейский район от 24.12.2014 № 291, в редакции от 28.04.2017).

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (линий электропередачи и трансформаторных подстанций) – 10 метров – учтены в соответствии с приложением к «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 в редакции от 17.05.2016).

3.4. Прочие зоны с особыми условиями использования территорий

В границах проекта планировки расположена морская гидрометеорологическая станция II разряда МГ-II Должанская на земельном участке 23:08:0101001:0031. Географические координаты расположения станции 46°38' северной широты, 37°46' восточной долготы.

Стационарный пункт наблюдения морской гидрометеорологической станции имеет охранную зону.

Под стационарным пунктом наблюдений понимается комплекс, включающий в себя земельный участок или часть акватории с установленными на них приборами и оборудованием, предназначенными для определения характеристик окружающей природной среды, ее загрязнения (п. 2 «Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением»).

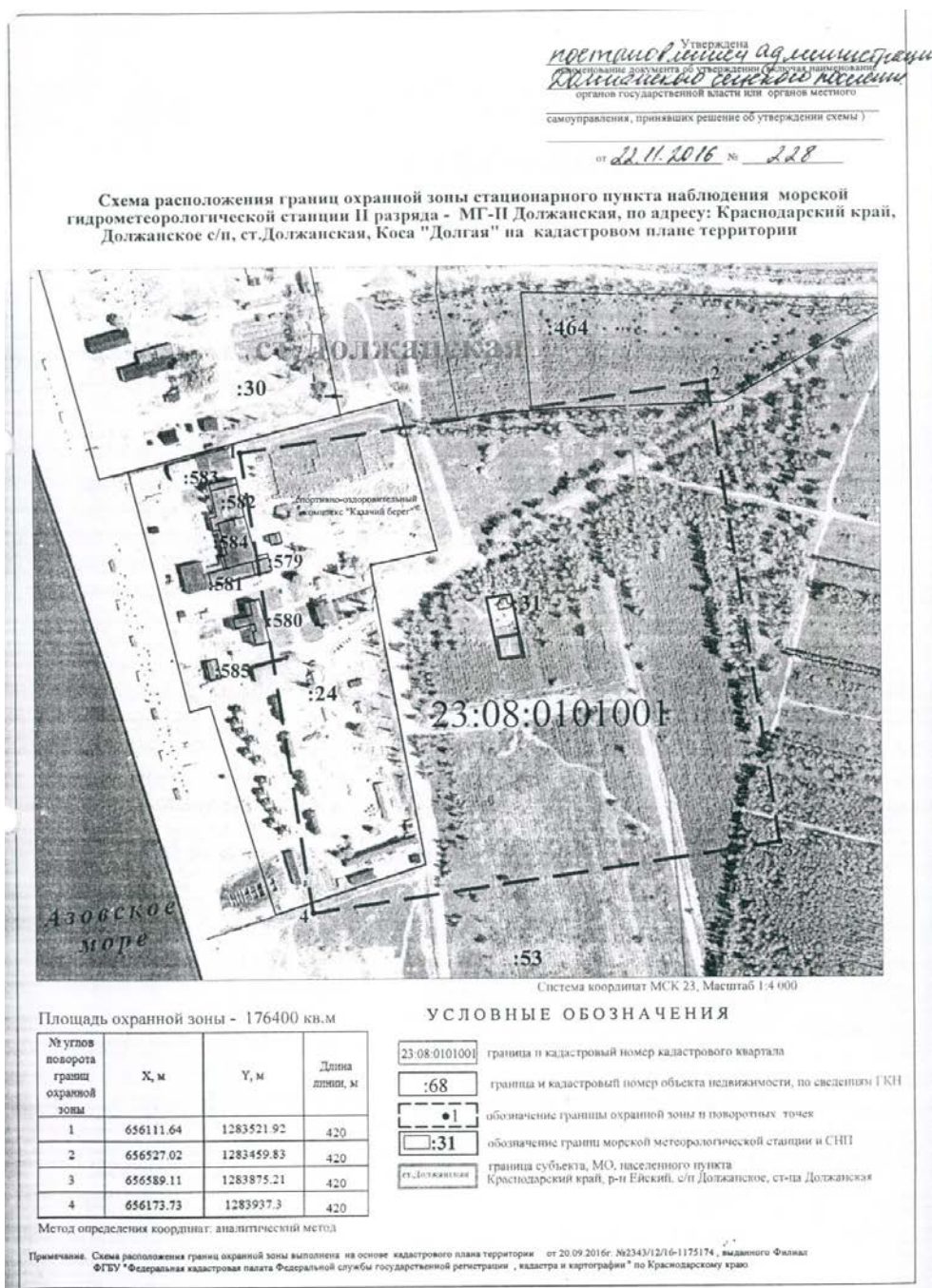


Рисунок 3.4.1 – Схема расположения границ охранной зоны стационарного пункта наблюдения морской гидрометеорологической станции II разряда МГ-II Должанская

Охранная зона устанавливается в виде земельного участка, ограниченного на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии 200 метров во все стороны (п. 3 «Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением» и п. 5.10 «Положения о государственной наблюдательной сети» РД 52.04.567-2003 в ред. Изменения № 1, утверждённого Росгидрометом 02.12.2008).

Охранная зона устанавливается от границ стационарных пунктов наблюдений в соответствии с «Положением о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением», утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.1999 № 972 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 01.02.2005 № 49).

В пределах охранной зоны устанавливаются ограничения хозяйственной деятельности, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, её загрязнении (п. 6 «Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением»). На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Предоставление (изъятие) земельных участков и частей акваторий под охранные зоны стационарных пунктов наблюдений производится в соответствии с земельным, водным и лесным законодательством Российской Федерации на основании схем размещения указанных пунктов, утвержденных Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, и по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (п. 5 «Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением»).

Схема расположения границ охранной зоны стационарного пункта наблюдения морской гидрометеорологической станции II разряда МГ-II Должанская (рис. 3.4.1) утверждена Постановлением Главы Должанского сельского поселения Ейского района от 22.11.2016 № 228 на основании свидетельства о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок от 31.12.2014 (запись регистрации № 23-23-01/2075/2014-463) и письма начальника ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» от 03.11.2016 № 02-23/2192.

Сводный перечень зон с особыми условиями использования территорий, учитываемых проектом планировки, приведён в таблице 3.4.1.

Таблица 3.4.1 – Перечень зон с особыми условиями использования территорий

№ п/п	Наименование объекта	Размер зоны с особыми условиями использования (тип зоны), м	Обосновывающий документ	Примечание
1	Азовское море	500 (водоохранная зона - далее ВЗ)	Ст. 65 п. 8 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ в редакции от 29.07.2017 и сведения ЕГРН с учётным номером 23.00.2.218 от 10.06.2016 на основании Распоряжения Кубанского БВУ Федерального агентства водных ресурсов от 02.09.2015 № 252-р	Установленная
2	Азовское море	50 (прибрежная защитная полоса - далее ПЗП)	Ст. 65 п. 11 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ в редакции от 29.07.2017 и сведения ЕГРН с учётным номером 23.00.2.220 от 21.06.2016 на основании Распоряжения Кубанского БВУ Федерального агентства водных ресурсов от 02.09.2015 № 252-р	Установленная
3	Азовское море	20 (береговая полоса - далее БП)	Ст. 6 п. 6 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ в редакции от 29.07.2017	Нормативная
4	Воздушная линии электропередачи ВЛ-10 кВ АЗ-7 от ПС 35/10 кВ "Азовец"	10 (Охранная зона - далее ОЗ)	Приложение «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 в редакции от 17.05.2016)	Установленная
5	Воздушная линии электропередачи ВЛ-10 кВ Д-1 от ПС 35/10 кВ "Должанская"	10 (ОЗ)	Приложение «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 в редакции от 17.05.2016)	Установленная
6	Трансформаторные подстанции 10 кВ	10 (ОЗ)	Приложение «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 в редакции от 17.05.2016)	Установленная
7	ООПТ памятник природы регионального значения "Коса Долгая"	1700-3000 (ОЗ)	Приложение №2 "Об утверждении границ особо охраняемой природной территории памятника природы регионального значения "Коса Долгая", образования охранный зоны памятника природы регионального значения "Коса Долгая" и утверждении положения об охранный зоне памятника природы регионального значения "Коса Долгая" (утв. постановлением Главы администрации (Губернатор) Краснодарского края от 29.04.2013 № 411)	Нормативная

№ п/п	Наименование объекта	Размер зоны с особыми условиями использования (тип зоны), м	Обосновывающий документ	Примечание
8	Стационарный пункт наблюдения морской гидрометеорологической станции II разряда - МГ-II Должанская	200 (ОЗ)	Схема "Об утверждении схемы расположения границ охранной зоны стационарного пункта наблюдения морской гидрометеорологической станции II разряда - МГ-II Должанская, по адресу: Краснодарский край, Ейский район, Должанское сельское поселение, станица Должанская, Коса "Долгая" на кадастровом плане территории" (утв. постановлением администрации Должанского сельского поселения от 22.11.2016 № 228)	Нормативная
9	Станы рыболовецких бригад	50 (санитарно-защитная зона - далее СЗЗ)	Схема границ ЗсОУИТ "Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края" (утв. Решением Совета муниципального образования Ейский район от 24.12.2014 № 291, в редакции от 28.04.2017)	Ориентировочная
10	Курорт Должанская в Ейском районе	241 Га (первая зона горно-санитарной охраны курорта - далее ГСО1)	Схема границ ЗсОУИТ "Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края" (утв. Решением Совета муниципального образования Ейский район от 24.12.2014 № 291, в редакции от 28.04.2017)	Ориентировочная
11	Курорт Должанская в Ейском районе	6784 Га (вторая и третья зона горно-санитарной охраны курорта - далее ГСО2)	Схема границ ЗсОУИТ "Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края" (утв. Решением Совета муниципального образования Ейский район от 24.12.2014 № 291, в редакции от 28.04.2017)	Ориентировочная
12	Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера	330 (зона затопления, обусловленная экстремальным повышением уровня моря - далее ЗЗ-Э)	Схема границ ЗсОУИТ "Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края" (утв. Решением Совета муниципального образования Ейский район от 24.12.2014 № 291, в редакции от 28.04.2017)	Ориентировочная
13	Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера	273 Га (зона затопления, обусловленная сгонно-нагонными явлениями - далее ЗЗ-СНЯ)	Схема границ ЗсОУИТ "Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края" (утв. Решением Совета муниципального образования Ейский район от 24.12.2014 № 291, в редакции от 28.04.2017)	Ориентировочная
Примечание: *Вся территория проектирования находится в зоне фактического затопления 2014 года				

Зоны с особыми условиями использования территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера, более подробно

рассмотрены в материалах соответствующего раздела обосновывающих материалов проекта планировки.

4. Анализ ранее разработанной градостроительной документации

4.1. Документы территориального планирования

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции от 29.07.2017, с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017) подразделяет документы территориального планирования на:

- 1) документы территориального планирования Российской Федерации;
- 2) документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- 3) документы территориального планирования муниципальных образований.

При подготовке проекта планировки территории проанализированы следующие документы территориального планирования:

- Схема территориального планирования Краснодарского края, утвержденная постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10.05.2011 г. № 438 с изменениями от 15.12.2014 г. № 1448;

- Схема территориального планирования муниципального образования Ейский район, утверждённая решением Совета муниципального образования Ейский район от 26 мая 2011 года № 526 (с изменениями от 29 января 2014 года № 158);

- Генеральный план Должанского сельского поселения, утверждённый решением Совета муниципального образования Ейский район от 27 октября 2011 года № 560.

Схема территориального планирования Краснодарского края

В перечне планируемых для размещения объектов регионального значения положений о территориальном планировании Схемы территориального планирования Краснодарского края содержатся сведения о следующих объектах в границах ст. Должанская:

№ п/п	Наименование	Краткая характеристика объекта/срок реализации	Зоны с особыми условиями использования территории
11.1. Перечень автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, планируемых к реконструкции			
166 ³⁵	хут. Приазовка – с. Воронцовка – ст-ца Должанская	30,325 км/ 2014-2031	требуется организация санитарно-защитной зоны
16. Объекты энергетической инфраструктуры регионального значения			

³⁵ По материалам внесения изменений в СТП края от 15.12.2014 г. № 1448

№ п/п	Наименование	Краткая характеристика объекта/срок реализации	Зоны с особыми условиями использования территории
16.290	Строительство ВЛ 35 кВ «Должанская – Азовец»	-	-
16.508	Реконструкция ПС 35/10 кВ «Должанская» с заменой Т1 мощностью 4 МВА на два трансформатора мощностью 6,3 МВА.	12,6 МВА для повышения надежности.	требуется организация охранной зоны
18. Объекты ВОЛС регионального значения			
18.41	Строительство волоконно-оптической линии связи (ВОЛС) ст-ца Новоминская – ст-ца Новодеревянковская – ст-ца Копанская – ст-ца Ясенская – ст-ца Камышеватская – ст-ца Должанская	-	требуется организация охранной зоны

Данные объекты капитального строительства использованы в качестве исходных при принятии решений по инженерно-техническому обеспечению территории курортной зоны на расчетный срок.

Схема территориального планирования муниципального образования

Ейский район

Содержание положений о территориальном планировании³⁶ Схемы территориального планирования муниципального образования Ейский район не отвечает в полной мере требованиям действующего законодательства, в том числе Градостроительного кодекса Российской Федерации в текущей редакции.

В тексте положений о территориальном планировании содержатся данные о прогнозной численности населения и объектах капитального строительства ст. Должанской, которые учитываются при выработке проектных решений курортной зоны в границах проекта планировки. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, их местоположение содержатся внутри разделов, содержащих материалы по обоснованию проектных решений.

³⁶ Том I Утверждаемая часть проекта Часть 1 Положения о территориальном планировании.

Том II Часть 1 Материалы по обоснованию проекта схемы территориального планирования содержит сведения, обосновывающие численность населения и потребности в размещении объектах капитального строительства ст. Должанской на расчетный срок.

Прогноз численности населения муниципального образования Ейский район учитывает особенности развития территории района и произведен по следующим проектным этапам:

I очередь – ориентировочно до 2015 года;

Расчетный срок – ориентировочно до 2030 года.

В качестве базового года для прогнозных расчетов принят 2009 г.

Наибольший прирост постоянного населения на расчетный срок, преимущественно за счет мигрантов, предполагается в г. Ейск (12,5 тыс. человек) и ст. Должанская (12,0 тыс. человек), что обусловлено наличием в данных населенных пунктах наибольших перспектив для развития и предпосылок для их позиционирования в качестве «точек роста» района.

Развитие курортно-туристического комплекса Ейского района является одним из приоритетных направлений в экономическом развитии. В связи с этим важным моментом в прогнозе численности населения является учет временного населения (рекреанты, пребывающие на территорию поселения).

Временное население в свою очередь подразделяется на:

- организованное (отдыхающие и туристы, размещающиеся в санаторно-курортных учреждениях, гостиницах, базах отдыха и других предприятиях по размещению отдыхающих);

- неорганизованное (самодеятельные отдыхающие, проживающие в «частном секторе»);

- краткосрочное (эта категория представляет собой отдыхающих, как правило, экскурсантов, совершающих экскурсионные маршруты и посещающих достопримечательности, сроком на один или несколько дней без расселения в курортных учреждениях и жилом секторе населенных пунктов).

Схемой территориального планирования Ейского района (далее – СТП Ейского района) в качестве перспективных мест для санаторно-курортного развития предложены территории рекреационного назначения, расположенные в ст. Должанская (S = 200 га).

СТП Ейского района учитывает генеральный план Должанского сельского поселения, согласно которому предусматривается увеличение временного населения в

Должанском сельском поселении до 15,6 тыс. человек организованного и 5,4 тыс. человек неорганизованного населения.

СТП Ейского района содержит следующие прогнозные предложения:

- 50 % санаторно-курортных учреждений предусмотрено для круглогодичного функционирования, что возможно при условии развития лечебной, спортивной, туристической, а также других элементов курортной инфраструктуры;
- уровень наполняемости учреждений в зимний период будет составлять около 70 %;
- соотношение кадров обслуживающего персонала и проживающих в учреждениях отдыха составляет 0,6-0,8;
- в расчетах СТП Ейского района принят коэффициент обслуживающего персонала 0,6 для круглогодично функционирующих предприятий санаторно-курортной сферы;
- потребность в постоянном обслуживающем персонале составит около 42 %, остальной обслуживающий персонал санаторно-курортного комплекса предполагается привлечь из других муниципальных образований Краснодарского края.

На территории Должанского сельского поселения в СТП Ейского района выделена селитебная территория, предназначенная для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, для устройства улиц, парков, площадей, бульваров и других мест общего пользования. Предусмотрено 822 га новых селитебных территорий для развития на расчетный срок с доведением до общей площади – 1452 га, резервных территорий для развития за расчетный срок – 246 га.

Важными показателями качества жизни населения являются наличие и разнообразие объектов обслуживания, их пространственная, социальная и экономическая доступность. Совершенствование системы культурно-бытового обслуживания населения является важнейшей составной частью социального развития района.

Для удовлетворения потребности населения ст. Должанская в учреждениях здравоохранения определен перечень следующих мероприятий:

1. Строительство участковой больницы;
2. Строительство курортной больницы.

Для полного охвата населения, на расчетный срок предусматривается размещение нового пожарного депо в ст. Должанская (на 4 автомобиля);

СТП Ейского района предусматривает на долгосрочную перспективу строительство очистных сооружений в ст. Должанская для канализования станицы и 5 км канализационных сетей. Сточные воды после очистки и обеззараживания сбрасываются в водоемы в объеме 28 м³/сут.

На Схеме очередности освоения территории и размещения инвестиционных площадок представлены инвестиционные проекты, отраженные в Генеральном плане Должанского сельского поселения.

При разработке проекта планировки курортной зоны учитываются прогнозные предложения СТП Ейского района в части временного населения, его распределения и размещения объектов капитального строительства для отдыхающих в ст. Должанская на расчетный срок.

Генеральный план Должанского сельского поселения

Содержание положений о территориальном планировании³⁷ Генерального плана Должанского сельского поселения не отвечает в полной мере требованиям действующего законодательства, в том числе Градостроительного кодекса Российской Федерации в текущей редакции.

В тексте положений о территориальном планировании содержатся данные о прогнозной численности населения и объектах капитального строительства ст. Должанской, которые учитываются при выработке проектных решений курортной зоны в границах проекта планировки. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение содержатся внутри разделов, содержащих материалы по обоснованию проектных решений.

Том I Часть II Материалы по обоснованию Генерального плана Должанского сельского поселения содержит сведения, обосновывающие численность населения, потребности в размещении объектах капитального строительства и основные технико-экономические показатели ст. Должанской на расчетный срок.

Генеральный план Должанского сельского поселения (далее – генеральный план) определяет развитие сельского поселения на бессрочный период, выделяя периоды первоочередного развития (ориентировочно 5÷10 лет с момента утверждения генплана); расчетный срок (основной показатель – ориентировочно 20÷30 лет); резервное освоение на дальнейшую перспективу (свыше 20÷30 лет).

³⁷ Том I Утверждаемая часть проекта Часть I Положения о территориальном планировании.

Должанское сельское поселение имеет большой потенциал для сельскохозяйственного и рекреационного развития территории.

В первую очередь это обусловлено тем, что большую часть территории (около 80 %) занимают земли сельскохозяйственной назначения. На них расположены сельскохозяйственные предприятия и крестьянские фермерские хозяйства. Около трети предприятий поселения являются предприятиями агропромышленного комплекса.

Во-вторых, большая часть границ поселения протяженностью 47 км является береговой полосой. Из них 19 км береговой полосы находятся в границах территории ст. Должанской. Территория станицы с 1976 года развивается как курорт местного значения. На сегодняшний день санаторно-курортный комплекс поселения располагается на прибрежной территории протяженностью 5,9 км.

В северо-западной части поселения расположена коса Долгая, которая решением Краснодарского Крайисполкома от 14.07.1988 г. № 326 была отнесена к государственным ландшафтными памятниками природы местного значения.

Проведенный анализ природных курортно-рекреационных ресурсов, а также историко-культурного наследия ст. Должанской показал, что сочетание целого ряда целебных и уникальных природных факторов создают благоприятные условия для формирования здесь курорта, рекреационных зон высокого класса и туристско-спортивного комплекса.

В настоящее время территория курорта представляет собой сложившуюся прибрежную курортную зону, застройка которой рассредоточена вдоль побережья Азовского моря, в том числе на территории косы Долгой. В основном территория курортной застройки прилегает к наиболее развитым участкам станицы и к косе Долгой.

Существующие учреждения санаторно-курортного комплекса сформировались в две зоны:

1. Таганрогская группа (застройка вдоль берега Таганрогского залива);
2. Азовская группа (застройка вдоль берега Азовского моря).

Учитывая, что в Должанском сельском поселении имеются территориальные ресурсы и возможности для развития, генеральным планом определены территории под значительное развитие курортной зоны, а также выявлены первоочередные инвестиционно-привлекательные участки под строительство санаторно-курортных учреждений, общественно-коммерческих центров и организации пляжных территорий.

В соответствии с нормативами СНиП 2.07.01-89* произведен расчет потенциальной вместимости курортных учреждений. Генеральным планом на

перспективу заложено размещение санаторно-курортных учреждений общей емкостью 15,6 тыс. мест (с учетом существующих учреждений), что составляет группу организованных отдыхающих.

Кроме территорий, определенных под развитие курортной застройки на расчетный срок, в генеральном плане дополнительно зарезервированы участки для освоения за расчетный период.

Ориентировочный расчетный срок генерального плана предположительно составляет 25-30 лет. Данный срок не является фиксированным и зависит от проводимой в районе инвестиционной политики, количества и активности привлеченных инвесторов и размера финансовых вложений в санаторно-курортный комплекс Должанского сельского поселения.

Структура населения любого курортного района, в том числе Должанского сельского поселения, подразделяется на следующие основные категории:

- постоянное население;
- временное население.

Временное население в свою очередь подразделяется на:

- организованное (отдыхающие в санаторно-курортных учреждениях);
- неорганизованное (самостоятельные отдыхающие и временный обслуживающий персонал, проживающие в частном секторе).

Генеральный план в сравнении с СТП Ейского района дополнительно относит к неорганизованному временному населению временный обслуживающий персонал, проживающий в частном секторе.

По опыту успешно функционирующих зарубежных курортов и согласно практике лучших отечественных учреждений сферы отдыха, туризма и спорта соотношение кадров обслуживающего персонала и проживающих в учреждениях отдыха составляет: в учреждениях с категорией «три звезды» как 0,6 к 1,0; пятизвездочного уровня как 1,35 к 1,0. В связи с тем, что в станице Должанская в основном будут преобладать учреждения отдыха с категорией «три звезды» и ниже, в генеральном плане принят средний коэффициент обслуживающего персонала равный 0,7 для круглогодично функционирующих предприятий санаторно-курортной сферы.

Обслуживающий персонал круглогодично функционирующих курортных учреждений состоит из постоянного населения ст. Должанской и, согласно, расчетам, составит 5,5 тыс. человек.

В пик максимальной нагрузки курорта в жилом секторе станицы Должанской на расчетный срок прогнозируется размещение 3,8 тыс. человек неорганизованных отдыхающих. Кроме того, в структуру временного неорганизованного населения входит временный обслуживающий персонал, который размещается в жилом секторе, либо непосредственно в курортных учреждениях.

В подразделе 2.5 «Планировочная организация территории» Положений генплана представлены Параметры проектируемых планировочных элементов и отражены на Основном чертеже в масштабе 1:25000. Существующие и проектируемые территории курортной застройки Должанского сельского поселения преимущественно расположены в границах ст. Должанская на побережьях Таганрогского залива и Азовского моря (таблица 4.1.1).

Таблица 4.1.1 – Параметры проектируемых планировочных элементов курортных зон

№ п/п	Название курортной зоны	Площадь к расчетному сроку (га)
01	02	03
1.1	Северная курортная зона	20,8
1.2	Северо-восточная курортная зона	103,5
Итого по побережью Таганрогского залива:		124,3
2.1	Северо-западная курортная зона	29,4
2.2	Центральная курортная зона	20,1
2.3	Южная курортная зона	68,5
Итого по побережью Азовского моря:		118,0
Итого в Должанском сельском поселении:		242,3

В генеральном плане произведен расчет потребности количества сезонного персонала, а также произведен прогноз оптимального количества самостоятельных отдыхающих, размещающихся в частном секторе и определена общая проектная численность временного неорганизованного населения в количестве 5,4 тыс. человек.

Генеральным планом выделено первоочередное обеспечение постоянных жителей объектами социальной инфраструктуры, такими как детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные школы, а также учреждения здравоохранения. С этой целью, согласно СНиП 2.07.01-89*, произведен расчет потребности в объектах обслуживания населения и предусмотрены земельные участки для размещения:

- районной больницы и поликлиники в центре проектируемой жилой застройки;
- четырех детских дошкольных учреждений и трех средних общеобразовательных школ в центрах микрорайонов существующей и проектируемой застройки.

Генеральным планом также предусмотрено первоочередное строительство пожарного депо на въезде станицы, что позволит при возникновении пожароопасной

ситуации дислоцировать спецтехнику в любую точку населенного пункта с наименьшими временными затратами.

Основные технико-экономические показатели генерального плана на расчетный срок содержат следующие параметры объектов капитального строительства на временное население:

- 1) 15,6 тыс. мест в учреждениях санаторно-курортного и туристического комплекса всего, из которых 7,8 тыс. мест – в круглогодичных учреждениях;
- 2) 32 больничных койки (1,5 на тыс. чел.);
- 3) 4200 посещений в смену в поликлиниках (200 на тыс. чел.);
- 4) 2 автомобиля в станциях скорой помощи (0,1 на тыс. чел.);
- 5) 1775 кв. м в предприятиях розничной торговли (84,52 на тыс. чел.);
- 6) 312 посадочных мест в предприятиях общественного питания для организованного населения (20 на тыс. чел.) и 1350 посадочных мест в предприятиях общественного питания для неорганизованного населения (250 на тыс. чел.);
- 7) 147 рабочих мест в предприятиях бытового обслуживания для временного населения (7 на тыс. чел.);
- 8) 9870 мест в учреждениях культуры и искусства (кинотеатры, клубы, танцевальные площадки и другие подобные объекты) для временного населения (470 на тыс. чел.).

На Схеме очередности освоения территории и размещения инвестиционных площадок представлены инвестиционные проекты, часть из которых возможно разместить в границах проекта планировки курортной зоны:

- строительство санатория на 400 мест на побережье Азовского моря;
- строительство сети кафе, баров, ресторанов на побережье Азовского моря;
- строительство спа-отеля на 320 мест;
- строительство базы отдыха на 180 мест;
- строительства баз отдыха на 32, 62, 66, 77, 52, 78 мест;
- строительство парка развлечений.

Генеральным планом курортная зона отнесена к территории первой очереди освоения. При разработке проекта планировки курортной зоны учитываются прогнозные предложения генерального плана в части временного населения, его распределения и емкостные показатели объектов капитального строительства для отдыхающих в ст. Должанская на расчетный срок.

4.2. Градостроительное зонирование территории

При подготовке проекта планировки территории проанализированы Правила землепользования и застройки Должанского сельского поселения, утверждённые решением Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 года № 291 (с изменениями, утвержденными от 28 апреля 2017 года № 541).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно Карте градостроительного зонирования территории Должанского сельского поселения Ейского района³⁸ в границах проекта планировки курортной зоны ст. Должанская находятся следующие территориальные зоны:

- ЗКР-1 – Зона комплексного развития (требуется разработка и утверждение проекта планировки);
- Р-3 – Зона размещения объектов отдыха и туризма;
- СН-3 – Зона режимных объектов;
- П-5 – Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности (санитарно-защитная зона – 50 м).

Большая часть курортной зоны относится к территориальной зоне ЗКР-1. Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану. По мере принятия решений о застройке данных территорий, выполняется проект планировки территории, после его утверждения в установленном порядке вносятся изменения в карту градостроительного зонирования настоящих Правил. Виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются согласно утвержденной документации по планировке территории (проекты планировок, проекты межевания).

Существующие, строящиеся и реконструируемые учреждения санаторно-курортного комплекса размещаются на земельных участках в территориальных зонах Р-3. Зона предназначена для организации отдыха и досуга населения, улучшения экологической обстановки поселения. Согласно градостроительному регламенту в

³⁸ Совмещена с Картой зон с особыми условиями использования территории.

территориальной зоне Р-3 представлены следующие основные виды разрешенного использования:

- курортная деятельность;
- санаторная деятельность;
- историко-культурная деятельность;
- гидротехнические сооружения;
- природно-познавательный туризм;
- туристическое обслуживание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- развлечения;
- гостиничное обслуживание;
- коммунальное обслуживание.

В границах проекта планировки находятся два земельных участка, относящихся к территориальной зоне СН-3. Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами. Согласно градостроительному регламенту в территориальной зоне СН-3 представлены следующие основные виды разрешенного использования:

- обеспечение научной деятельности;
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
- охрана государственной границы Российской Федерации;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание.

В границах проекта планировки находятся два земельных участка, относящихся к территориальной зоне П-5. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов

разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Согласно градостроительному регламенту в территориальной зоне П-5 представлены следующие основные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта;
- объекты придорожного сервиса;
- магазины;
- гостиничное обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- деловое управление;
- бытовое обслуживание;
- производственная деятельность;
- коммунальное обслуживание;
- связь.

В границы проекта планировки курортной зоны ст. Должанская попадают следующие зоны с особыми условиями использования территории, отображенные на Карте градостроительного зонирования территории Должанского сельского поселения Ейского района:

- 1) ориентировочные санитарно-защитные зоны предприятий, производств и объектов от двух земельных участков территориальной зоны П-5, а также с южной части от предприятия за границами проекта планировки;
- 2) прибрежная защитная полоса Азовского моря;
- 3) водоохранная зона Азовского моря;
- 4) граница территории, подверженной риску возникновения ситуаций природного характера (затопление) в северной части курортной зоны;
- 5) граница территории, подверженной риску возникновения ситуаций природного характера (затопление до нескольких раз в год, сгонно-нагонные явления) на пляжах вдоль Азовского моря и в центральной части курортной зоны;
- 6) граница территории, подверженной риску возникновения ситуаций природного характера (эрозия, абразия, оползни) со стороны Азовского моря;
- 7) граница затопления во время экстремального повышения уровня моря, проходящая с севера на юг по центру территории курортной зоны;

- 8) зона фактического затопления в 2014 году, предоставленная Управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ейский район, захватывающая всю территорию проекта планировки;
- 9) памятник археологии с зоной охраны в южной части курортной зоны;
- 10) охранный зона гидрометеорологической станции;
- 11) граница охранной зоны памятника природы «Коса Долгая», примыкающая к границам проекта планировки в северной части курортной зоны.

При разработке проекта планировки курортной зоны учитываются градостроительные регламенты территориальных зон Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения.

4.3. Программы комплексного развития поселения

При подготовке проекта планировки территории проанализированы муниципальные программы комплексного развития инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края.

В настоящее время приняты и действуют 3 программы комплексного развития:

- Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на период 2015-2025 годы. Учет и выполнение данной программы рассматривается в соответствующем инженерном разделе проекта;
- Программа комплексного развития систем транспортной инфраструктуры на период 2017-2021 годы с перспективой до 2032 года. Учет и выполнение данной программы рассматривается в соответствующем транспортном разделе проекта;
- Программа комплексного развития систем социальной инфраструктуры на период 2017-2021 годы с перспективой до 2032 года.

Муниципальная программа «Комплексное развитие социальной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017-2021 годы с перспективой до 2032 года» (далее – Программа) утверждена Решением Совета Должанского сельского поселения Ейского района от 18.09.2017 № 152.

Целью программы является повышение качества жизни населения, его занятости и самозанятости, экономических, социальных и культурных возможностей, а также обеспечение развития социальной инфраструктуры Должанского сельского поселения для закрепления населения, повышения уровня его жизни.

Срок реализации Программы – 2017-2032 годы.

Этапы осуществления Программы:

- первый этап – с 2017 года по 2021 год;
- второй этап – с 2022 года по 2032 год.

Программа базируется на утвержденном генеральном плане, но при этом по ряду разделов используются актуализированные исходные данные. Схема размещения существующих и планируемых объектов социальной инфраструктуры ст. Должанская (фрагмент территории) по большей части повторяет аналогичную схему генерального плана.

В состав Должанского сельского поселения входит один населенный пункт – станица Должанская. Общая численность населения на 01.01.2017 г. составляет 6812 чел. Площадь поселения составляет 21477 га, плотность поселения — 32,8 чел./км².

Программой на второй этап заложено размещение санаторно-курортных учреждений общей емкостью 15,6 тыс. мест, из которых 50 % предусмотрено для круглогодичного функционирования. Показатель временного населения совпадает с аналогичными значениями в СТП Ейского района и генеральном плане на расчетный срок. Прогноз постоянного населения выполнен на второй этап и составляет 8 тыс. чел., в то время как в СТП Ейского района и генеральном плане на расчетный срок значение постоянного населения в ст. Должанская составляет 19 тыс. чел.

В Программе представлены технико-экономические параметры существующих объектов социальной инфраструктуры поселения и сложившийся уровень обеспеченности населения поселения услугами объектов социальной инфраструктуры на 01.01.2017. Расчет объектов социальной сферы Должанского сельского поселения на второй этап выполнен по Региональным нормативам градостроительного проектирования Краснодарского, утвержденные постановлением Администрации Краснодарского края от 24.09.2009 № 1381-П (в последней редакции) на 8 тыс. чел. Следствием этого является не соответствие запроектированных на расчет срок емкостей объектов капитального строительства социальной сферы для постоянного населения в ст. Должанская в Программе и генеральном плане. Также одним из отличий между генеральным планом и Программой является отсутствие в Программе расчетов потребностей в объектах капитального строительства для временного населения.

Таким образом, заложенные в Программе показатели объектов капитального строительства не учитывают временное население и не могут использоваться при выработке проектных решений проекта планировки курортной зоны.

Выводы:

- 1) Прогноз организованного временного населения в ст. Должанская на расчетный срок проекта планировки (01.01.2033) совпадает в СТП Ейского района, генеральном плане и Муниципальной программе «Комплексное развитие социальной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017-2021 годы с перспективой до 2032 года». Это позволяет выполнить в проекте планировки прогноз организованного временного населения с учетом параметров проектируемых планировочных элементов курортной зоны, отраженных в материалах генерального плана;
- 2) В графических материалах генерального плана и СТП Ейского района на территории ст. Должанская размещены инвестиционные площадки первой очереди освоения (до 01.01.2017), связанные с развитием санаторно-курортного комплекса. В указанных материалах нет точной привязки планируемых объектов к территории, что не позволяет точно проверить их текущий статус;
- 3) В графических материалах генерального плана и СТП Ейского района предлагается размещать базы отдыха местного значения и скважину минеральных вод в границах курортной зоны, что будет учтено при разработке проектных решений проекта планировки;
- 4) Большая часть курортной зоны относится к территориальной зоне ЗКР-1, в которой виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются согласно утвержденной документации по планировке территории (проекты планировок, проекты межевания). На остальной территории учитываются градостроительные регламенты территориальных зон Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения;
- 5) Необходимо внесение изменений в документы территориального планирования для приведения их к требованиям действующего законодательства.

Приложения

Таблица 1 – Характеристика земельных участков, входящих в границы проекта планировки курортной зоны, и их частей

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
1	23:08:0000000:324	для эксплуатации и обслуживания электросетевого комплекса (ЭСК 6/10 кВ) (Под иными объектами специального назначения)	674	148,6	Собственность публично-правовых образований
2	23:08:0101001:11	Для эксплуатации базы отдыха сезонного действия (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	44206	44200,0	Государственная муниципального образования
3	23:08:0101001:21	База отдыха (Для объектов общественно-делового значения)	4993	4992,7	Государственная муниципального образования
4	23:08:0101001:22	под существующей базой отдыха (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	3466	3466,5	Государственная муниципального образования
5	23:08:0101001:24	организация отдыха граждан (Для объектов общественно-делового значения)	79419	79324,0	Государственная муниципального образования
6	23:08:0101001:25	для организации летнего отдыха на косе Долгой (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	16992	16992,1	Государственная муниципального образования

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
7	23:08:0101001:280	для рекреационного назначения (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	12200	12199,9	Государственная субъекта Российской Федерации
8	23:08:0101001:289	для рекреационного назначения (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	15000	14999,8	Государственная субъекта Российской Федерации
9	23:08:0101001:3	Под благоустройство территории и организацию отдыха (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	20000	19980,8	Государственная субъекта Российской Федерации
10	23:08:0101001:30	эксплуатация существующих зданий и сооружений в качестве спортивно-оздоровительной базы (спортивно-оздоровительная база ООО "Акватория") (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	76437	76427,6	Государственная субъекта Российской Федерации
11	23:08:0101001:31	для гидрометеостанции (Для объектов общественно-делового значения)	1281	1281,3	Государственная Российской Федерации
12	23:08:0101001:32	под существующей базой отдыха (база отдыха "Альбатрос") (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	5322	5322,0	Государственная субъекта Российской Федерации
13	23:08:0101001:33	под существующей временной базой отдыха "Нептун"(Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	26077	26076,9	Государственная субъекта Российской Федерации

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
14	23:08:0101001:34	эксплуатация зданий и сооружений базы отдыха сезонного действия (база отдыха "Азовская") (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	157789	157788,2	Государственная субъекта Российской Федерации
15	23:08:0101001:35	эксплуатация зданий и сооружений базы отдыха сезонного действия (под существующими очистными сооружениями канализации базы отдыха "Азовская" на 800 мест) (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	3095	3094,4	Государственная субъекта Российской Федерации
16	23:08:0101001:36	строительство оздоровительного комплекса на 480 мест (Для объектов общественно-делового значения)	72587	72587,1	Государственная субъекта Российской Федерации
17	23:08:0101001:37	эксплуатация детского оздоровительного лагеря (лагерь отдыха "Салют") (Для объектов общественно-делового значения)	37861	37839,6	Государственная субъекта Российской Федерации
18	23:08:0101001:38	под зданиями и сооружениями существующей спасательной станции (Для объектов общественно-делового значения)	12323	12323,2	Государственная субъекта Российской Федерации
19	23:08:0101001:41	под зданиями и сооружениями стана рыболовецких бригад № 7,9 (ООО "Ясени") (Для размещения объектов рыбного хозяйства)	3939	3939,4	Государственная субъекта Российской Федерации
20	23:08:0101001:43	оздоровительный центр пансионат (Для объектов общественно-делового значения)	71640	71640,4	Государственная субъекта Российской Федерации

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
21	23:08:0101001:460	Для рекреационного назначения (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	8000	7999,6	Государственная субъекта Российской Федерации
22	23:08:0101001:461	эксплуатация базы отдыха сезонного действия (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	458	457,7	Государственная субъекта Российской Федерации
23	23:08:0101001:462	эксплуатация базы отдыха сезонного действия (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	58828	58828,0	Государственная муниципального образования
24	23:08:0101001:463	под существующей базой отдыха (Для размещения культурно-бытовых зданий)	4740	4739,7	Государственная субъекта Российской Федерации
25	23:08:0101001:464	для рекреационного назначения (Для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения)	25000	8743,4	н/д
26	23:08:0101001:47	коттедж № 1 (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	1046	1046,2	Государственная субъекта Российской Федерации
27	23:08:0101001:474	для строительства базы отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	33544	33544,5	Государственная субъекта Российской Федерации
28	23:08:0101001:475	гостевые дома для сезонного проживания отдыхающих и туристов (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	53736	53736,0	Государственная муниципального образования
29	23:08:0101001:48	коттедж № 2 (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	1046	1046,2	Государственная субъекта Российской Федерации

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
30	23:08:0101001:49	коттедж № 3 (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	1046	1046,2	Государственная субъекта Российской Федерации
31	23:08:0101001:50	стан бригады № 2, № 3 (Для размещения промышленных объектов)	14423	14423,1	Государственная субъекта Российской Федерации
32	23:08:0101001:521	для рекреационного назначения (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	10000	10000,4	Государственная субъекта Российской Федерации
33	23:08:0101001:53	для рекреационного назначения (Для размещения объектов (территорий) рекреационного назначения)	4269107	2687313,3	Государственная субъекта Российской Федерации
34	23:08:0101001:530	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	470	470,0	Государственная собственность Краснодарского края
35	23:08:0101001:531	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	1732	1731,6	Государственная собственность Краснодарского края
36	23:08:0101001:532	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	470	470,0	Государственная собственность Краснодарского края
37	23:08:0101001:533	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	470	470,0	Государственная собственность Краснодарского края

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
38	23:08:0101001:534	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
39	23:08:0101001:535	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	470	470,0	Государственная собственность Краснодарского края
40	23:08:0101001:536	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края
41	23:08:0101001:537	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края
42	23:08:0101001:538	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
43	23:08:0101001:539	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
44	23:08:0101001:54	Под жилую застройку Индивидуальную (Для индивидуальной жилой застройки)	1730	1730,3	Государственная собственность Краснодарского края

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
45	23:08:0101001:540	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
46	23:08:0101001:541	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,5	Государственная собственность Краснодарского края
47	23:08:0101001:542	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	470	469,9	Государственная собственность Краснодарского края
48	23:08:0101001:543	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	470	470,0	Государственная собственность Краснодарского края
49	23:08:0101001:544	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	470	470,0	Государственная собственность Краснодарского края
50	23:08:0101001:545	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,2	Государственная собственность Краснодарского края
51	23:08:0101001:546	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
52	23:08:0101001:547	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,2	Государственная собственность Краснодарского края
53	23:08:0101001:548	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края
54	23:08:0101001:549	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,2	Государственная собственность Краснодарского края
55	23:08:0101001:551	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края
56	23:08:0101001:552	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,2	Государственная собственность Краснодарского края
57	23:08:0101001:553	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,2	Государственная собственность Краснодарского края
58	23:08:0101001:554	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
59	23:08:0101001:555	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,2	Государственная собственность Краснодарского края
60	23:08:0101001:556	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края
61	23:08:0101001:557	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,2	Государственная собственность Краснодарского края
62	23:08:0101001:558	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,3	Государственная собственность Краснодарского края
63	23:08:0101001:559	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	1240	1239,6	Государственная собственность Краснодарского края
64	23:08:0101001:560	под существующей базой отдыха а(Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	403	403,1	Государственная собственность Краснодарского края
65	23:08:0101001:561	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	350	350,1	Государственная собственность Краснодарского края

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
66	23:08:0101001:563	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
67	23:08:0101001:564	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,5	Государственная собственность Краснодарского края
68	23:08:0101001:565	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,5	Государственная собственность Краснодарского края
69	23:08:0101001:566	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,5	Государственная собственность Краснодарского края
70	23:08:0101001:567	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
71	23:08:0101001:568	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
72	23:08:0101001:569	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
73	23:08:0101001:570	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
74	23:08:0101001:571	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	297	297,3	Государственная собственность Краснодарского края
75	23:08:0101001:572	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,4	Государственная собственность Краснодарского края
76	23:08:0101001:573	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	294	294,5	Государственная собственность Краснодарского края
77	23:08:0101001:574	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	640	639,6	Государственная собственность Краснодарского края
78	23:08:0101001:575	под существующей базой отдыха (Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов)	475	475,3	Государственная собственность Краснодарского края
79	23:08:0101001:58	под жилую застройку индивидуальную (Для индивидуальной жилой застройки)	996	996,0	Государственная собственность Краснодарского края

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь (кв.м. по документу)	Площадь части (кв.м. по обмеру)	Собственность
01	02	03	04	05	06
80	23:08:0101001:59	Под жилую застройку Индивидуальную (Для индивидуальной жилой застройки)	998	997,6	Государственная собственность Краснодарского края
81	23:08:0101001:661	гостевые дома для сезонного проживания отдыхающих и туристов (Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов)	589	588,6	Государственная собственность субъекта Российской Федерации
82	23:08:0101001:9	строительство и эксплуатация детского оздоровительного комплекса сезонного действия (Для объектов общественно-делового значения)	50000	1199,9	Государственная муниципального образования
83	23:08:0102176:5	личное подсобное хозяйство (Для ведения личного подсобного хозяйства)	1200	1199,9	Частная
84	23:08:0102177:1	Для ведения подсобного хозяйства	2000	2000,0	Частная
85	23:08:0102177:35	Для ведения личного подсобного хозяйства, с размещением индивидуального жилого дома усадебного типа	2200	2200,5	Аренда (в том числе субаренда)

Таблица 2 – Характеристика существующих объектов капитального строительства в границах проекта планировки курортной зоны

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Состояние (статус)	Показатель мощности	Ед. измерения мощности	Номера земельных участков	Примечание
Объекты санаторно-курортного комплекса							
1	О.1	База отдыха "Салют"	Существующий	40	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:37	
				н/д	мест питания (шт.)		
				908	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1	этажность		
				36592	площадь зоны (кв.м.)		
2	О.2	База отдыха	Объект незавершенного строительства	-	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:9	Ранее назывался База отдыха «Энергетик»
				-	мест питания (шт.)		
				-	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				-	этажность		
				50026	площадь зоны (кв.м.)		
3	О.3	База отдыха	Объект незавершенного строительства	480	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:36	Ранее назывался База отдыха «Ковдор»
				-	мест питания (шт.)		
				4640	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				-	этажность		
				72587	площадь зоны (кв.м.)		
4	О.4	Апарт-комплекс «ПАНОРАМА»	Строительство	900	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:43	Ранее назывался Пансионат ООО «Волготранс ГАЗ»
				н/д	мест питания (шт.)		
				10674(40492)	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Состояние (статус)	Показатель мощности	Ед. измерения мощности	Номера земельных участков	Примечание
5	О.5	Коттеджный городок "Оптимист"	Существующий	1-11	этажность	23:08:0101001:47, 48, 49	Ранее назывался Пансионат ООО «Волготранс ГАЗ»
				71640	площадь зоны (кв.м.)		
				45	мест размещения (чел.)		
				н/д	мест питания (шт.)		
				552(1104)	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				2	этажность		
6	О.6	База отдыха "Альбатрос"	Существующий	3139	площадь зоны (кв.м.)	23:08:0101001:32	
				40	мест размещения (чел.)		
				н/д	мест питания (шт.)		
				426	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1	этажность		
7	О.7	База отдыха "Мечта"	Существующий	5322	площадь зоны (кв.м.)	23:08:0101001:11	
				84	мест размещения (чел.)		
				н/д	мест питания (шт.)		
					площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				1	этажность		
8	О.8	База отдыха "Южная"	Существующий	44200	площадь зоны (кв.м.)	23:08:0101001:462	
				63	мест размещения (чел.)		
				250	мест питания (шт.)		
					площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1-2	этажность		

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Состояние (статус)	Показатель мощности	Ед. измерения мощности	Номера земельных участков	Примечание
				58828	площадь зоны (кв.м.)		
9	О.9	Гостевой дом	Существующий	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:461	
				н/д	мест питания (шт.)		
				50(100)	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				2	этажность		
				458	площадь зоны (кв.м.)		
10	О.10	База отдыха "Казачий берег - 1"	Существующий	600	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:24	
				124	мест питания (шт.)		
				8846(10746)	площадь застройки (кв.м.)		
				49	машиномест		
				1-3	этажность		
				79419	площадь зоны (кв.м.)		
11	О.11	База отдыха "Казачий берег - 2"	Существующий	300	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:30	
				34	мест питания (шт.)		
				5460	площадь застройки (кв.м.)		
				49	машиномест		
				1	этажность		
				76437	площадь зоны (кв.м.)		
12	О.12	База отдыха "Нептун"	Существующий (недейств.)	80	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:33	
				н/д	мест питания (шт.)		
					площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1	этажность		
				26077	площадь зоны (кв.м.)		

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Состояние (статус)	Показатель мощности	Ед. измерения мощности	Номера земельных участков	Примечание
13	О.13	База отдыха "Рубин"	Существующий	150	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:475	
				632 кв.м.	мест питания (шт.)		
				3152	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1	этажность		
				53736	площадь зоны (кв.м.)		
14	О.14	База отдыха "Рубин-2"	Существующий	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:22	
				н/д	мест питания (шт.)		
				487	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1	этажность		
				3466	площадь зоны (кв.м.)		
15	О.15	База отдыха	Строительство	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:463 , 530, 532-549, 551-561, 563-573, 575, 661	
				н/д	мест питания (шт.)		
				н/д	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				н/д	этажность		
				20214	площадь зоны (кв.м.)		
16	О.16	База отдыха	Строительство	169	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:474	
				н/д	мест питания (шт.)		
				2860	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1	этажность		
				33544	площадь зоны (кв.м.)		
17	О.17	База отдыха	Строительство	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:531	

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Состояние (статус)	Показатель мощности	Ед. измерения мощности	Номера земельных участков	Примечание
				н/д	мест питания (шт.)		
				н/д	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				н/д	этажность		
				1732	площадь зоны (кв.м.)		
17	О.17	База отдыха	Строительство	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:531	
				н/д	мест питания (шт.)		
				н/д	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				н/д	этажность		
				640	площадь зоны (кв.м.)		
19	О.19	Автокемпинг "Адмиральский причал"	Существующий	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:25	
				н/д	мест питания (шт.)		
				39	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				1	этажность		
				16992	площадь зоны (кв.м.)		
20	О.20	Автокемпинг	Существующий	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:3	
				н/д	мест питания (шт.)		
				-	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				-	этажность		
				19981	площадь зоны (кв.м.)		
21	О.21	База отдыха	Существующий	н/д	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:21	
				н/д	мест питания (шт.)		

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Состояние (статус)	Показатель мощности	Ед. измерения мощности	Номера земельных участков	Примечание
				-	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	машиномест		
				-	этажность		
				4993	площадь зоны (кв.м.)		
22	О.22	База отдыха "Азовская"	Существующий (недейств.)	150	мест размещения (чел.)	23:08:0101001:34	
				н/д	мест питания (шт.)		
				3870	площадь застройки (кв.м.)		
				-	машиномест		
				1-2	этажность		
				157525	площадь зоны (кв.м.)		
Объекты рекреационной инфраструктуры							
23	Р.1	Пляж б/о "Салют"	Существующий	574	емкость пляжа (чел.)	23:08:0101001:53	
					площадь зоны (кв.м.)		
24	Р.2	Пляж	Существующий	1250	емкость пляжа (чел.)	23:08:0101001:53	
					площадь зоны (кв.м.)		
25	Р.3	Пляж	Существующий	13900	емкость пляжа (чел.)	23:08:0101001:53, 280, 289, 460, 521	
					площадь зоны (кв.м.)		
26	Р.4	Пляж б/о "Казачий берег"	Существующий	3750	емкость пляжа (чел.)	23:08:0101001:53	
					площадь зоны (кв.м.)		
27	Р.5	Пляж	Существующий	5750	емкость пляжа (чел.)	23:08:0101001:53	
					площадь зоны (кв.м.)		
Жилые							
28	Ж.1	ИЖС	Существующий	н/д	жителей	23:08:0101001:54, 23:08:0102176:5	
				н/д	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	этажность		

№ п/п	№ на схеме	Наименование	Состояние (статус)	Показатель мощности	Ед. измерения мощности	Номера земельных участков	Примечание
				8858	площадь зоны (кв.м.)		
29	Ж.2	ИЖС	Существующий	н/д	жителей	23:08:0102177:1, 35	
				н/д	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	этажность		
				9229	площадь зоны (кв.м.)		
30	Ж.3	ИЖС	Строительство	н/д	жителей	23:08:0101001:58, 59	
				н/д	площадь застройки (кв.м.)		
				н/д	этажность		
				1994	площадь зоны (кв.м.)		
Иные (прочие)							
31	П.1	Морская гидрометеорологическая станция II разряда Должанская	Существующий	81	площадь застройки (кв.м.)	23:08:0101001:31	
				1	этажность		
				1281	площадь зоны (кв.м.)		
32	П.2	Стан рыболовецких бригад №№2,3	Существующий	-	площадь застройки (кв.м.)	23:08:0101001:50	
				14423	площадь зоны (кв.м.)		
33	П.3	Стан рыболовецких бригад №№7,9	Существующий	-	площадь застройки (кв.м.)	23:08:0101001:41	
				3939	площадь зоны (кв.м.)		
34	П.4	Спасательная станция	Существующий (недейств.)	-	площадь застройки (кв.м.)	23:08:0101001:38	
				12323	площадь зоны (кв.м.)		
35	П.5	Очистные сооружения б/о "Азовская"	Существующий (недейств.)	3094	площадь зоны (кв.м.)	23:08:0101001:35	