**Перечень основных мероприятий по территориальному**

**планированию городского округа Армавир**

**5.1. Планировочная организация территории**

Генеральный план городского округа – основной документ планировочной организации территории - является исходной базой для разработки проектных предложений по территориальному планированию округа и позволяет

**определить:**

* принципиальные подходы к организации территории **5**округа и перспективы его развития;
* выбор и расстановку приоритетов в опорном каркасе территории и обеспечении стабильности и устойчивости ее развития;

**выявить:**

* выделение главных и второстепенных планировочных осей, планировочных зон и их центров;
* структурно-функциональную основу пространственно-планировочной организации территории;
* место природного каркаса и исторического фактора в формировании планировочной структуры;
* роль природно-экологического потенциала территории;
* взаимовлияние системы расселения и планировочной структуры.

Основными планировочными осями существующей и проектируемой территориально-планировочной структуры городского округа остается одна из стратегических транспортных артерий России - федеральная автомагистраль Р-217 «Кавказ», а также автомобильные дороги регионального значения.

Именно приближенность населенных пунктов города к автомобильным дорогам является одним из наиболее весомых причин его активного развития (город Армавир, п. Заветный, х. Старая Станица, х. Красная Поляна), либо причиной отрицательной динамики развития (хутора Зуево, Красин, п. Первомайский, Маяк, Южный).

**Стратегические направления комплексного развития** территории муниципального образования городской округ Армавир, которые нашли отражение в **планировочной организации территории**, следующие:

1. В связи со значительным количеством планировочных ограничений природного и техногенного характера для развития города и прилегающих населенных пунктов проектом определено принципиально новое **развитие застройки на земельных участках возле поселка Заветный** на противоположной стороне автодороги «Кавказ». Данная территория удовлетворяет всем нормативным требованиям для селитебной застройки как на расчетный срок генерального плана 20 лет, так и на далекую перспективу. Проектом земельный участок площадью 1543 га, намечен к включению в границы поселка Заветный. Данная территория предназначена проектом для решения территориальных вопросов населенных пунктов, совершенно не имеющих территориальных ресурсов, либо крайне в них ограниченных: это собственно город Армавир, станица Старая Станица, хутор Красная Поляна и, конечно же, поселок Заветный.
2. **Северное направление развития городской селитебной застройки** также сохраняется как актуальное согласно ранее утвержденному плану, но освоение данной территории возможно только после выполнения инженерных мероприятий по предотвращению подтопления и затопления.
3. **Северная промышленная зона** сохраняет свою значимость как главный центр промышленного города и получает дальнейшее развитие, где помимо существующих комплексов на перспективу размещается ряд градообразующих предприятий и инвестиционных проектов. Имеющиеся территориальные резервы, наличие железной дороги и перспективный обход города, возможность подключения к коммуникациям создают благоприятную среду для строительства самых амбициозных проектов.
4. **Армавир – исторический город**, поэтому особое внимание необходимо уделить регенерации и реконструкции целостного ансамбля старого города. Максимальное сохранение исторического культурно-ландшафтного комплекса, сложившегося на территории города – одна из главных задач настоящего проекта.
5. **Улучшение экологической ситуации** в городе, в первую очередь за счет выполнения санитарно-экологических паспортов действующих в городе и сельских населенных пунктах предприятий и соответствующих мероприятий, по результатам которых выявится возможность их сохранения в селитебной зоне. Сокращение санитарно-защитных зон от промпредприятий до границ жилой застройки.
6. **Развитие основных функциональных зон** города и сельских населенных пунктов с учётом сложившейся структуры и наметившихся тенденций.
7. **Совершенствование каркаса автомобильных дорог** и создание северо-западного обхода города, одновременно являющегося главной производственной автодорогой Северной промзоны, строительство новых мостов, путепроводов через железную дорогу, автомобильных развязок, предусмотренных генеральным планом, призвано качественно изменить транспортную инфраструктуру в Армавире. Развитие структуры дорожного сервиса. Строительство нового автовокзала и аэровокзала малой авиации.
8. Для создания благоприятной среды обитания человека запланировано **формирование единого природного каркаса**, включающего городские парки, скверы, бульвары, прибрежные зоны, лесные массивы, охраняемые ландшафты. В новых жилых образованиях сохраняется тенденция оформления главных магистралей города в виде благоустроенных бульваров.
9. **Оформление наиболее значимых городских магистралей объектами обслуживания населения** в жилой зоне как на базе существующих домов, так и в новых объектах капитального строительства.
10. **Создание системы обслуживающих центров** – культурно-досуговых, торговых, спортивных, медицинских (с учётом обслуживания сопряжённого населения), включая центры обслуживания в поселках, станицах и хуторах,строительство и развитие учреждений обслуживания населения: здравоохранения, образования, культуры, расширении сети объектов обслуживания в мелких населенных пунктах.
11. **Развитие городской инженерной сети**, включая благоустройство городских и сельских улиц, полная газификация и водоснабжение населенных пунктов;
12. **Планируемое изменение границ сельских населенных пунктов** с включением земель, необходимых для решения муниципальных и региональных вопросов, а также задач местного уровня, и уточнение сложившихся границ по фактической застройке.
13. **Перепрофилирование садоводческих участков**, не имеющих градостроительных и прочих ограничений, **под ЛПХ.**

Дальнейшее развитие городского округа, в том числе территориально-планировочное, предусматривает включение в его структуру крупных **инвестиционных проектов** – новых узлов развития муниципального образования, их перечень приведен в таблице 26.

Таблица 26

| **№пп** | **Наименование проекта** | **площадь зем. участка (кв.м)** | **Месторасположение** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Строительство зала для занятия акробатикой | 3200 м2 | Город Армавир, центр |
| 2 | Строительство производственных помещений по металлообработке | 1029 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 3 | Строительство предприятия (непищевое производство) | 30000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 4 | Строительство предприятия (пищевое производство) | 30000 м2 | Город Армавир, вдоль ФАД «Кавказ» |
| 5 | Строительство альтернативного автовокзала | 15000 м2 | Город Армавир, ул Урупская вдоль автодороги Армавир-Отрадная |
| 6 | Площадка для выставки полнокомплектной сельскохозяйственной техники | 22000 м2 | Город Армавир, вдоль ФАД «Кавказ» |
| 7 | Строительство предприятия (непищевое производство) | 10000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 8 | Строительство предприятия (непищевое производство) | 50000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 9 | Строительство предприятия (пищевое производство) | 35000 м2 | Город Армавир, южная промзона |
| 10 | Грузовой терминал | 20000 м2 | Город Армавир, вдоль ФАД «Кавказ» |
| 11 | Строительство предприятия (непищевое производство) | 20000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 12 | Строительство предприятия (непищевое производство) | 59000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 13 | Складские помещения | 5000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 14 | Транспортно-логистический комплекс | 25000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 15 | Строительство жилой застройки усадебного типа  | 600000 м2 | Город Армавир, на землях СКОС ВИМ |
| 16 | Строительство легкоатлетического комплекса | 20000 м2 | Город Армавир, возле городского стадиона |
| 17 | Строительство предприятия (непищевое производство) | 20000 м2 | Город Армавир, северная промзона |
| 18 | Тепличный комплекс | 84 чел. | Город Армавир, в районе с/т Заря |

В границах городского округа на землях сельскохозяйственного назначения расположены животноводческие фермы, полевые станы бригад, складские предприятия, другие объекты, обслуживающие сельскохозяйственное производство, на территории которых функционируют мастерские, зернотоки, зернохранилища, конторские здания, стоянки сельскохозяйственной техники. Проектом предлагается сохранение или восстановление по прямому функциональному назначению всех сельскохозяйственных предприятий поселения независимо от формы собственности, возможно их перепрофилирование.

Развитие малых сельских населенных пунктов на территории городского округа настоящим проектом предусматривается локально, с учетом имеющихся территориальных резервов каждого населенного пункта в проектных границах.

На землях населенных пунктов обозначены территории, предлагаемые настоящим проектом к освоению по мере необходимости под жилую застройку. Проектируемая жилая застройка сельских представлена исключительно индивидуальным жилым фондом с приусадебными участками с предельными размерами, устанавливаемыми администрацией городского округа. К жилой застройке, расположенной в зонах различных планировочных ограничений, предъявляются требования по ее использованию: речь идет о водоохраной зоне, охранной зоне источников водоснабжения, зоне временной охраны памятников историко-культурного наследия, санитарно-защитной зоне от сельскохозяйственных предприятий, кладбищ и т.п..

В связи с очень низким уровнем обеспеченности малых населенных пунктов объектами обслуживания выполнен расчет необходимости в объектах обслуживания и зарезервированы не занятые застройкой земельные участки для размещения минимально необходимого количества объектов общественных центров обслуживания. Ориентировочный состав: магазин товаров повседневного спроса, почтовое отделение связи, приемный пункт бытового обслуживания, отделение банка и т.п.

В составе проекта предусмотрено обеспечение населенных пунктов поселения полным набором инженерного обеспечения: водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, канализация, проводная связь, телевидение.

Резервирование территорий с четким функциональным назначением предотвратит размещение экологически вредных объектов, препятствующих дальнейшему территориальному развитию населенных пунктов.

На территории городского округа предлагается разместить мусороперерабатывающий комплекс (на месте существующей свалки бытовых отходов).