



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 2. Планируемое развитие 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 2. Планируемое развитие 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
<b>Том 1. Основная (утверждаемая) часть</b>		
	<b><i>Чертежи планировки территории</i></b>	
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.	<b><i>Положения о характеристиках и очередности планируемого развития территории.</i></b>	Брошюра, А4
<b>Том 2. Материалы по обоснованию</b>		
	<b><i>Графическая часть</i></b>	
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
	<b><i>Текстовая часть</i></b>	
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
	<b><i>Материалы и результаты инженерных изысканий</i></b>	
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 курортной зоны станицы Должанская Ейского района (далее – проект планировки территории, проект) состоит из графических и текстовых материалов. Текстовая часть проекта планировки территории представлена в виде пояснительных записок, которые 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 «Перечень 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.

В Томе 2 Книга 5 материалов по обоснованию представлен сборник исходных данных, составленный по результатам ответов различных государственных и хозяйствующих организаций на письменные запросы ОАО «Гипрогор».

Материалы и результаты инженерных изысканий выполнены в виде 2-х самостоятельных книг: Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях и раздел «Инженерно-геологическое районирование».

В настоящем Томе 2 Книга 2 содержится 2-я часть (разделы 5 - 8) материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Содержание

5.	Прогноз развития хозяйственно-экономической деятельности.....	6
5.1.	Численность туристического потока .....	6
5.2.	Развитие санаторно-курортной деятельности.....	24
5.3.	Организация систем социального и культурно-бытового обслуживания....	29
6.	Архитектурно-планировочные решения .....	40
6.1.	Общие принципы .....	40
6.2.	Планировочная структура .....	40
6.3.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства ....	49
6.4.	Территории общего пользования .....	63
7.	Очередность планируемого развития территории .....	64
8.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды .....	68
8.1.	Требования к использованию пляжей, береговой полосы, прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны Азовского моря .....	68
8.2.	Мероприятия по соблюдению границ округа и зон горно-санитарной охраны.....	77
8.3.	Мероприятия по соблюдению границ и режима охранной зоны памятника природы регионального значения «Коса Долгая» .....	80
8.4.	Мероприятия по соблюдению границ и режима охранной зоны морской гидрометеорологической станции .....	84
8.5.	Мероприятия по исследованию гидроминеральной базы .....	86
8.6.	Мероприятия по сохранению баланса поступления пляжеобразующего материала.....	87
8.7.	Мероприятия по сохранению естественного равновесного состояния грунтовых вод в теле косы Долгая.....	88
8.8.	Мероприятия по сохранению ракушечного материала пляжей и восстановлению естественного растительного покрова в зоне тылового шва пляжа, а также в охранной зоне памятника природы «Коса Долгая» .....	88

8.9. Мероприятия по учёту границ зон с особыми условиями использования территорий планируемых объектов капитального строительства .....	89
8.10. Мероприятия по озеленению территорий .....	91

## **5. Прогноз развития хозяйственно-экономической деятельности**

### **5.1. Численность туристического потока**

При расчетах туристического потока на территорию курортной зоны в границах проекта планировки использованы материалы, содержащиеся в актуальных версиях следующих документов:

1. Генеральный план Должанского сельского поселения;
2. Схема территориального планирования Ейского района;
3. Программа комплексного развития социальной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017-2021 годы с перспективой до 2032 года.

Территориальное планирование Должанского сельского поселения осуществляется посредством разработки и утверждения его генерального плана.

Положения о территориальном планировании Генерального плана Должанского сельского поселения определяют развитие на расчетный срок – ориентировочно 20÷30 лет с момента их утверждения. Таким образом, показатели генплана на расчетный срок можно соотнести с расчетными показателями проекта планировки курортной зоны на 2033 г., при том, что дата расчетного срока в генплане представлена ориентировочно.

Согласно Генеральному плану Должанского сельского поселения структура населения 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).

В подразделе 2.3 «Население» Положений генплана сделан прогноз общей численности населения станицы Должанской, включая временное с дифференциацией на организованное и неорганизованное (таблица 5.1.1).



Таблица 5.1.1 – Прогноз общей численности населения станицы Должанской, тыс. человек

№ п/п	Категории населения	На 01.01.2007	На расчетный срок (01.01.2033)
01	02	03	04
1	Постоянное	7,0	19,0
2	Временное, всего в том числе:	3,5	21,0
2.1	- организованное	2,0	15,6
2.2	- неорганизованное	1,5	5,4
	<b>Итого:</b>	<b>10,5</b>	<b>40,0</b>

Представленные выше показатели генерального плана Должанского сельского поселения (далее – генеральный план) совпадают с аналогичными показателями в Схеме территориального планирования Ейского района, а в части временного населения и с показателями Муниципальной программы «Комплексное развитие социальной инфраструктуры Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края на период 2017-2021 годы с перспективой до 2032 года».

Прогноз временного населения на побережье Азовского моря ст. Должанская в зависимости от распределения курортных зон<sup>1</sup> по территории Должанского сельского поселения может составить на расчетный срок проекта планировки 10,2 тыс. чел., из которых организованное – 7,6 тыс. чел. и неорганизованное – 2,6 тыс. чел. По генеральному плану в границах курортной зоны возможно вместить около 45 % (9 тыс. чел.) временного населения ст. Должанская на расчетный срок.

Расчетные показатели туристического потока зависят от емкости и сезонности средств размещения, продолжительности курортного сезона и заполняемости учреждений санаторно-курортного комплекса в зависимости от их типологии. На стадии проекта планировки производится уточнение расчетных показателей генерального плана по количеству временного населения, их структуре и распределению по типам средств размещения. Типология средств размещения зависит от существующих и строящихся в настоящий момент средств размещения, планируемых к размещению объектов капитального строительства согласно документам территориального планирования и программам комплексного развития территории, а также инвестиционным проектам на территории курортной зоны.

<sup>1</sup> Показатели приведены в таблице 4.1.1 Тома 2 Книги 1.

Средство размещения<sup>2</sup> – это объект туристской индустрии, включающий в себя здание/здания/часть здания/строения/сооружения, в которых расположены одно или несколько оборудованных жилых комнат/помещений, предназначенных для размещения и временного проживания туристов. В проекте планировки под средством размещения подразумевается в первую очередь совокупность зданий с помещениями для размещения и временного проживания туристов, расположенных внутри выделенной под них зоны. Типология средств размещения базируется на принятых в разделе 2 настоящей книги архитектурно-планировочных решениях. В проекте планировки учтены названия и распределение средств размещения по характеру использования, применяемые в Нормативах градостроительного проектирования Краснодарского края (далее – НГП Краснодарского края). Качественные характеристики планируемой системы средств размещения приведены в таблице 5.1.2.

На территории курортной зоны временное организованное население предлагается размещать в следующих типах средств размещения;

- 1) база отдыха для сезонных и/или круглогодичного отдыха (большинство существующих и значительная часть проектируемых средств размещения);
- 2) оздоровительный комплекс (пансионат) с лечением, в том числе для семей с детьми для круглогодичного отдыха (строящийся Апартаментно-комплекс «ПАНОРАМА»);
- 3) курортная гостиница для круглогодичного отдыха (Коттеджный городок "Оптимист", который предлагается перевести на круглогодичное обслуживание туристов);
- 4) гостевой дом для сезонного отдыха;
- 5) кемпинги для сезонного отдыха приезжающих на автомобилях туристов (преимущественно на 3 дня);
- 6) спортивно-оздоровительный лагерь для сезонного отдыха (предлагается создать на базе недействующей в настоящее время базы отдыха «Азовская»);
- 7) детский оздоровительный лагерь для сезонного отдыха;
- 8) санаторий для круглогодичного отдыха (санаторий на 400 мест на побережье Азовского моря отражен как инвестиционный проект в графических материалах генерального плана и Схемы территориального планирования Ейского района).

---

<sup>2</sup> Согласно Национальному стандарту РФ ГОСТ Р 51185-2014 "Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования" (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 ноября 2014 г. № 1542-ст).

Таблица 5.1.2 – Качественные характеристики планируемой системы средств размещения курортной зоны

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Наименование объекта	Тип объекта по НГП Краснодарского края	Характер использования	Структура размещаемого временного населения
01	02	03	04	05	06	07
1	О.1	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Салют"	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
2	О.2	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
3	О.3	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха	Дома отдыха (пансионаты) для семей с детьми	Круглогодичный отдых	Организованное население
4	О.4	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Апарт-комплекс «ПАНОРАМА»	Оздоровительные комплексы и пансионаты с лечением, в т.ч. для семей с детьми	Круглогодичный отдых	Организованное население
5	О.5	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Коттеджный городок "Оптимист"	Курортные гостиницы	Круглогодичный отдых	Организованное население
6	О.6	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Альбатрос"	База отдыха	Круглогодичный отдых	Организованное население
7	О.7	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Мечта"	База отдыха	Круглогодичный отдых	Организованное население

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Наименование объекта	Тип объекта по НГП Краснодарского края	Характер использования	Структура размещаемого временного населения
01	02	03	04	05	06	07
8	O.8	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Южная"	База отдыха	Круглогодичный отдых	Организованное население
9	O.9	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Гостевой дом	Гостевой дом	Сезонный отдых	Организованное население
10	O.10	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Казачий берег - 1"	База отдыха	Круглогодичный отдых	Организованное население
11	O.11	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Казачий берег - 2"	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
12	O.12	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Нептун"	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
13	O.13	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Рубин"	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
14	O.14	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Рубин-2"	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
15	O.15	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
16	O.16	Зона размещения объектов санаторно-курортных	База отдыха	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Наименование объекта	Тип объекта по НГП Краснодарского края	Характер использования	Структура размещаемого временного населения
01	02	03	04	05	06	07
		организаций				
17	О.17	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Гостевой дом	Гостевой дом	Сезонный отдых	Организованное население
18	О.18	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Гостевой дом	Гостевой дом	Сезонный отдых	Организованное население
19	О.19	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Автокемпинг "Адмиральский причал"	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
20	О.20	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Автокемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
21	О.21	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха	База отдыха	Сезонный отдых	Организованное население
22	О.22	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха "Азовская"	Спортивно- оздоровительный лагерь	Сезонный отдых	Организованное население
23	О.1П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Детский оздоровительный лагерь	Детский оздоровительный лагерь	Сезонный отдых	Организованное население
24	О.2П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Детский оздоровительный лагерь	Детский оздоровительный лагерь	Сезонный отдых	Организованное население

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Наименование объекта	Тип объекта по НГП Краснодарского края	Характер использования	Структура размещаемого временного населения
01	02	03	04	05	06	07
25	О.3П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Детский оздоровительный лагерь	Детский оздоровительный лагерь	Сезонный отдых	Организованное население
26	О.5П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха	База отдыха	Круглогодичный отдых	Организованное население
27	О.6П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Санаторий	Санаторий	Круглогодичный отдых	Организованное население
28	О.7П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Санаторий	Санаторий	Круглогодичный отдых	Организованное население
29	О.8П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха	База отдыха	Круглогодичный отдых	Организованное население
30	О.9П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	База отдыха	База отдыха	Круглогодичный отдых	Организованное население
31	О.10П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Кемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
32	О.11П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Кемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Наименование объекта	Тип объекта по НГП Краснодарского края	Характер использования	Структура размещаемого временного населения
01	02	03	04	05	06	07
33	О.12П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Кемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
34	О.13П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Кемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
35	О.14П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Кемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
36	О.15П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Кемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
37	О.16П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Кемпинг	Кемпинги	Сезонный отдых	Организованное население
38	О.17П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	Гостевой дом	Гостевой дом	Сезонный отдых	Организованное население
39	Ж.1	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население
40	Ж.2	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население
41	Ж.3	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Наименование объекта	Тип объекта по НГП Краснодарского края	Характер использования	Структура размещаемого временного населения
01	02	03	04	05	06	07
42	Ж.1П	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население
43	Ж.2П	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население
44	Ж.3П	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население
45	Ж.4П	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население
46	Ж.5П	Зона индивидуального жилищного строительства	Усадебная застройка	Усадебная застройка	Круглогодичный отдых	Неорганизованное население



Временное неорганизованное население предлагается размещать в усадебной застройке на территории существующих в границах курортной зоны земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также прилегающих к ним территориям, предлагаемых проектом планировки для этих же целей.

До того как производить подсчет емкости средств размещения согласно принятым архитектурно-планировочным решениям, необходимо оценить емкость естественных природных территорий курортной зоны, ради которых приезжают туристы: пляжей и прибрежных акваторий Азовского моря. Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края содержат в себе требования к минимальным размерам пляжей и зонам купания морского побережья. Максимальная емкость пляжа курортной зоны составит 25 тыс. отдыхающих, прибрежной акватории – 6,25 тыс. или 25 тыс. купающихся в зависимости от методики подсчета (таблица 5.1.3).

Также произведены расчеты необходимой площади пляжных территорий для полноценного функционирования курортной зоны по методике, использованной в генеральном плане. Для расчета приняты показатели, согласно нормативам по планировке и застройке курортов и зон отдыха (ВСН 23-75) – 20 см береговой полосы и 5 кв. м территории пляжа на 1 посетителя пляжа. Для расчета максимального количества единовременных посетителей пляжей к единовременной численности населения применены коэффициенты одновременной загрузки пляжа:

$$K_{\text{пост. нас.}} = 0,15; K_{\text{врем. орг. нас.}} = 0,9; K_{\text{врем. неорг. нас.}} = 0,5.$$

Для нижеследующих расчетов примем допущение о том, что все временное население будет организованное, для которого коэффициент выше.

Расчет единовременных посетителей пляжа:

$$\text{Постоянное население. } 19,0 \text{ тыс. чел.} \times 0,15 = 2,9 \text{ тыс. чел.}$$

$$\text{Временное организованное население } 8,9 \text{ тыс. чел.} \times 0,9 = 8,0 \text{ тыс. чел.}$$

$$\text{Всего населения. } 2,9 \text{ тыс. чел.} + 8,0 \text{ тыс. чел.} = 10,9 \text{ тыс. чел.}$$

Количество единовременных посетителей пляжных территорий курортной зоны на расчетный срок составит 10,9 тыс. чел. (в Должанском сельском поселении составляет 19,6 тыс. чел.). Таким образом, для полноценного функционирования курорта необходимо 2,2 км береговой полосы и 5,5 га пляжных территорий. На расчетный срок проектом планировки предлагается пляжных территорий общей протяженностью более 5 км и общей площадью более 60 га.

Таблица 5.1.3 – Нормативная емкость территории в границах проекта планировки курортной зоны

№ п/п	Показатель	Значение	Норматив	Источник	Примечание
01	02	03	04	05	06
1	Максимальная емкость естественных морских пляжей	25 тыс. чел.	не выше 2000 чел./га	Таблица 119 НГП Краснодарского края	При протяженности береговой линии 5 км, средней ширине пляжа 25 м
	Максимальная емкость естественных морских пляжей	25 тыс. чел.	не менее 5 кв. м на одного посетителя	Подраздел 7.1.29 НГП Краснодарского края	При протяженности береговой линии 5 км, средней ширине пляжа 25 м
	Максимальная емкость естественных морских пляжей	25 тыс. чел.	протяженность береговой полосы пляжа на одного посетителя не менее 0,2 м	Подраздел 7.1.29 НГП Краснодарского края	При протяженности береговой линии 5 км
2	Максимальная емкость прибрежных морских акваторий	6,25 тыс. чел.	не выше 2000 чел./га	Таблица 119 НГП Краснодарского края	При протяженности береговой линии 5 км, расстоянию до буйков и изобаты 1,5 м - 25 м. Без учета сменности купания и нагрузки для катания на лодках, водных лыжах и других плавсредствах
	Максимальная емкость прибрежных морских акваторий	25 тыс. чел.	не менее 5 кв. м на одного купающегося	Подраздел 7.1.66 НГП Краснодарского края	При протяженности береговой линии 5 км, расстоянию до буйков - 25 м. Без учета сменности купания и нагрузки для катания на лодках, водных лыжах и других плавсредствах

Таким образом, пляжная территория проекта планировки способна вместить все прогнозное временное население курортной зоны на расчетный срок и имеет резерв при возникновении такой необходимости (например, массовых мероприятиях).

При расчетах емкости средств размещения использовались потребности в кв. м земельного участка на одно место размещения туриста, отраженные в таблицах 4 и 120 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края. В соответствии с типологией учреждений санаторно-курортного комплекса произведены расчеты емкости применительно к зонам размещения объектов проекта планировки, обозначена принятая емкость и показано возможное увеличение мест размещения по каждой зоне (таблица 5.1.4).

Земельные участки для индивидуального жилищного строительства приняты в размеры 0,1 га под одну усадьбу. При расчетах заполнения усадебной застройки использован коэффициент семейственности по Южному федеральному округу, равный 2,6. Указанный коэффициент также используется при расчетах необходимого количества машино-мест на территориях автомобильных кемпингов.

Для существующих недействующих, строящихся и существующих действующих средств размещения, по которым отсутствуют данные о емкости, принимались расчетные показатели мест размещения в зависимости от площади зоны размещения объектов. При наличии сведений о емкости строящихся средств размещения принимались расчетные показатели, если они заметно превышали проектные. По существующим действующим средствам размещения также принимались расчетные показатели, если они значительно превысили текущую емкость учреждений санаторно-курортного комплекса. Таким образом, по ряду существующих средств размещения проектом планировки предлагается уплотнение и реконструкция с увеличением количества мест размещения.

Таблица 5.1.4 – Расчетные показатели емкости территорий планируемых к размещению учреждений санаторно-курортного комплекса

№ п/п	Номер зоны	Площадь зоны, кв.м	Наименование объекта	Состояние (статус)	Единица измерения	Емкость, ед. измерения (сущ.)	Норматив кв.м/ ед. измерения	Расчетная емкость зоны, ед. измерения	Принятая емкость, ед. измерения	Увеличение емкости зоны, ед. измерения
01	02	03	04	05	07	06	08	09	10	11
1	О.1	37437	База отдыха "Салют"	Существующий	место	40	150	250	250	210
2	О.2	50026	База отдыха	Объект незавершенного строительства	место	-	150	334	335	335
3	О.3	72588	База отдыха	Объект незавершенного строительства	место	480	150	484	480	0
4	О.4	76606	Апарт-комплекс «ПАНОРАМА»	Строящийся	место	900	165	464	900	0
5	О.5	3762	Коттеджный городок "Оптимист"	Существующий	место	45	75	50	45	0
6	О.6	5324	База отдыха "Альбатрос"	Существующий	место	40	150	35	40	0
7	О.7	44200	База отдыха "Мечта"	Существующий	место	84	150	295	295	211
8	О.8	58828	База отдыха "Южная"	Существующий	место	63	150	392	390	327
9	О.9	458	Гостевой дом	Существующий	место	-	40	11	10	10
10	О.10	79419	База отдыха "Казачий берег - 1"	Существующий	место	600	120	662	600	0

№ п/п	Номер зоны	Площадь зоны, кв.м	Наименование объекта	Состояние (статус)	Единица измерения	Емкость, ед. измерения (сущ.)	Норматив кв.м/ ед. измерения	Расчетная емкость зоны, ед. измерения	Принятая емкость, ед. измерения	Увеличение емкости зоны, ед. измерения
01	02	03	04	05	07	06	08	09	10	11
11	О.11	76437	База отдыха "Казачий берег - 2"	Существующий	место	300	120	637	635	335
12	О.12	26076	База отдыха "Нептун"	Существующий (недействующий)	место	80	150	174	175	95
13	О.13	53932	База отдыха "Рубин"	Существующий	место	150	150	360	360	210
14	О.14	3466	База отдыха "Рубин-2"	Существующий	место	-	150	23	25	25
15	О.15	20213	База отдыха	Строящийся	место	-	150	135	135	135
16	О.16	33544	База отдыха	Строящийся	место	169	150	224	170	1
17	О.17	1732	Гостевой дом	Строящийся	место	-	40	43	45	45
18	О.18	640	Гостевой дом	Строящийся	место	-	40	16	15	15
19	О.19	16992	Автокемпинг "Адмиральский причал"	Существующий	человек	-	150	113	115	115
20	О.20	19981	Автокемпинг	Существующий	человек	-	150	133	135	135
21	О.21	4837	База отдыха	Существующий	место	-	150	32	30	30
22	О.22	157790	База отдыха "Азовская"	Существующий (недействующий)	место	150	200	789	790	640

№ п/п	Номер зоны	Площадь зоны, кв.м	Наименование объекта	Состояние (статус)	Единица измерения	Емкость, ед. измерения (сущ.)	Норматив кв.м/ ед. измерения	Расчетная емкость зоны, ед. измерения	Принятая емкость, ед. измерения	Увеличение емкости зоны, ед. измерения
01	02	03	04	05	07	06	08	09	10	11
23	О.1П	23106	Детский оздоровительный лагерь	Планируемый	место	-	200	116	115	115
24	О.2П	19812	Детский оздоровительный лагерь	Планируемый	место	-	200	99	100	100
25	О.3П	41131	Детский оздоровительный лагерь	Планируемый	место	-	200	206	205	205
26	О.5П	34539	База отдыха	Планируемый	место	-	150	230	230	230
27	О.6П	42757	Санаторий	Планируемый	место	-	150	285	285	285
28	О.7П	30829	Санаторий	Планируемый	место	-	150	206	205	205
29	О.8П	15441	База отдыха	Планируемый	место	-	150	103	105	105
30	О.9П	27835	База отдыха	Планируемый	место	-	150	186	185	185
31	О.10П	32920	Кемпинг	Планируемый	человек	-	150	219	220	220
32	О.11П	13687	Кемпинг	Планируемый	человек	-	150	217	215	215
33	О.12П	64392	Кемпинг	Планируемый	человек	-	150	321	320	320
34	О.13П	14891	Кемпинг	Планируемый	человек	-	150	99	100	100
35	О.14П	16413	Кемпинг	Планируемый	человек	-	150	109	110	110
36	О.15П	42630	Кемпинг	Планируемый	человек	-	150	284	290	290
37	О.16П	36565	Кемпинг	Планируемый	человек	-	150	244	245	245
38	О.17П	463	Гостевой дом	Планируемый	место	-	40	12	10	10
39	Ж.1	5741	Усадебная	Существующий	человек	-	385	15	15	15

№ п/п	Номер зоны	Площадь зоны, кв.м	Наименование объекта	Состояние (статус)	Единица измерения	Емкость, ед. измерения (сущ.)	Норматив кв.м/ ед. измерения	Расчетная емкость зоны, ед. измерения	Принятая емкость, ед. измерения	Увеличение емкости зоны, ед. измерения
01	02	03	04	05	07	06	08	09	10	11
			застройка							
40	Ж.2	9192	Усадебная застройка	Существующий	человек	-	385	24	25	25
41	Ж.3	1994	Усадебная застройка	Существующий	человек	-	385	5	5	5
42	Ж.1П	13358	Усадебная застройка	Планируемый	человек	-	385	35	35	35
43	Ж.2П	7129	Усадебная застройка	Планируемый	человек	-	385	19	20	20
44	Ж.3П	23322	Усадебная застройка	Планируемый	человек	-	385	61	60	60
45	Ж.4П	10671	Усадебная застройка	Планируемый	человек	-	385	28	30	30
46	Ж.5П	7182	Усадебная застройка	Планируемый	человек	-	385	19	20	20

Номерной фонд средств размещения, как правило, не может быть заполнен более чем на 75-80 %. В расчетах туристического потока принят коэффициент 0,8 для средств размещения временного организованного населения. Для автомобильных кемпингов и усадебной застройки принят коэффициент заполнения 1.

При расчетах потребностей территории курортной зоны в обслуживающем персонале использованы коэффициенты, примененные в генеральном плане.

Для соотношения кадров обслуживающего персонала и проживающих в учреждениях отдыха в генеральном плане принят средний  $K_{\text{обсл. перс.}}$  равный 0,7 для круглогодично функционирующих предприятий санаторно-курортной сферы. Обслуживающий персонал круглогодично функционирующих курортных учреждений состоит из постоянных жителей. Всего к круглогодичному функционированию планируется около 50 % мест размещения от общей емкости курортных учреждений.

Для соотношения кадров обслуживающего персонала и проживающих в учреждениях отдыха в генеральном плане принят средний  $K_{\text{обсл. перс.}}$  равный 0,3 для сезонных учреждений. Часть неработающего населения (учащиеся, студенты, пенсионеры, а также жители г. Ейск и близлежащих населенных пунктов), которые активно вовлекаются в обслуживание учреждений курортной сферы в летний сезон, составляют 30 % временного обслуживающего персонала и не требуют дополнительного размещения. Вследствие чего, к расчетной численности временного обслуживающего персонала в генеральном плане применен коэффициент равный 0,7.

Распределение населения и мест размещения курортной зоны на расчётный срок представлено в таблице 5.1.5.

Таблица 5.1.5 – Распределение населения и мест размещения курортной зоны на расчётный срок

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2017 г.	Расчетный срок (01.01.2033)
01	02	03	04	05
1.	Численность временного населения, всего в том числе:	чел.	1617	9125
1.1	Численность временного организованного населения, всего в том числе:	чел.	1572	8915
1.1.1	сезонные отдыхающие	чел.	1322	3195



№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2017 г.	Расчетный срок (01.01.2033)
01	02	03	04	05
1.1.2	круглогодичные отдыхающие	чел.	0	3970
1.1.3	туристы в автомобильных кемпингах	чел.	250	1750
1.2	Численность временного неорганизованного населения	чел.	45	210
2	Численность обслуживающего персонала, всего в том числе:	чел.	278	3450
2.1	для круглогодичных учреждений	чел.	0	2779
2.2	для сезонных учреждений	чел.	278	671
3	Туристический поток	тыс. чел.	-	220
4	Плотность населения	чел./га	4,4	34,5

При реализации решений проекта планировки к расчётному сроку планируется достичь среднегодового показателя туристического потока на территорию курортной зоны в 220 тыс. чел. Для обеспечения пикового количества туристов планируется привлечь до 3,5 тыс. чел. постоянного или временно проживающего населения в ст. Должанская.

Специфика территории курортной зоны предусматривает значительное преобладание временного организованного населения над неорганизованным. Прогнозируемые в генеральном плане показатели временного неорганизованного населения будут достигаться за счет прилегающих к курортной зоне с востока селитебных территорий ст. Должанская.

Емкость круглогодичных учреждений санаторно-курортного комплекса планируется несколько больше, чем сезонных. При этом значительные территории выделяются для автомобильных кемпингов. Неорганизованное временное население будет размещаться на земельных участках для индивидуального жилищного строительства, примыкающих к селитебным территориям ст. Должанская.

Плотность населения на территории курортной зоны в пиковый период будет стремиться к значениям, характерным для зон индивидуального жилищного строительства, что предполагает разряженную среду. При этом, наиболее концентрированные части курортной зоны, такие как пляжи и зоны размещения объектов общекурортного значения, будут оставаться комфортными для пребывания туристов и иметь запас по вместимости.

## **5.2. Развитие санаторно-курортной деятельности**

По результатам оценки территории, в настоящее время в границах проекта планировки расположены средства размещения туристов суммарной емкостью около 1,5 тыс. чел.<sup>3</sup> организованного временного населения (многодневных туристов). Застройка представлена преимущественно базами отдыха, коттеджами, частными домами и мини гостиницами 1, 2 и 3 этажей, хозяйственными и вспомогательными постройками, развлекательными объектами. На территории курортной зоны также находятся земельные участки под размещение автомобильных кемпингов с минимально необходимой инфраструктурой.

В проекте планировки предлагается строительство новых мест размещения многодневных туристов коттеджного типа, корпусов баз отдыха, гостиничных комплексов, мини гостиниц до 3-х этажей, двух санаториев, нескольких сезонных оздоровительных лагерей (таблица 5.2.1). Предполагается значительное увеличение территорий, оборудованных для автомобильного кемпинга. Наибольшим по емкости и высотности средством размещения курортной зоны станет строящийся в настоящее время Апартамент-комплекс «ПАНОРАМА», являющийся по проекту оздоровительным комплексом для семей с детьми. В проекте планировки учтены строящиеся объекты капитального строительства, имеющиеся проекты и выданные разрешения на строительство в границах проекта планировки.

Отдельно выделяются усадебные дома до 3-х этажей для неорганизованного временного населения, предназначенные для проживания самостоятельных отдыхающих и временного обслуживающего персонала. В пиковый период до 70 % мест размещения частных домов будут занимать отдыхающие, в остальное время в них может увеличиваться процент проживающего временного обслуживающего персонала.

---

<sup>3</sup> С учетом вместимости территорий автомобильных кемпингов.

Таблица 5.2.1 – Параметры средств размещения санаторно-курортного комплекса

№ п/п	Номер зоны	Наименование объекта	Единица измерения	Емкость, ед. измерения	Объекты питания, посадочное место	Приобъектные автостоянки, машино-место	Общая площадь внутренних помещений, кв.м	Площадь жилых помещений, кв.м	Площадь нежилых помещений, кв.м
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
1	О.1	База отдыха "Салют"	место	250	175	45	11700	6500	5200
2	О.2	База отдыха	место	335	235	60	15678	8710	6968
3	О.3	База отдыха	место	480	336	86	22464	12480	9984
4	О.4	Апарт-комплекс «ПАНОРАМА»	место	900	630	162	42120	23400	18720
5	О.5	Коттеджный городок "Оптимист"	место	45	32	13	2106	1170	936
6	О.6	База отдыха "Альбатрос"	место	40	28	7	1872	1040	832
7	О.7	База отдыха "Мечта"	место	295	207	53	13806	7670	6136
8	О.8	База отдыха "Южная"	место	390	273	70	18252	10140	8112
9	О.9	Гостевой дом	место	10	-	2	468	260	208
10	О.10	База отдыха "Казачий берег - 1"	место	600	420	108	28080	15600	12480
11	О.11	База отдыха "Казачий берег - 2"	место	635	445	114	29718	16510	13208
12	О.12	База отдыха "Нептун"	место	175	123	32	8190	4550	3640
13	О.13	База отдыха "Рубин"	место	360	252	65	16848	9360	7488
14	О.14	База отдыха "Рубин-2"	место	25	18	5	1170	650	520
15	О.15	База отдыха	место	135	95	24	6318	3510	2808

№ п/п	Номер зоны	Наименование объекта	Единица измерения	Емкость, ед. измерения	Объекты питания, посадочное место	Приобъект- ные авто- стоянки, машино- место	Общая площадь внутренних помещений, кв.м	Площадь жилых помещений, кв.м	Площадь нежилых помещений, кв.м
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
16	О.16	База отдыха	место	170	119	31	7956	4420	3536
17	О.17	Гостевой дом	место	45	-	9	2106	1170	936
18	О.18	Гостевой дом	место	15	-	3	702	390	312
19	О.19	Автокемпинг "Адмиральский причал"	человек	115	81	44	364	0	364
20	О.20	Автокемпинг	человек	135	95	52	365	0	365
21	О.21	База отдыха	место	30	21	5	1404	780	624
22	О.22	База отдыха "Азовская"	место	790	553	142	36972	20540	16432
23	О.1П	Детский оздоровительный лагерь	место	115	81	21	5382	2990	2392
24	О.2П	Детский оздоровительный лагерь	место	100	70	18	4680	2600	2080
25	О.3П	Детский оздоровительный лагерь	место	205	144	37	9594	5330	4264
26	О.5П	База отдыха	место	230	161	41	10764	5980	4784
27	О.6П	Санаторий	место	285	200	51	13338	7410	5928
28	О.7П	Санаторий	место	205	144	37	9594	5330	4264
29	О.8П	База отдыха	место	105	74	19	4914	2730	2184

№ п/п	Номер зоны	Наименование объекта	Единица измерения	Емкость, ед. измерения	Объекты питания, посадочное место	Приобъект- ные авто- стоянки, машино- место	Общая площадь внутренних помещений, кв.м	Площадь жилых помещений, кв.м	Площадь нежилых помещений, кв.м
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
30	О.9П	База отдыха	место	185	130	33	8658	4810	3848
31	О.10П	Кемпинг	человек	220	154	85	370	0	370
32	О.11П	Кемпинг	человек	215	151	83	370	0	370
33	О.12П	Кемпинг	человек	320	224	123	376	0	376
34	О.13П	Кемпинг	человек	100	70	38	363	0	363
35	О.14П	Кемпинг	человек	110	77	42	364	0	364
36	О.15П	Кемпинг	человек	290	203	112	374	0	374
37	О.16П	Кемпинг	человек	245	172	94	372	0	372
38	О.17П	Гостевой дом	место	10	-	2	468	260	208
39	Ж.1	Усадебная застройка	человек	15	-	12	2250	750	1500
40	Ж.2	Усадебная застройка	человек	25	-	19	3750	1250	2500
41	Ж.3	Усадебная застройка	человек	5	-	4	750	250	500
42	Ж.1П	Усадебная застройка	человек	35	-	27	5250	1750	3500
43	Ж.2П	Усадебная застройка	человек	20	-	15	3000	1000	2000
44	Ж.3П	Усадебная застройка	человек	60	-	46	9000	3000	6000
45	Ж.4П	Усадебная застройка	человек	30	-	23	4500	1500	3000
46	Ж.5П	Усадебная застройка	человек	20	-	15	3000	1000	2000

В таблице 5.2.1 с учетом принятой в проекте емкости средств размещения произведен расчет потребностей в объектах питания, приобъектных автостоянках, произведена предварительная оценка объемов площади внутренних помещений предлагаемых к размещению объектов капитального строительства в границах зон размещения объектов.

При расчетах объектов питания был применен коэффициент 0,7<sup>4</sup> для всех средств размещения, кроме гостевых домов и усадебной застройки.

Потребности средств размещения в приобъектных автостоянках получены с учетом таблицы 108 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края. Для баз отдыха, пансионатов и оздоровительных лагерей показатель был увеличен со 100 до 180 машино-мест на 1000 мест размещения с учетом местных особенностей. Для автокемпингов применен коэффициент семейственности 2,6, а для территорий индивидуального жилищного строительства соблюдены требования в 2 машино-места на одну усадьбу. Стратегия распределения парковочных пространств описана в транспортном разделе Книги 3 настоящего проекта планировки.

Площадь жилых помещений определена исходя из 26 кв. м для учреждений санаторно-курортного комплекса и 50 кв. м для усадебной застройки. Данные показатели определены с учетом сложившейся практики проектирования и не учитывают площади стен. Для расчета нежилых помещений применены коэффициенты 0,8 для учреждений санаторно-курортного комплекса и 2 для усадебной застройки. Для автомобильных кемпингов просчитаны минимальные требования к помещениям и сооружениям для обеспечения расчетных показателей по емкости. Реальные показатели внутренних помещений объектов капитального строительства уточняются на дальнейших стадиях проектирования.

Итого к расчетному сроку емкость курортной зоны может достигнуть 9125 мест размещения. Из существующих 1322 мест размещения в учреждениях санаторно-курортного комплекса к расчетному сроку планируется оставить только 695 мест. До 2023 года планируется ввод 2355 мест размещения всех типов, а к 2033 году – 6075 мест размещения. Суммарная емкость круглогодичных средств размещения к расчетному сроку составит 3970 мест.

---

<sup>4</sup> Согласно СП 257.1325800.2016 «Здания гостиниц. Правила проектирования» для гостиниц 2\* количество мест в столовых определяется как 70 % от максимальной вместимости.

### **5.3. Организация систем социального и культурно-бытового обслуживания**

В генеральном плане представлены расчеты систем социального и культурно-бытового обслуживания временного населения ст. Должанская на расчетный срок. При этом показатели потребностей в объектах капитального строительства не привязаны к конкретной территории. Очевидно, что значительную часть потребностей в объектах социального и культурно-бытового обслуживания временное население проекта планировки сможет удовлетворить в существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства ст. Должанская за границами курортной зоны.

В генеральном плане заложены два принципа организации систем социального и культурно-бытового обслуживания:

- 1) Объекты коммунально-бытового обслуживания для временного населения могут быть размещены как в составе санаторно-курортных учреждений, так и на территории населенного пункта и в лечебных центрах. Размещение указанных объектов за пределами санаторно-курортных учреждений возможно на временной основе во время курортного периода.
- 2) Для достижения минимальных нормативов, в первую очередь необходимо принятие мер по обеспечению объектами социального и культурно-бытового обслуживания постоянного населения, во вторую – для временного населения.

Невозможно точно предсказать структуру пикового значения временного населения курортной зоны, равно как и спрогнозировать развитие коммерческих объектов ст. Должанская. Учитывая вышесказанное, в проекте планировки помимо нежилых помещений на территориях санаторно-курортных учреждений, планируется система зон размещения объектов общекурортного значения. Данная система создается с целью удовлетворить в первую очередь временное население автомобильных кемпингов, усадебной застройки, оздоровительных лагерей и гостиниц, на территориях которых будут отсутствовать или иметься в недостаточном количестве объекты социального и культурно-бытового обслуживания. Во вторую очередь, для временного населения баз отдыха, однодневных туристов и постоянного населения ст. Должанская, прибывающих на пляжные территории курортной зоны с целью рекреации.

В связи отсутствием утвержденных норм проектирования для расчета объектов обслуживания временного населения, в генеральном плане использованы нормы, принятые инструкцией по планировке и застройке курортов и зон отдыха ВСН 23-75, утвержденной в 1975 году и действующей в настоящее время. В проекте планировки

учтены показатели и расчетные нормы, вынесенные генеральным планом в основные технико-экономические показатели.

Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (таблица 56) содержит нормы обслуживания открытой сети для районов загородного кратковременного отдыха. В таблице 1.3.1 представлены минимальные суммарные емкости организаций и сооружений для отдыхающих, необходимые для размещения в границах проекта планировки, на расчетный срок для временного населения – 9,1 тыс. чел. и для кратковременного отдыха – 2,1 тыс. чел. (0,6 тыс. чел. – однодневные туристы и 1,3 тыс. чел. – постоянное население ст. Должанская). Расчетные емкостные показатели систем социального и культурно-бытового обслуживания используются для определения состава зон размещения объектов общекурортного значения, определения их специализации и основных характеристик объектов капитального строительства. В процессе развития курортной зоны указанные характеристики будут уточняться в связи с корректировкой структуры временного населения и строительством объектов социального и культурно-бытового обслуживания, предлагаемых к размещению в ст. Должанская за границами курортной зоны.

Исходя из выполненных расчетов на территории курортной зоны в границах проекта планировки или в пешеходной доступности на прилегающих территориях ст. Должанская необходимо разместить следующие объекты капитального строительства:

- организации общественного питания емкостью около 400 посадочных мест;
- предприятия розничной торговли суммарной площадью более 800 кв. м;
- спортивные сооружения суммарной площадью не менее 0,8 га;
- пункты проката, лодочные станции и велосипедные станции;
- бассейны (возможно в виде аквапарка или других водных развлечений);
- предприятия бытового обслуживания для временного населения;
- учреждения культуры и искусства емкостью более 4 тыс. мест;
- организованные автомобильные стоянки вместимостью в зависимости от типов застройки, но с размерами не меньше нормативных.

Подраздел 7.1.40 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края предусматривает размещение на территории зон лечебно-оздоровительного и курортного назначения больниц, поликлиник, станций скорой медицинской помощи, аптек. Больницы следует размещать на территории населенных пунктов с учетом обслуживания постоянного и временного населения.



Таблица 5.3.1 – Параметры минимальной суммарной емкости организаций и сооружений для отдыхающих в границах курортной зоны на расчетный срок

№ п/п	Организация, сооружение	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 однодневных отдыхающих по НГП Краснодарского края	На расчетный срок ППТ (01.01.2033)	Обеспеченность на 1000 многодневных отдыхающих по генеральному плану (ВСН 23-75)	На расчетный срок ППТ (01.01.2033)
01	02	03	04	05	06	07
1	Организации общественного питания: (кафе, закусочные, столовые рестораны)	посадочное место	80	168	-	-
	для организованного населения	посадочное место	-	-	20	178
	для неорганизованного населения	посадочное место	-	-	250	53
2	Очаги самостоятельного приготовления пищи	шт.	5	11	-	-
3	Магазины:	-	-	-	-	-
	продовольственные	рабочее место	1	2	-	-
	непродовольственные	рабочее место	0,5	6	-	-
	Предприятия розничной торговли	кв. м	-	-	84,52	772
4	Пункты проката	рабочее место	0,2	0	-	-
5	Киноплощадки	зрительское место	20	42	-	-
6	Танцевальные площадки	кв. м	20	42	-	-
7	Спортгородки	кв. м	3800	7980	-	-

№ п/п	Организация, сооружение	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 однодневных отдыхающих по НГП Краснодарского края	На расчетный срок ППТ (01.01.2033)	Обеспеченность на 1000 многодневных отдыхающих по генеральному плану (ВСН 23-75)	На расчетный срок ППТ (01.01.2033)
01	02	03	04	05	06	07
8	Лодочные станции	лодки, шт.	15	32	-	-
9	Бассейн	кв. м водного зеркала	250	525	-	-
10	Вело-лыжные станции	место	200	420	-	-
11	Автостоянки-паркинги	место	150	315	-	-
12	Больница	койко-место	1	2	1,5	14
13	Поликлиника	посещений в смену	35	74	200	1826
14	Станция скорой помощи	машина	0,1	0	0,1	1
15	Аптека	объект	0,1	0	-	-
12	Общественные туалеты:	прибор	3	6	-	-
15	Предприятия бытового обслуживания для временного населения	рабочее место	-	-	7	64
16	Учреждения культуры и искусства (кинотеатры, клубы, танцевальные площадки и другие подобные объекты) для временного населения	место	-	-	470	4291

При этом следует предусматривать дополнительно для обслуживания временного населения курортных зон (на 1000 чел.):

- больницы - 1 - 1,5 койки;
- поликлиники - 35 посещений;
- станции скорой помощи - 0,1 машины (но не менее 2 на 1 станцию);
- аптеки - 1 объект на 10 тыс. чел.

Таким образом, на территории ст. Должанская для нужд временного населения курортной зоны необходимо предусмотреть 14 койко-мест в больнице, 320 посещений в смену в поликлинике (или 1820 по генеральному плану и ВСН 23-75), 1 машину скорой помощи и 1 аптеку.

Потребности в больницах, поликлиниках и станциях скорой помощи временному населению курортной зоны предлагается удовлетворить за счет использования объектов капитального строительства предлагаемых к размещению за границами проекта планировки на территории ст. Должанская. Указанные емкости и сами объекты учтены в генеральном плане. Необходимо определение местонахождения площадок под строительство новых или реконструкцию существующих объектов при внесении изменений в генеральный план.

Параметры объектов капитального строительства социального и культурно-бытового обслуживания отдыхающих приведены в таблице 5.3.2 с привязкой к зонам размещения объектов проекта планировки. В таблице указаны минимальные значения емкости объектов капитального строительства социального и культурно-бытового обслуживания отдыхающих, а также посадочных мест объектов питания и приобъектных автомобильных стоянок. Фактические значения будут определены на дальнейших стадиях проектирования, с учетом характеристик существующих, строящихся и планируемых к размещению объектов капитального строительства социального и культурно-бытового обслуживания за границами курортной зоны, и маркетинговых исследований.

Система социального и культурно-бытового обслуживания временного населения курортной зоны будет базироваться на трех многофункциональных центрах социальных услуг в разных частях территории проекта планировки. В данных центрах предлагаются помещения или отдельные здания, в том числе встроенно-пристроенные, для размещения рабочих мест предприятий бытового обслуживания для временного населения, аптек, магазинов, кафе и офисных помещений по предоставлению услуг туристам. Процент торговых площадей многофункциональных центров социальных услуг не должен превышать 30 %.

Таблица 5.3.2 – Параметры объектов капитального строительства социального и культурно-бытового обслуживания отдыхающих

№ п/п	Номер зоны	Наименование объекта	Единица измерения	Емкость, ед. измерения	Объекты питания, посадочное место	Приобъект- ные авто- стоянки, машино- место	Общая площадь внутренних помещений, кв.м
01	02	03	04	05	06	07	08
1	А.1П	Магазин	кв. м торговой площади	1635	-	164	1635
2	А.2П	Пункт проката, развлекательный центр	посетитель	150	-	44	5506
3	А.3П	Многофункциональный центр социальных услуг, аптека, кафе- ресторан	-	-	100	29	9017
4	А.4П	Яхт-клуб, ресторан	лодки, шт.	50	100	29	7454
5	А.5П	SPA-центр (грязелечебница)	кушетка	40	-	7	13201
6	А.6П	Аквапарк	посетитель	1500	-	280	32261
7	А.7П	Торгово- развлекательный центр, кинотеатр	посетитель, зрительское место	1000, 300	150	421	32716
8	А.8П	Многофункциональный центр социальных услуг, магазин	кв. м торговой площади	1250	-	163	14503
9	А.9П	Пункт проката	-	-	-	-	3517
10	А.10П	Яхт-клуб, ресторан	лодки, шт.	90	200	58	11258

№ п/п	Номер зоны	Наименование объекта	Единица измерения	Емкость, ед. измерения	Объекты питания, посадочное место	Приобъект- ные авто- стоянки, машино- место	Общая площадь внутренних помещений, кв.м
01	02	03	04	05	06	07	08
11	А.11П	Многофункциональный центр социальных услуг, пункт проката, магазин, аптека	кв. м торговой площади	185	-	24	6698
12	А.12П	Пункт проката, кафе, магазин	кв. м торговой площади	150	60	37	4009

На территории курортной зоны предлагается разместить две аптеки в виде отдельных зданий, в том числе встроенно-пристроенных, или помещений в многофункциональных зданиях.

При расчете площади внутренних помещений использованы принятые в проекте планировки максимальные значения этажности и процента застройки для зон размещения объектов общекурортного назначения (таблица 2.3.2). По ряду зон размещения объектов общекурортного назначения для расчетов приняты значения средней этажности с учетом особенностей объектов капитального строительства:

- 1) для зон А.4П, А.5П, А.8П, А.10П – 1,5 этажа;
- 2) для зон А.7П – 2,5 этажа;
- 3) для зоны А.6П – 2,2 этажа.

В границах проекта планировки предлагается разместить магазины с минимальной суммарной площадью торговых залов 3,2 тыс. кв. м, организации общественного питания емкостью не менее 600 посадочных мест. На территории курортной зоны планируется расположить четыре пункта проката спортивного инвентаря в разных частях территории проекта планировки, характеристики которых будут зависеть от текущих потребностей временного населения. Также предлагается разместить два яхт-клуба суммарной емкостью минимум 140 лодок, что позволит удовлетворить потребности временного населения.

Одним из центров притяжения временного населения курортной зоны планируется сделать аквапарк на 1500 посетителей водных аттракционов. Это комплексное сооружение, рассчитанное по проекту-аналогу в г. Уфа, перекроет потребности туристов курортной зоны в бассейнах и позволит привлечь временное население с других курортных зон Должанского сельского поселения. Аквапарк помимо водных аттракционов будет иметь в своем составе посадочные места ресторанов и торговые площади магазинов, рассчитываемые на дальнейших стадиях проектирования.

Потребности временного населения курортной зоны в учреждениях культуры и искусства (кинотеатры, клубы, танцевальные площадки и другие подобные объекты) частично удовлетворяются за счет помещений двух развлекательного центра на 150 посетителей и торгово-развлекательного центра на 1000 посетителей. В торгово-развлекательном центре планируется создать помещения многозального кинотеатра минимум на 300 зрительских мест. Территорию общего пользования зоны размещения объектов Р.20П (парк) площадью 7,1 га в летнее время планируется использовать в

качестве площадки для проведения массовых мероприятий и для размещения сопутствующих временных сооружений.

Для отдыхающих в санаториях, оздоровительных лагерях и других многодневных туристов на территории курортной зоне планируется размещение SPA-центра (грязелечебницы) минимальной емкостью 40 кушеток.

Площадь пляжных территорий курортной зоны предлагается довести к расчетному сроку до 62 га. Около 10 % территории пляжей возможно к использованию для занятий спортом и размещению некапитальных спортивных сооружений. Расчетные характеристики зон пляжей приведены в таблице 5.3.3.

Таблица 5.3.3 – Основные характеристики зон пляжей

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Максимальная емкость пляжа, чел.	Средняя расчетная емкость, чел.	Площадь спортивной зоны, кв. м
01	02	03	04	05	06	07
1	Р.1П	Территории общего пользования (береговая полоса)	196703	25000 <sup>5</sup>	3451	19670
2	Р.2П	Территории общего пользования (пляж)	8473	1695	149	847
3	Р.3П	Территории общего пользования (пляж)	23740	4748	416	2374
4	Р.4П	Территории общего пользования (пляж)	88523	17705	1553	8852
5	Р.5П	Территории общего пользования (пляж)	34448	6890	604	3445
6	Р.6П	Территории общего пользования (пляж)	78637	15727	1380	7864
7	Р.7П	Территории общего пользования (пляж)	100900	20180	1770	10090
8	Р.8П	Территории общего пользования (пляж)	4828	966	85	483
9	Р.9П	Территории общего пользования (пляж)	36572	7314	42	3657
10	Р.10П	Территории общего пользования (пляж)	29931	5986	525	2993
11	Р.21П	Территории общего пользования (пляж)	18564	3713	326	1856
		<b>621319</b>	<b>621319</b>	<b>25000</b>	<b>10900</b>	<b>62132</b>

<sup>5</sup> Показатель уменьшен в связи с ограничением по протяженности береговой полосы.

Площади зон пляжей взяты по обмеру. Максимальным лимитирующим показателем емкости пляжей курортной зоны является протяженность береговой полосы (около 5 км). Исходя из нормы в 20 см береговой полосы на 1 посетителя пляжа, суммарное количество отдыхающих на всех пляжах курортной зоны не должно превысить 25 тыс. чел

Максимальная емкость пляжей получена с использованием показателя 5 кв. м территории пляжа на 1 посетителя пляжа согласно Нормативов по планировке и застройке курортов и зон отдыха (ВСН 23-75), ГОСТ Р 55698-2013 от 8.11.2013 «Туристические услуги. Услуги пляжей. Общие требования» и Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края. Из выделенных в проекте планировки зон пляжей только зона Р.1П (береговая полоса) примыкает к Азовскому морю. Исходя из того, что сумма максимальных емкостных характеристик пляжей не может быть достигнута можно сделать два вывода:

- 1) концентрация посетителей пляжей в любой момент времени будет неравномерной и непропорциональной в зависимости от площади;
- 2) в высокий сезон пребывание на пляже для туристов будет очень комфортным из-за значительного превышения фактической емкости пляжей над нормативными значениями (более чем в 10 раз на расчетный срок).

Средняя расчетная емкость пляжей определена с учетом количества единовременных посетителей пляжных территорий курортной зоны (около 10,9 тыс. чел.) на расчетный срок пропорционально площади пляжей. Данные значения носят весьма условный характер, так как на заполняемость пляжей будут влиять емкостные характеристики ближайших к ним средств размещения, обустроенность пляжей и предпочтения отдыхающих.

Согласно части 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки общего пользования, занятые пляжами могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации. Проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация зданий, строений, сооружений для рекреационных целей, в том числе для обустройства пляжей, осуществляются в соответствии с водным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности<sup>6</sup>.

В Приложении С инженерно-геологических работ, произведенных в октябре 2017 года, зафиксированы размеры существующих естественных пляжей на точках

---

<sup>6</sup> Часть 2 статьи 50 Водного кодекса Российской Федерации.



наблюдения. Проектом планировки предлагается сохранение и благоустройство существующих пляжей. Вследствие чего планируется ограничение размещения новых объектов капитального строительства в границах от береговой линии моря до линии ограничения застройки на пляжах.

Арендаторам и собственникам земельных участков в границах пляжей, на которых вводятся ограничения на новое строительство, не запрещается использование существующих зданий и сооружений. Данные ограничения касаются ряда земельных участков предназначенных для размещения объектов рекреационного назначения, а также участков, на которых расположены станы рыболовецких бригад. Использование указанных земельных участков и их частей должно осуществляться в целях рекреации, предусматривает благоустройство пляжей, обустройство подходов к морю, размещение спортивных сооружений и некапитальных строений.

Предлагаемая система социального и культурно-бытового обслуживания временного населения курортной зоны позволит в шаговой доступности получить необходимые туристам услуги различного профиля.

## **6. Архитектурно-планировочные решения**

### **6.1. Общие принципы**

Архитектурно-планировочные решения курортной зоны основаны на соблюдении нормативов государственных стандартов туристических, экскурсионных, иных услуг и анализе необходимых требований функционирования курорта и ограничений застройки.

Планируется, что к моменту полного развития курорта в 2033 году вместимость средств размещения составит 9125 человек. Предполагается, что в пиковые периоды высокого сезона учреждения санаторно-курортного комплекса будут заполнены на 80 %. Среднее время пребывания многодневных туристов в курортной зоне составит 8,5 дней.

Инфраструктура курортной зоны планируется с учетом возможности обеспечения однодневных туристов и отдыхающих ст. Должанская.

Курортная зона будет функционировать как всесезонный курорт, предоставляя различные виды зимнего и летнего отдыха. Это даст возможность более равномерно загрузить инфраструктуру и повысить экономическую привлекательность для инвесторов. Основная нагрузка на инфраструктуру будет ложиться в течение летнего туристического (купального) сезона – с 1 июня по 31 августа (92 дня). При этом на курорте сохраняются пиковые периоды, когда ожидается максимальное количество гостей. В первую очередь, это пятница и выходные дни с начала июля по конец августа, а также во время проведения массовых мероприятий, праздников.

### **6.2. Планировочная структура**

**Анализ Генерального плана и Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения Ейского района Краснодарского края**

В границах разрабатываемого проекта планировки территории, согласно материалам Генерального плана Должанского сельского поселения<sup>7</sup>, вся территория отнесена к курортной зоне с установлением перспективы ее развития. Планировочная структура определена как линейная, вытянутая вдоль морского берега, ориентированная

---

<sup>7</sup> Утвержден Решением Совета муниципального образования Ейский район от 27.10.2011 г. № 560.



ОАО «Гипрогор»





**Выводы:**

- Согласно материалам Генерального плана – территория в границах проекта планировки определена как курортная зона, имеющая линейную структуру, с развитой системой парковых территорий. Система общекурортных объектов не развита.
- Согласно материалам Правил землепользования и застройки – территория в границах проекта планировки является территорией комплексного развития, частично подвержена затоплению сгонно-нагонных явлений. В рассматриваемых границах предусматривается развитие предприятия по разведению рыб осетровых пород.

**Варианты планировочных решений**

Основные проблемы рассматриваемой территории:

- не связанность двух планировочных структур - курортной зоны и станицы поселения;
- линейная, сильно вытянутая планировочная структура курорта, где необходимо создание транспортных и пешеходных связей;
- увеличение числа отдыхающих для устойчивого развития территорий;
- вариантность организации отдыха, в зависимости от возрастной структуры отдыхающих.

Рассматриваемая территория развивается вдоль береговой линии, с меридиональными вклиниваниями к границам населенного пункта. В проекте сформированы отдельные въезды на территорию курорта, минуя основные дороги станицы, при этом сохранены существующие автомобильные связи "береговой полосы" с населенным пунктом, курортная зона организовывается как комфортная, доступная среда для приезжающих и местных жителей. Зона курорта отделена зелеными насаждениями (бульварного типа) от жилой застройки станицы.

Были рассмотрены несколько вариантов планировочных решений.

**Вариант 1.**

В представленном варианте планировочные решения приняты в соответствии с генеральным планом, где линейная структура сформирована вдоль транспортной магистрали. Курортный комплекс минимально связан со станицей, но предусматривает связь северного курортного комплекса (Таганрогской курортной зоной) и южного (Азовского курортного комплекса). В варианте представлено структурное усиление общественной составляющей (многофункциональной зоны) с учетом предложения генерального плана сельского поселения по дальнейшему развитию Азовской курортной

зоны. Учитывая важность прибрежной территории Азовского моря предлагается перенести предприятие по разведению осетровых рыб.

В предложенном варианте, как и в генеральном плане предлагается прохождение транспортной магистрали курорта через территорию плавня. Данное предложение было исключено из последующей проработке проекта т.к. прохождение через территорию плавня, фактически по его середине, крайне опасно при имеющихся сгонно-нагонных явлениях, экологически не безопасно, не отвечает требованиям мероприятий по инженерной защите территории, кроме этого территория плавня не входит в границы станицы и курорта в целом. Вариант 1 представлен на рисунке 6.2.3.

### ***Вариант 2.***

В представленном варианте принято решение о переносе транспортной магистрали курорта за границы плавня, а также установление тесных транспортный связей со станицей. Вся территория природно-планировочно разделена на три части, которые связаны магистралью курорта и пешеходным бульваром, проходящим вдоль морского побережья. Вдоль линии бульвара устанавливаются общедоступные зоны сезонных общественных объектов (объектов торговли, объектов питания и пр.). Кроме этого вдоль линии бульвара сформировано три площади - площадки для общекурортных мероприятий.

В центральной части формируется крупный общекурортный центр, с развитой инфраструктурой и зоной всесезонных объектов отдыха и туризма. А вдоль линии бульвара устанавливаются зоны сезонных общественных объектов (объектов торговли, объектов питания и пр.).

Центральное ядро курорта планировочно отделено полукольцом от территории жилой зоны станицы, а южный сектор курорта структурно объединяется с жилыми территориями станицы. Вариант 2 представлен на рисунке 6.2.4.





Рисунок 6.2.3 – Схема развития курорта. Вариант 1.





Рисунок 6.2.4 –Схема развития курорта. Вариант 2.



### **Проектное предложение. Основной вариант**

Планировочная структура развития станицы Должанская складывалась как линейная схема, ориентированная из центра на север и юг, как связь морских берегов косы Долгая. Общественное ядро станицы сформировалось в центре населенного пункта. С развитием территорий массового отдыха, вдоль протяженных морских берегов возникла необходимость формирования дополнительной планировочной структуры осваиваемых территорий.

Характерная особенность курорта – протяженные, пологие, песчаные пляжи. Данные территории расположены относительно станицы с северной, юго-западной и южной стороны, как бы обрамляя развивающийся населенный пункт. Фактически станица является центром развивающегося курорта. Однако на территории станицы, как сложившейся планировочной структуры, нет места для расположения общекурортных объектов, кроме этого по нормативам Краснодарского края, вся курортная зона должна быть отделена от территорий сложившейся застройки зелеными, буферными зонами.

В проекте планировки территории принято решение развивать общекурортные объекты в границах формируемой планировочной структуры, объединяя ее со сложившимися принципами градостроительного развития освоенных территорий. Схема развития курорта представлена на рисунке 6.2.5.

Территория проекта условно разбивается на три подзоны – северную, центральную и южную. Для каждой зоны формируется свой небольшой общественный центр, при этом крупные объекты общекурортного назначения располагаются в центральной подзоне. Данные объекты являются общими как для курорта, так и для станицы.

Северная подзона – зона молодежного отдыха и кемпингов. Здесь планировочная структура сложилась и развивается, в данной зоне расположена основная часть функционирующих объектов. Небольшой общественно-деловой центр северной подзоны ориентирован на пешеходный бульвар и основную автомобильную дорогу курорта. Пешеходный бульвар проходит через центр подзоны, объединяя все ориентированные на него объекты.

Центральная подзона – зона общекурортных объектов – аквапарка, многофункционального центра, санаториев, гостиниц, грязелечебницы. Здесь новая планировочная структура объединяется со сложившейся структурой застройки станицы. В центральной подзоне сформировано основное ядро общественных объектов, фактически здесь образовано курортное, всесезонное ядро. Большая часть объектов размещения,



и развивая ее. Общественные объекты располагаются в центральной части подзоны, обеспечивая равный доступ всем группам отдыхающих. Пешеходный бульвар, в части курортного проспекта заходит на территорию зоны в северной части, далее проходит в сторону жилых зон станицы, в свою очередь отделенных от курорта общедоступной парковой зоной.

Все планировочные подзоны связаны приморским бульваром с организацией озелененных пешеходных выходов в зоны парков, лугопарка и заповедника. Приморский бульвар – это планировочный стержень, объединяющий все структурные элементы курорта.

### **6.3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**

Зонирование курортной зоны проведено в соответствии с архитектурно-планировочными решениями проекта планировки.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства содержат сведения о площади (кв. м), этажности (максимальной), плотности застройки (тыс. кв. м/га) и процент застройки (максимальный). Площади зон размещения объектов получены по обмеру, показатели плотности застройки – по расчетам.

Процент застройки зон размещения объектов в проекте планировки территории (далее – ППТ) не превышает значений соответствующих территориальных зон Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения (далее – ПЗиЗ) в актуальной редакции (таблица 6.3.1).

По зонам размещения объектов санаторно-курортных организаций для баз отдыха, пансионатов, оздоровительных лагерей и санаториев принят процент застройки 45 %, для гостевых домов – 45-55 %, для автомобильных кемпингов – 5 %. Этажность объектов капитального строительства находится в диапазоне 1-3 этажа. Исключением является строящийся апарт-комплекс «ПАНОРАМА» с максимальной этажностью основного здания в 11 этажей.

Для зон индивидуального жилищного строительства принят процент застройки 60 %, что соответствует значению в Правилах землепользования и застройки Должанского сельского поселения. Расчетная плотность усадебной застройки находится у минимального уровня в 4,1 тыс. кв. м/га согласно Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Для большинства зон размещения объектов общекурортного назначения принят процент застройки 50 %. По зонам, в границах которых предлагаются к размещению грязелебница и аквапарк, проценты застройки снижены до 35 %. Для отдельно стоящего в зоне А.1П магазина процент застройки определен с учетом требований Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края и равен 15 %.

Таблица 6.3.1 – Параметры застройки зон размещения объектов курортной зоны, принятые в проекте планировки территории

№ п/п	Название зоны размещения объектов в ППТ	Тип объекта капитального строительства в ППТ	Название территориальной зоны в ПЗиЗ	Вид разрешенного использования в ПЗиЗ	Процент застройки в ПЗиЗ, %	Процент застройки, принятый в ППТ, %
01	02	03	04	05	06	07
1	Зона размещения объектов санаторно- курортных организаций	-	Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	-	-	-
1.1	-	санаторий, оздоровительный лагерь	Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	санаторная деятельность	50	45
1.2	-	база отдыха, пансионат	Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	туристическое обслуживание	50	45
1.3	-	гостевой дом	Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	туристическое обслуживание	50	45-55
1.4	-	кемпинг	Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	туристическое обслуживание	50	5
2	Зона индивидуального жилищного строительства	усадебная застройка	Ж–1Б. Зона застройки индивидуальными жилими домами с ведением личного подсобного хозяйства	для индивидуального жилищного строительства	60	60
3	Зона размещения объектов общекурортного назначения	-	Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	-	-	-



№ п/п	Название зоны размещения объектов в ППТ	Тип объекта капитального строительства в ППТ	Название территориальной зоны в ПЗиЗ	Вид разрешенного использования в ПЗиЗ	Процент застройки в ПЗиЗ, %	Процент застройки, принятый в ППТ, %
01	02	03	04	05	06	07
3.1	-	отдельно стоящий магазин	Р-3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	магазины	50	15
3.2	-	развлекательный центр, многофункциональный центр социальных услуг, пункт проката, яхт-клуб	Р-3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	развлечения	50	50
3.3	-	аквапарк	Р-3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	развлечения	50	35
3.4	-	грязелечебница	Р-3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	курортная деятельность	50	35
4	Зона транспортной и коммунальной инфраструктур	-	ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры	-	-	-
4.1	-	автомобильная стоянка	ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры	коммунальное обслуживание	70	5
4.2	-	очистные сооружения ливневой канализации	ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры	коммунальное обслуживание	70	5

№ п/п	Название зоны размещения объектов в ППТ	Тип объекта капитального строительства в ППТ	Название территориальной зоны в ПЗиЗ	Вид разрешенного использования в ПЗиЗ	Процент застройки в ПЗиЗ, %	Процент застройки, принятый в ППТ, %
01	02	03	04	05	06	07
5	Зона специального назначения	морская гидрометеорологическая станция II разряда Должанская	СН – 3. Зона режимных объектов	обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	60	-
6	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	-	Р–1. Зона рекреационного назначения	земельные участки (территории) общего пользования	0	0
7	Территории общего пользования (береговая полоса)	-	Р–1. Зона рекреационного назначения	земельные участки (территории) общего пользования	0	0
8	Территории общего пользования (пляж)	-	Р–3. Зона размещения объектов отдыха и туризма	санаторная деятельность	50	0
9	Территории общего пользования (парк)	-	Р–1. Зона рекреационного назначения	земельные участки (территории) общего пользования	0	0
10	Улично-дорожная сеть	-	Р–1. Зона рекреационного назначения	земельные участки (территории) общего пользования	0	0

№ п/п	Название зоны размещения объектов в ППТ	Тип объекта капитального строительства в ППТ	Название территориальной зоны в ПЗиЗ	Вид разрешенного использования в ПЗиЗ	Процент застройки в ПЗиЗ, %	Процент застройки, принятый в ППТ, %
01	02	03	04	05	06	07
11	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	-	Р-1. Зона рекреационного назначения	земельные участки (территории) общего пользования	0	0



Характеристика планируемого развития территории курортной зоны, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, в пределах, установленных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения, представлена в таблице 6.3.2.

Таблица 6.3.2 – Параметры зон размещения объектов курортной зоны

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
1	O.1	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	37437	3	3,1	45
2	O.2	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	50026	3	3,1	45
3	O.3	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	72588	3	3,1	45
4	O.4	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	76606	11	5,5	45
5	O.5	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	3762	2	5,6	45
6	O.6	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	5324	3	3,5	45
7	O.7	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	44200	3	3,1	45
8	O.8	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	58828	3	3,1	45
9	O.9	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	458	2	10,2	55
10	O.10	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	79419	3	3,5	45
11	O.11	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	76437	1	3,9	45
12	O.12	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	26076	3	3,1	45
13	O.13	Зона размещения объектов санаторно-курортных	53932	3	3,1	45

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
		организаций				
14	O.14	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	3466	3	3,4	45
15	O.15	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	20213	3	3,1	45
16	O.16	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	33544	3	2,4	45
17	O.17	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	1732	3	12,2	45
18	O.18	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	640	3	11,0	45
19	O.19	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	16992	1	0,2	5
20	O.20	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	19981	1	0,2	5
21	O.21	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	4837	3	2,9	45
22	O.22	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	157790	3	2,3	45
23	O.1П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	23106	3	2,3	45
24	O.2П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	19812	3	2,4	45
25	O.3П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	41131	3	2,3	45
26	O.5П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	34539	3	3,1	45
27	O.6П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	42757	3	3,1	45
28	O.7П	Зона размещения объектов санаторно-курортных	30829	3	3,1	45

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
		организаций				
29	О.8П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	15441	3	3,2	45
30	О.9П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	27835	3	3,1	45
31	О.10П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	32920	1	0,1	5
32	О.11П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	32555	1	0,3	5
33	О.12П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	48171	1	0,1	5
34	О.13П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	14891	1	0,2	5
35	О.14П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	16413	1	0,2	5
36	О.15П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	42630	1	0,1	5
37	О.16П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	36565	1	0,1	5
38	О.17П	Зона размещения объектов санаторно-курортных организаций	463	2	10,1	55
39	Ж.1	Зона индивидуального жилищного строительства	5741	3	3,9	60
40	Ж.2	Зона индивидуального жилищного строительства	9192	3	4,1	60
41	Ж.3	Зона индивидуального жилищного строительства	1994	3	3,8	60
42	Ж.1П	Зона индивидуального жилищного строительства	13358	3	3,9	60
43	Ж.2П	Зона индивидуального жилищного строительства	7129	3	4,2	60
44	Ж.3П	Зона индивидуального жилищного строительства	23322	3	3,9	60

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
45	Ж.4П	Зона индивидуального жилищного строительства	10671	3	4,2	60
46	Ж.5П	Зона индивидуального жилищного строительства	7182	3	4,2	60
47	А.1П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	13093	1	1,2	15
48	А.2П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	11011	1	5,0	50
49	А.3П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	9017	2	10,0	50
50	А.4П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	9939	2	7,5	50
51	А.5П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	25145	2	5,3	35
52	А.6П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	41897	3	7,7	35
53	А.7П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	26173	3	12,5	50
54	А.8П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	19337	2	7,5	50
55	А.9П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	7033	1	5,0	50
56	А.10П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	15011	2	7,5	50
57	А.11П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	6698	2	10,0	50
58	А.12П	Зона размещения объектов общекурортного назначения	4009	2	10,0	50
59	К.1П	Зона транспортной и коммунальной инфраструктур	13906	1	0,5	5
60	К.2П	Зона транспортной и коммунальной инфраструктур	11134	1	0,5	5
61	К.3П	Зона транспортной и коммунальной инфраструктур	1000	1	0,0	0
62	К.4П	Зона транспортной и коммунальной инфраструктур	2000	1	0,0	0

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
63	К.5П	Зона транспортной и коммунальной инфраструктур	4122	1	0,0	0
64	3.1П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	5812	0	0,0	0
65	3.2П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	1789	0	0,0	0
66	3.3П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	33542	0	0,0	0
67	3.4П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	1110	0	0,0	0
68	3.5П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	42722	0	0,0	0
69	3.6П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	15962	0	0,0	0
70	3.7П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	49552	0	0,0	0
71	3.8П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	7171	0	0,0	0
72	3.9П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	50513	0	0,0	0
73	3.10П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	25860	0	0,0	0
74	3.11П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	38614	0	0,0	0
75	3.12П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	43154	0	0,0	0
76	3.13П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	10952	0	0,0	0
77	3.14П	Территории общего пользования (озеленение общего пользования)	6940	0	0,0	0

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
78	П.1	Зона специального назначения	1281	1	0,0	-
79	Р.1П	Территории общего пользования (береговая полоса)	196703	0	0,0	0
80	Р.2П	Территории общего пользования (пляж)	8473	0	0,0	0
81	Р.3П	Территории общего пользования (пляж)	23740	0	0,0	0
82	Р.4П	Территории общего пользования (пляж)	88523	0	0,0	0
83	Р.5П	Территории общего пользования (пляж)	34448	0	0,0	0
84	Р.6П	Территории общего пользования (пляж)	78637	0	0,0	0
85	Р.7П	Территории общего пользования (пляж)	100900	0	0,0	0
86	Р.8П	Территории общего пользования (пляж)	4828	0	0,0	0
87	Р.9П	Территории общего пользования (пляж)	36572	0	0,0	0
88	Р.10П	Территории общего пользования (пляж)	29931	0	0,0	0
89	Р.11П	Территории общего пользования (парк)	15098	0	0,0	0
90	Р.12П	Территории общего пользования (парк)	405311	0	0,0	0
91	Р.13П	Территории общего пользования (парк)	15649	0	0,0	0
92	Р.14П	Территории общего пользования (парк)	17537	0	0,0	0
93	Р.15П	Территории общего пользования (парк)	13605	0	0,0	0
94	Р.16П	Территории общего пользования (парк)	11944	0	0,0	0
95	Р.17П	Территории общего пользования (парк)	12022	0	0,0	0
96	Р.18П	Территории общего пользования (парк)	8677	0	0,0	0

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
97	Р.19П	Территории общего пользования (парк)	8359	0	0,0	0
98	Р.20П	Территории общего пользования (парк)	71751	0	0,0	0
99	Р.21П	Территории общего пользования (пляж)	18564	0	0,0	0
100	У.1П	Улично-дорожная сеть	365164	0	0,0	0
101	У.2П	Улично-дорожная сеть	3012	0	0,0	0
102	У.3П	Улично-дорожная сеть	56312	0	0,0	0
103	У.10П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	1373	0	0,0	0
104	У.11П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	1342	0	0,0	0
105	У.12П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	2729	0	0,0	0
106	У.13П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	4042	0	0,0	0
107	У.14П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	2545	0	0,0	0
108	У.15П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	4019	0	0,0	0
109	У.16П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	1131	0	0,0	0
110	У.17П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	1896	0	0,0	0
111	У.18П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	8454	0	0,0	0
112	У.19П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	2744	0	0,0	0
113	У.20П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	2210	0	0,0	0
114	У.21П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	2197	0	0,0	0
115	У.22П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	2473	0	0,0	0
116	У.23П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	1941	0	0,0	0
117	У.24П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	4112	0	0,0	0

№ п/п	Номер зоны	Название зоны	Площадь зоны, кв.м	Этажность (макси- мальная)	Плотность застройки, тыс. кв.м/га	Процент застройки, %
01	02	03	04	05	06	07
118	У.25П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	14880	0	0,0	0
119	У.26П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	1511	0	0,0	0
120	У.27П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	5283	0	0,0	0
121	У.28П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	3298	0	0,0	0
122	У.29П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	3414	0	0,0	0
123	У.30П	Территории общего пользования (бульвар/аллея)	7104	0	0,0	0

В таблице 6.3.2 этажность зон размещения объектов отражает принятое в проекте планировки максимально допустимое количество надземных этажей, включая мансардные, для зданий, строений, сооружений. Плотность застройки показывает отношение расчетных значений площади внутренних помещений предлагаемых к размещению объектов капитального строительства к площади зон размещения объектов. Процент застройки является максимальным лимитирующим показателем возможной застройки зоны размещения объектов, принятым в проекте планировки с учетом значений соответствующих территориальных зон Правил землепользования и застройки Должанского сельского поселения (таблица 6.3.1).



#### **6.4. Территории общего пользования**

Проект планировки территории представляет четыре вида территорий общего пользования:

- Улично-дорожная сеть;
- Территории общего пользования - береговая полоса;
- Территории общего пользования - парк;
- Территории общего пользования - бульвар/аллея.

В свою очередь данные территории делятся на:

- Территории общего пользования в границах коридоров красных линий в составе: улично-дорожная сеть, береговая полоса, бульвар/аллея;
- Зеленые насаждения общего пользования – парк.

Данное разграничение необходимо для формирования общекурортного каркаса и установления границ всех перечисленных объектов.

Установленные границы территории общего пользования позволяют развивать курорт как общедоступную, курортную среду как для отдыхающих, так и для населения станицы.

## 7. Очередность планируемого развития территории

В проекте планировки курортной зоны приняты два этапа:

- первая очередь – 01.01.2023 г.
- расчетный срок – 01.01.2033 г.

На первую очередь проектом планировки предлагается создание инженерно-транспортной инфраструктуры и завершение строительства большей части строящихся в настоящее время учреждений санаторно-курортного комплекса, расположенных в зонах размещения объектов санаторно-курортных: О.4, О.15-О.18. Также на первую очередь планируется реконструкция с увеличением количества мест размещения ряда существующих баз отдыха и начало строительства объектов системы социального и культурно-бытового обслуживания (пунктов проката и многофункциональных центров социальных услуг).

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1 – Сведения о сроках окончания проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

№ п/п	Номер объекта	Наименование объекта	Дата
01	02	03	05
1	О.1	База отдыха "Салют"	01.01.2033
2	О.2	База отдыха	01.01.2033
3	О.3	База отдыха	01.01.2033
4	О.4	Апарт-комплекс «ПАНОРАМА»	01.01.2023
5	О.7	База отдыха "Мечта"	01.01.2033
6	О.8	База отдыха "Южная"	01.01.2033
7	О.11	База отдыха "Казачий берег - 2"	01.01.2023
8	О.12	База отдыха "Нептун"	01.01.2023
9	О.13	База отдыха "Рубин"	01.01.2033
10	О.14	База отдыха "Рубин-2"	01.01.2033
11	О.15	База отдыха	01.01.2023
12	О.16	База отдыха	01.01.2023
13	О.17	Гостевой дом	01.01.2023
14	О.18	Гостевой дом	01.01.2023

№ п/п	Номер объекта	Наименование объекта	Дата
01	02	03	05
15	О.21	База отдыха	01.01.2023
16	О.22	База отдыха "Азовская"	01.01.2023
17	О.1П	Детский оздоровительный лагерь	01.01.2023
18	О.2П	Детский оздоровительный лагерь	01.01.2023
19	О.3П	Детский оздоровительный лагерь	01.01.2023
20	О.5П	База отдыха	01.01.2023
21	О.6П	Санаторий	01.01.2023
22	О.7П	Санаторий	01.01.2023
23	О.8П	База отдыха	01.01.2023
24	О.9П	База отдыха	01.01.2023
25	О.10П	Кемпинг	01.01.2023
26	О.11П	Кемпинг	01.01.2023
27	О.12П	Кемпинг	01.01.2023
28	О.13П	Кемпинг	01.01.2023
29	О.14П	Кемпинг	01.01.2023
30	О.15П	Кемпинг	01.01.2023
31	О.16П	Кемпинг	01.01.2023
32	О.17П	Гостевой дом	01.01.2023
33	Ж.1	Усадебная застройка	01.01.2023
34	Ж.2	Усадебная застройка	01.01.2023
35	Ж.3	Усадебная застройка	01.01.2023
36	Ж.1П	Усадебная застройка	01.01.2023
37	Ж.2П	Усадебная застройка	01.01.2023
38	Ж.3П	Усадебная застройка	01.01.2023
39	Ж.4П	Усадебная застройка	01.01.2023
40	Ж.5П	Усадебная застройка	01.01.2023
41	А.1П	Магазин	01.01.2023
42	А.2П	Пункт проката, развлекательный центр	01.01.2023
43	А.3П	Многофункциональный центр социальных услуг, аптека, кафе- ресторан	01.01.2023
44	А.4П	Яхт-клуб, ресторан	01.01.2023
45	А.5П	SPA-центр (грязелечебница)	01.01.2023

№ п/п	Номер объекта	Наименование объекта	Дата
01	02	03	05
46	А.6П	Аквапарк	01.01.2033
47	А.7П	Торгово-развлекательный центр, кинотеатр	01.01.2033
48	А.8П	Многофункциональный центр социальных услуг, магазин	01.01.2023
49	А.9П	Пункт проката	01.01.2023
50	А.10П	Яхт-клуб, ресторан	01.01.2033
51	А.11П	Многофункциональный центр социальных услуг, пункт проката, магазин, аптека	01.01.2033
52	А.12П	Пункт проката, кафе, магазин	01.01.2023

Распределение населения и мест размещения курортной зоны на расчётный срок с выделением первой очереди представлено в таблице 7.2.

Таблица 7.2 – Распределение населения и мест размещения курортной зоны на расчётный срок с выделением первой очереди

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2017 г.	Расчетный срок (01.01.2033)	Первая очередь (01.01.2023)
01	02	03	04	05	06
1.	Численность временного населения, всего в том числе:	чел.	1617	9125	3582
1.1	Численность временного организованного населения, всего в том числе:	чел.	1572	8915	3537
1.1.1	сезонные отдыхающие	чел.	1322	3195	1702
1.1.2	круглогодичные отдыхающие	чел.	0	3970	1585
1.1.3	туристы в автомобильных кемпингах	чел.	250	1750	250
1.2	Численность временного неорганизованного	чел.	45	210	45

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2017 г.	Расчетный срок (01.01.2033)	Первая очередь (01.01.2023)
01	02	03	04	05	06
	населения				
2	Численность обслуживающего персонала, всего в том числе:	чел.	278	3450	1467
2.1	для круглогодичных учреждений	чел.	0	2779	1110
2.2	для сезонных учреждений	чел.	278	671	357
3	Туристический поток	тыс. чел.	-	220	77340
4	Плотность населения	чел./га	4,4	34,5	13,9

## **8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

### **8.1. Требования к использованию пляжей, береговой полосы, прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны Азовского моря**

В соответствии с ч. 1 ст. 11 Водного кодекса Российской Федерации пользование морской акваторией, в том числе для рекреационных целей, требует наличия договора водопользования, предусматривающий выполнение мероприятий по охране водных объектов. Под рекреационными целями понимается оказание услуг пляжа.

Согласно ГОСТ Р 55698-2013 от 8.11.2013 «Туристические услуги. Услуги пляжей. Общие требования» пляж – это участок побережья естественного или искусственного водоема (океана, моря, озера, водохранилища, реки, пруда) с прибрежными водами (акваторией), оборудованный и пригодный для организованного отдыха, купания и приема оздоровительных и профилактических процедур.

В соответствии с п. 2.1 санитарных правил № 4060-85 от 26.12.1985 «Лечебные пляжи. Санитарные правила устройства, оборудования и эксплуатации» лечебный пляж – участок побережья естественного или искусственного водоема (моря, озера, водохранилища, реки) с прибрежными водами, оборудованный и пригодный по санитарно-гигиеническим, геологическим и физико-географическим показателям для проведения лечебно-профилактических процедур и купания под контролем медицинского персонала. В границах планируемой территории пляжи, имеющие статус лечебных, отсутствуют.

Граница зон купания на акватории пляжа должна быть обозначена буями или поплавками, расположенными на расстоянии 25-30 м друг от друга.

На территории ст. Должанской в 2017 году территориальным отделом Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в Ейском, Щербиновском, Староминском районах выданы санитарно-эпидемиологические заключения на использование водного объекта в целях рекреации 8 хозяйствующим субъектам (письмо Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 25.10.2017 № 01-04/29559-17-22, см. Том 2 Книга 5). Организованные на побережье Азовского моря в границах планируемой территории пляжи не оборудованы и не в полном объеме соответствуют предъявляемым нормативным требованиям.

Мониторинг качества морской воды, осуществляемый территориальным отделом Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в Ейском, Щербиновском, Староминском районах совместно с Ейским филиалом ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае», свидетельствует о пригодности морской акватории для рекреационного использования: все 84 отобранные и исследованные в 2017 году пробы морской воды соответствовали санитарным требованиям.

Тем не менее, исполнители услуг пляжей должны осуществлять свою деятельность в соответствии с требованиями санитарного, природоохранного и градостроительного законодательства, нормативных правовых документов, регулирующих использование водных объектов для рекреационных целей.

Природоохранные требования к содержанию пляжей, водоохраных зон, прибрежных защитных полос и береговых полос формулируются Федеральным законом «Об охране окружающей среды», Водным кодексом Российской Федерации, ГОСТ 17.1.5.02-80 «Охрана природы (ССОП). Гидросфера. Гигиенические требования к зонам рекреации водных объектов» и др.

В целях сохранения рекреационного потенциала пляжей корневой части косы Долгая требуется учёт и сохранение естественных гидродинамических процессов прилегающей к планируемому участку акватории Азовского моря, гидро- и литодинамического режима прикорневых территорий косы Долгая, а также учёт инженерно-геологических условий территории с соблюдением следующих природоохранных принципов:

- предоставление услуг пляжей не должно оказывать вредных воздействий на окружающую среду;
- пляжи, их сооружения, искусственные изменения рельефа не должны изменять основные природные факторы: состояние атмосферы, воздухообмен, водообмен, вдольбереговой перенос пляжеобразующего материала, естественного растительного покрова и лесопосадок, местообитаний животных и др.;
- соблюдение границ и режима береговой полосы (20 метров от уреза воды), прибрежной защитной полосы (50 метров) и водоохранной зоны (500 метров) Азовского моря.

Акватория Азовского моря и его берега, используемые для рекреации, должны быть защищены от систематического и случайного загрязнения. Пляж должен быть оснащен инженерным оборудованием, обеспечивающим наличие:

- системы центральной канализации или локальных очистных сооружений (при отсутствии возможности подключения к централизованным сетям);
- холодное водоснабжение.

Дно акватории Азовского моря и территории пляжей перед началом купального сезона и на протяжении всего сезона должно очищаться от стекла, острых камней, коряг, водных растений и других опасных предметов. Ежегодно или перед началом купального сезона на береговой зоне пляжа необходимо подсыпать чистый песок или гальку (ракушечник), а также рыхлить и выравнивать поверхностный слой песка (ракушечника).

При обустройстве пляжей необходимо предусматривать функциональное зонирование береговой зоны и акватории.

Требования к функциональному зонированию определяются двумя нормативно-правовыми актами: ГОСТ Р 55698-2013 от 8.11.2013 «Туристические услуги. Услуги пляжей. Общие требования» и ГОСТ 17.1.5.02-80 «Охрана природы (ССОП). Гидросфера. Гигиенические требования к зонам рекреации водных объектов».

ГОСТ Р 55698 рекомендуется выделять в береговой зоне следующие функциональные зоны:

- входную;
- зону озеленения (30 % от общей площади пляжа);
- зону отдыха (40 %);
- зону обслуживания (8 %);
- спортивную зону (10 %);
- детский сектор (7 %);
- пешеходные дорожки (5 %).

ГОСТ 17.1.5.02-80 рекомендуется выделять в береговой зоне следующие функциональные зоны:

- зоны отдыха – аэрарий, солярий, теневые навесы (40-60 % общей площади пляжа). Затенение отдельных участков пляжа должно обеспечиваться теневыми навесами, зонтами, тентами с учетом пользования последними до 40 % отдыхающих на пляже;
- зона обслуживания – гардеробные, здание проката, буфеты, киоски и пр. (5-8 %);
- спортивная зона – площадки для настольного тенниса, волейбола, бадминтона, вышки для прыжков в воду, лодочная станция и т. п. (10 %);
- зона озеленения (20-40 %);
- детский сектор – для детей до 8-летнего возраста с игровыми сооружениями: песочницами, качелями и пр. (5-7 %);



- пешеходные дороги (3-5 %).

Входная зона должна располагаться на расстоянии не более 1000 м от парковки.

В зоне отдыха размещаются шезлонги, матрасы, зонты и т.д. Зона отдыха может быть покрыта песком, галькой, травой, бетонными плитами.

Зона обслуживания располагается в непосредственной близости от зоны отдыха. В зоне обслуживания предоставляются услуги проката шезлонгов, зонтов и т.д., услуги питания.

В спортивных зонах оборудуются площадки для игры в пляжный волейбол, бадминтон, кегли и другие виды спорта.

Детские зоны должны быть выделены, оснащены оборудованием, предназначенным для детских игр и отдыха (песочницы, грибки, карусели, горки и т.д.).

При зонировании акватории пляжа необходимо выделять зоны для купания туристов, для сёрферов, виндсёрферов, лодок, моторных судов, для купания детей и не умеющих плавать и др.

Зоны для купания детей и не умеющих плавать должны иметь глубину не более 1,2 м и обозначаться линией поплавков или иными безопасными ограждениями.купающие должны быть защищены от всех видов водных судов (моторных, парусных, pedalных).

Здания, сооружения и временные конструкции, находящиеся на пляже, должны соответствовать действующему градостроительному законодательству, строительным нормам и правилам, сводам правил. Строительные конструкции и отделочные материалы, используемые при строительстве зданий и сооружений на пляжах, должны быть устойчивыми к неблагоприятным воздействиям водной среды, повышенной влажности.

При проектировании, строительстве новых и реконструкции старых пляжей необходимо предусматривать условия для приема и обслуживания туристов с ограниченными физическими возможностями, в том числе инвалидов в соответствии с ГОСТ Р 53998.

Береговую зону пляжей необходимо обеспечить проходными дорожками и другими удобствами для инвалидов.

При размещении на пляже лодочной станции и других сооружений для плавсредств границы коридоров для выхода последних следует определять вне зоны купания. Для моторных лодок, гидромотоциклов это расстояние должно составлять не менее 30 метров.

В шаговой доступности (не более 1000 м) рекомендуется оборудовать бесплатную стоянку (парковку) для автотранспорта. На стоянке должны быть выделены и обозначены места для автотранспорта инвалидов.

У входа на пляж должно располагаться информационное табло, на котором в соответствии с ГОСТ Р 53997 размещается вся необходимая для потребителей услуг информация.

Правила поведения (пребывания на пляже и поведения на воде) должны располагаться как на информационных табло, так и на всех основных пунктах входа на территорию пляжа.

В акватории пляжа не разрешается стирка белья, купание животных, мытье автотранспорта.

При устройстве пляжей необходимо исходить из минимальной площади береговой зоны на 1 человека/туриста:

- для морских пляжей – не менее 3 м;
- для детских – не менее 4 м;
- специализированных (для больных с нарушениями опорно-двигательного аппарата) – 8-10 м.

Площадь акватории в месте купания должна обеспечить не менее 5 м на одного купающегося. Вход в воду (места купания) должен быть удобен и безопасен. При отсутствии такового или неблагоприятных ландшафтных условиях необходимо обеспечить удобный подход к воде при помощи лестниц, пандусов, плотов, понтонов и т.д.

На пляже должны оборудоваться участки акватории для купания детей и для лиц, не умеющих плавать (с глубиной не более 1,2 м). Участки для купания детей должны обозначаться линией поплавков, закрепленных на тросах, или другим доступным способом.

На пляжах с большим количеством потребителей, детских пляжах и пляжах для родителей с детьми рекомендуется организовать работу медицинской службы с персоналом, обладающим соответствующей квалификацией и необходимым оборудованием.

Для пляжей обязательным является наличие спасательной службы или спасательного оборудования и инвентаря, и медицинского обеспечения.

Сотрудники спасательной службы должны находиться на расстоянии не более 200 м друг от друга, количество спасателей – не менее двух человек одновременно.

На пляжах должны находиться следующие санитарно-гигиенические объекты: туалеты/биотуалеты, раздевалки (кабины для переодевания), души и душевые, устройства для мытья ног, урны для мусора.

Количество санитарных объектов должно соответствовать количеству посетителей пляжа в пик сезона и протяженности пляжа.

Туалеты/биотуалеты, кабины для переодевания, душевые должны располагаться на расстоянии не менее 50 м до места купания (акватории) и не более 100 м друг от друга. Количество туалетов/биотуалетов, кабин для переодевания, душей на пляже должно быть установлено из расчета не менее 1 единицы на 75 человек. Отвод использованных вод допускается в хозяйственно-бытовую канализацию.

Урны для мусора должны располагаться на расстоянии 40 м друг от друга, 3-5 м от полосы зеленых насаждений и не менее 10 м от акватории.

При наличии водопровода на пляже должны быть установлены бюветы или фонтанчики с подводом питьевой воды, соответствующей требованиям. Расстояние между бюветами или фонтанчиками с питьевой водой не должно превышать 200 м. В случае отсутствия централизованного водопровода на пляже должны быть установлены баки с питьевой водой.

В случае организации в границах планируемой территории лечебных пляжей они должны быть оборудованы в соответствии с установленными санитарными правилами и нормами («Лечебные пляжи. Санитарные правила устройства, оборудования и эксплуатации». Утв. заместителем Главного государственного санитарного врача СССР 26.12.1985 № 4060-85).

Ввиду особой важности соблюдения водоохранного и санитарного режима в границах планируемой территории (обусловленной многочисленными его нарушениями землепользователями и рекреантами, а также конфликтами с администрацией Должанского СП), представляется необходимым подробнее осветить правовые аспекты содержания водоохраных зон и прибрежных защитных полос в условиях сложившегося использования и намечаемой деятельности.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и данного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

На основании части 17 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

На основании изложенного в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос должен соблюдаться правовой режим, установленный ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» объектами охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и иного негативного воздействия хозяйственной и (или) иной деятельности являются компоненты природной среды, природные объекты и природные комплексы.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 13 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по сохранению почв и их плодородия.

На основании статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны, в том числе, использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

Также в соответствии с подпунктами 4, 6 пункта 1 статьи 13 упомянутого нормативного правового акта в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, земель; рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот.

Согласно позиции 21 ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения» (утв. постановлением Госстандарта СССР от 28.10.1985 № 3453) загрязненные земли – земли, содержащие физические, химические и биологические агенты, отрицательно влияющие на окружающую природную среду.

Согласно абзацу 2 и 6 статьи 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» загрязнение почв – содержание в почвах химических соединений, радиоактивных элементов, патогенных организмов в количествах, оказывающих вредное воздействие на здоровье человека, окружающую среду, плодородие земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с абзацем 2 Главы 3 МУ 2.1.7.730-99 Гигиенические требования к качеству почвы населенных мест, утв. Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 07.02.1999, химическое загрязнение почвы – изменение

химического состава почвы, возникшее под прямым или косвенным воздействием фактора землепользования (промышленного, сельскохозяйственного, коммунального), вызывающее снижение ее качества и возможную опасность для здоровья населения.

Также в соответствии с п. 3.1.1 Методических рекомендаций по выявлению деградированных и загрязненных земель, утв. Роскомземом 28.12.1994, Минсельхозпродом 26.01.1995, МПР России 15.02.1995, под химическим загрязнением земель понимается возникшее под воздействием промышленности, сельскохозяйственной, бытовой или иной деятельности человека изменение химического состава почв, вызывающее снижение их плодородия и качества.

На основании изложенного нахождение мусора на земельном участке, в том числе, в пределах водоохранной зоны водного объекта, является загрязнением земель.

При этом обязанность по недопущению загрязнения земель является общей обязанностью собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, не связанной с правовым статусом земельного участка в качестве части территории водоохранной зоны водного объекта.

Необходимо отметить, что в соответствии с ч. 2 ст. 8.7 КоАП РФ невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель, – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц – от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

Также в соответствии с частью 1 статьи 8.8 указанного Федерального закона использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 данной статьи, – влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на

должностных лиц – от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

На основании изложенного нахождение мусора на земельном участке, в том числе, в пределах водоохранной зоны водного объекта образует состав административных правонарушений, предусмотренных частью 2 статьи 8.7 и частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

## **8.2. Мероприятия по соблюдению границ округа и зон горно-санитарной охраны**

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).

Целью установления округа горно-санитарной охраны является защита природных лечебных ресурсов от преждевременного истощения, бактериального, химического и других видов загрязнения и сохранения благоприятной экологической обстановки в районе. Объектами, подлежащими охране на рассматриваемой территории, являются существующие и перспективные пляжные территории, акватория моря.

Участок проектирования располагается в трёх зонах горно-санитарной охраны курортов.

На территории первой зоны запрещается:

1. Индивидуальное жилищное строительство.
2. Земляные и горные работы в припляжной полосе, кроме работ связанных с благоустройством пляжей, берегоукрепительных и противооползневых работ.
3. Устройство свалок, сливных ям, поглощающих туалетов и колодцев.
4. Выпас личного скота жителей ст. Должанская.
5. Размещение автостоянок и палаточных лагерей.



На территории второй зоны запрещается:

1. Применение ядохимикатов.
2. Хранение минеральных удобрений и ядохимикатов.
3. Размещение животноводческих комплексов, птицефабрик и навозохранилищ.
4. Складирование и захоронение промышленных и сельскохозяйственных отходов.
5. Устройство неорганизованных свалок и скоплений твердого мусора.
6. Вырубка зеленых насаждений, кроме санитарных рубок и рубок ухода.
7. Производство горных работ, не связанных непосредственно с эксплуатацией месторождения минеральных вод и развитием гидроминеральной базы курорта.
8. Сброс неочищенных сточных вод в открытые водоемы.
9. Массовый прогон и выпас скота.
10. Выборка ракушки на косе Долгой.
11. Всякое строительство и иные работы, которые могут оказать неблагоприятное влияние на санитарное состояние территории и месторождения минеральных вод.

Ограничения на хозяйственную деятельность, введенные для второй зоны распространяются и на территорию первой зоны.

На территории третьей зоны запрещается:

1. Устройство хранилищ и захоронений химических и радиоактивных веществ, а также вредных промышленных отходов.
2. Строительство промышленных предприятий, объектов и сооружений и выполнение работ, которые могут оказать неблагоприятное влияние на природные факторы курорта.

Таблица 8.2.1 – Санитарно-оздоровительные мероприятия в округе горно-санитарной охраны

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок исполнения	Ответственный исполнитель
По первой зоне горно-санитарной охраны			
<b>а) В первой зоне для скважины минеральных вод. Перед началом эксплуатации месторождения минеральных вод</b>			
1	Оборудовать скважину № 1-П замерной аппаратурой, установить эксплуатационный оголовок	до начала эксплуатации	Недропользователь
2	Организовать участок зоны строгого санитарного режима с обозначением надписями, оповещающими о режиме зоны	до начала эксплуатации	Недропользователь
<b>б) В первой зоне береговой пляжной полосы</b>			
3	Вынести из первой зоны неблагоустроенные,	три года	По принадлежности,

№ п/п	Наименование мероприятия	Срок исполнения	Ответственный исполнитель
	ветхие и не подлежащие реконструкции строения на территории учреждений отдыха	после утверждения проекта	Администрация Ейского района
4	Реконструировать с полным инженерным обеспечением пляжные сооружения всех учреждений отдыха	три года после утверждения проекта	По принадлежности, при участии МУЖКХ
5	Решить вопрос о возможности выполнения берегоукрепительных работ на побережье Таганрогского залива с разработкой соответствующей проектной документации	три года после утверждения проекта	Администрация Ейского района
6	Производить регулярную очистку территории пляжей	в течение сезона	Землепользователи
7	Произвести демаркацию береговых границ I зоны с установкой соответствующих знаков	год после утверждения проекта	Администрация Ейского района
8	Осуществлять контроль состояния первой зоны с выявлением и ликвидацией источников загрязнения пляжной полосы	в течение сезона	Администрация Ейского района, территориальный отдел Роспотребнадзора
По второй зоне горно-санитарной охраны и округу в целом			
9	Разместить на территории косы Долгой достаточное количество контейнеров для сбора мусора с их последующей регулярной очисткой	постоянно	Администрация Ейского района
10	Разработать проектную документацию на строительство и рациональное размещение локальных очистных сооружений канализации учреждений отдыха	два года после утверждения проекта	Администрация Ейского района, при долевом участии застройщиков
12	Проводить регулярное оповещение граждан через СМИ о режиме в округе и зонах	после утверждения округа	Администрация Ейского района

Ограничения на хозяйственную деятельность введенные для третьей зоны распространяются также на территорию второй и первой зон.

Перечень санитарно-оздоровительных мероприятий, предусмотренный проектной документацией, приведён в таблице 8.2.1.

### **8.3. Мероприятия по соблюдению границ и режима охранной зоны памятника природы регионального значения «Коса Долгая»**

Охранная зона памятника природы регионального значения «Коса Долгая» образована с целью поддержания режима особой охраны территории памятника природы и ослабления влияния хозяйственной и рекреационной деятельности на его природные комплексы.

Охранная зона образована на территории Должанского сельского поселения Ейского района на площади 483,23 га без ограничения срока ее действия, без изъятия земельных участков у пользователей, владельцев и собственников.

На охранную зону памятника природы возложены следующие задачи:

- ослабление отрицательного воздействия хозяйственной и рекреационной деятельности на природные комплексы прилегающей к памятнику природы территории;
- охрана редких и исчезающих видов растений и животных, сохранение естественных природных комплексов и ландшафтов;
- организация научных наблюдений за изменением природных сообществ под влиянием хозяйственной деятельности и рекреационного использования территории;
- проведение биотехнических мероприятий.

Проектом планировки предусмотрено строгое соблюдение границ и режима охранной зоны особо охраняемой природной территории – памятника природы регионального значения «Коса Долгая» (в соответствии с Положением об охранной зоне памятника природы регионального значения «Коса Долгая», утв. постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 29.04.2013 № 411).

Режимом охранной зоны допускается хозяйственная и иная деятельность, не причиняющая ущерба природным комплексам памятника природы, не ведущая к нарушению их естественного состояния и не противоречащая задачам создания памятника природы «Коса Долгая».

На территории охранной зоны запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятника природы, в том числе:

- разведка и разработка полезных ископаемых;
- деятельность, влекущая за собой нарушение почвенного покрова и геологических обнажений;
- деятельность, влекущая за собой изменения гидрологического режима;

- взрывные работы;
- складирование и захоронение бытовых и промышленных отходов;
- загрязнение отходами и мусором акватории Азовского моря;
- выделение участков под капитальное строительство;
- предоставление в аренду участков лесного фонда под строительство, размещение дачных и садоводческих товариществ и других объектов;
- проведение всех видов рубок лесных насаждений, за исключением санитарных рубок (в случае гибели насаждений от пожаров, ветровалов, вредителей и болезней), рубок ухода и прочих рубок, очистки лесонасаждений от внелесосечной захламленности;
- строительство магистральных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием памятника природы;
- стоянка автомобилей, кроме специально отведенных мест, оборудованных в соответствии с требованиями природоохранного законодательства;
- проезд автотранспорта, за исключением сложившейся сети грунтовых дорог;
- заправка топливом, мойка автомобилей;
- деятельность, влекущая за собой нарушение условий обитания объектов растительного и животного мира, сбор биологических коллекций, интродукция живых организмов в целях их акклиматизации;
- пользование объектами животного и растительного мира, отнесенными в установленном порядке к редким и находящимся под угрозой исчезновения;
- охота;
- уничтожение и выжигание растительности;
- организация туристских стоянок и разведение костров за пределами специально предусмотренных для этого мест;
- уничтожение и повреждение аншлагов, шлагбаумов и других информационных знаков и стендов, оборудованных мест отдыха, строений и нанесение надписей и знаков на деревьях;
- использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты древесных насаждений, в том числе в научных целях;
- любые виды хозяйственной и иной деятельности в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и объектов памятника природы регионального значения «Коса Долгая».

Режим особой охраны определён в паспорте памятника природы, утверждённом руководителем департамента природных ресурсов и государственного экологического надзора Краснодарского края от 27.11.2012.

В соответствии с п. 1 ст. 27 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», на территориях, в пределах которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

Согласно письму Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 17.10.2017 № 202-33433/17-03.2 в настоящем разделе проекта планировки отражён дифференцированный режим особой охраны памятника природы «Коса Долгая», установленный с учётом природных, хозяйственных и иных особенностей. На территории памятника природы выделены следующие функциональные зоны:

*Зона особой охраны или строгого режима* – зона, включающая природные комплексы или их компоненты, свойства и качества которых соответствуют целевому назначению памятника природы, где запрещена любая хозяйственная деятельность, не связанная с сохранением или изучением их состояния. Площадь зоны особой охраны составляет 74,87 га.

*Зона экстенсивного и рекреационного природопользования* – зона, включающая природные комплексы и их компоненты, свойства и качество которых соответствуют целевому назначению памятника природы, где разрешается частичное (побочное) использование природных ресурсов для других (в том числе рекреационных) целей, если оно не приводит к необратимым изменениям свойств и качества природных комплексов. Учитывая, что территория зоны экстенсивного использования непосредственно примыкает к зоне строгого режима, ограничения хозяйственной деятельности могут быть достаточно существенными, вплоть до введения запретов на отдельные виды деятельности или технологические операции. Площадь зоны рекреационного и экстенсивного природопользования составляет 115,13 га.

На территории зоны особой охраны или строгого режима помимо ограничений хозяйственной деятельности, перечисленных для всей территории памятника природы, запрещаются все виды хозяйственной деятельности, в том числе:

- рекреационное использование территории, за исключением пеших прогулок;
- проезд, остановка и стоянка транспортных средств;
- установка сезонных палаточных городков;
- устройство и оборудование мест стоянок для ночлега;

- пребывание в местах миграционных стоянок и массового гнездования водоплавающих и околоводных птиц в период миграции и размножения;
- совершение действий, вызывающих беспокойство орнитофауны;
- регулирование численности гнездящихся птиц (уничтожение, изъятие гнёзд, кладок, птенцов и взрослых птиц), за исключением регулирования численности большого баклана и хохотуны, осуществляемого в соответствии с проектом биотехнических мероприятий под руководством профессиональных орнитологов.

На территории зоны экстенсивного и рекреационного природопользования помимо ограничений хозяйственной деятельности, перечисленных для всей территории памятника природы, дополнительно запрещаются:

- отдых и ночлег за пределами предусмотренных для этого мест;
- спортивная и любительская охота.

Соблюдение режима памятника природы и охранный зоны, предусмотренного Положением об охранный зоне памятника природы регионального значения «Коса Долгая», является обязательным для всех физических и юридических лиц.

Положение об охранный зоне памятника природы регионального значения «Коса Долгая» предусматривает реализацию комплекса мероприятий, направленных на соблюдение установленного режима охраны, сохранение биоразнообразия и экологического равновесия на срединных и прикорневых территориях косы Долгая, прилегающих к памятнику природы регионального значения:

1. Обозначение границ охранный зоны в натуре, установка указателей, сооружений, зимовий, проведение биотехнических мероприятий производится за счет средств краевого бюджета и других источников, не запрещенных законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

2. Соблюдение режима охранный зоны обеспечивается уполномоченным органом в области особо охраняемых природных территорий и государственного экологического надзора при участии в установленном порядке уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, общественных организаций по охране природы.

3. Лица, виновные в нарушении режима охранный зоны, привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Физические и юридические лица возмещают ущерб, причиненный нарушением режима охраны памятника природы регионального значения «Коса Долгая», в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

Предусматриваемые решения проекта планировки учитывают границы и режим охранной зоны памятника природы регионального значения «Коса Долгая», не предлагая градостроительного и рекреационного освоения её территорий.

#### **8.4. Мероприятия по соблюдению границ и режима охранной зоны морской гидрометеорологической станции**

Охранная зона морской гидрометеорологической станции МГ-II Должанская 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 на хозяйственную деятельность, 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.

Согласно Решению Ейского районного исполнительного комитета от 08.02.84 № 32 в охранной зоне морской гидрометеорологической станции запрещается:

- возводить любые здания и сооружения;
- сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить горные, строительные, монтажные, взрывные работы и планировку грунта;
- высаживать деревья, складировать удобрения, устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей;
- устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов, других машин и механизмов;
- перемещать и производить засыпку и поломку опознавательных и сигнальных знаков, контрольно-измерительных пунктов.



Разъяснение возможностей проектирования и строительства объектов на различных расстояниях от метеорологической площадки гидрометеостанции по запросу ОАО «Гипрогор» от 22.09.2017 № 1112 получены письмом Краснодарского ЦГМС ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» от 19.10.2017 № 1-59/1635, отсылающим к п. 6.1 «Порядка выполнения работ в охранных зонах гидрометеорологических станций», утверждённого приказом Госкомгидромета СССР от 29.06.1983 № 132.

Согласно Порядку, в охранной зоне гидрометеорологической станции выполнение нижеуказанных работ разрешается на следующих минимальных расстояниях от внешней границы метеорологической площадки:

- возведение зданий и сооружений – не менее 10-кратной высоты одиночных зданий, сооружений и не менее 20-кратной высоты зданий, сооружений, образующих непрерывную или практически непрерывную полосу значительной протяженности вдоль метеорологической площадки;
- высаживание деревьев и кустарников – не менее 10-кратной высоты отдельных деревьев, кустарников и не менее 20-кратной высоты полос леса значительной протяженности вдоль метеорологической площадки;
- создание небольших искусственных водоемов и водотоков, орошение (полив) сельскохозяйственных культур – 60 м;
- прокладка теплотрасс и других трубопроводов, производство значительной планировки грунта – 100 м;
- устройство стоянок транспорта и других машин и механизмов, свалок мусора, слива растворов кислот, солей, щелочей, складирование удобрений и металлических изделий – 150 м;
- прокладка и сооружение автомобильных и других дорог – 200 м.

Для проведения строительных работ землепользователь должен получить письменное согласие от территориального органа ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» (344025, г. Ростов-на-Дону, ул. Ереванская, д. 1/7).

Гидрометеорологические станции переносу не подлежат (п. 3 Решения Ейского районного исполнительного комитета от 08.02.84 № 32).

## 8.5. Мероприятия по исследованию гидроминеральной базы

В 1997 г. году Черноморской гидрогеологической экспедицией были проведены работы по разведке минеральных вод с оценкой их эксплуатационных запасов с целью создания гидроминеральной базы курорта Должанская.

Участок, в пределах которого произведена разведка лечебной йодо-бромной воды песчаного яруса понтического горизонта, расположен на западной окраине станицы Должанской.

Разведанные эксплуатационные запасы рассольной хлоридно-натриевой, йодной, бромной, борной, железистой, содержащей органику воды понтического горизонта на Должанском месторождении представлены и утверждены ТКЗ по состоянию на 01.10.1997 в количестве 50 м.куб/сутки по категории «В».

В настоящее время в границах планируемой территории находится скважина минеральных вод 1-П и горный отвод Должанского месторождения минеральных лечебных вод, находящихся в нераспределённом фонде недр (письмо Отдела геологии и лицензирования по Краснодарскому краю Департамента по недропользованию по ЮФО (ЮГНЕДРА) от 01.11.2017 № КК-КК-ЮФО-08-31/1995, см. Том 2 Книга 5).

Реализация планировочных решений проекта планировки в части возведения объектов капитального строительства в пределах площадей залегания полезных ископаемых (согласно ст. 25 Закона РФ «О недрах») возможна только после получения в Краснодарнедра разрешения на застройку при наличии заверенного Краснодарнедра ситуационного плана, содержащего внешние контуры участка планируемой застройки и географические координаты его угловых точек.

В ст. Должанской для лечебных целей используется грязь, расположенная в районе озера Солёное. Оно относится к так называемым плотинным озерам и в прошлом представляло собой лиман. В настоящее время узкая невысокая коса «пересыпь» отделяет водоём от Таганрогского залива и дамбой (дорогой) от Азовского моря.

Во время сильных южных и юго-западных ветров, уровень воды в море сильно повышается и воды моря переливаются в него. Озеро имеет овальную форму длиной 2 км и шириной 700 метров. В жару испаряется 96 % водного запаса. В засушливые годы озеро совсем пересыхает. Весной, осенью и при осадках летом оно обычно заполнено водой. Грунтовые воды приносят в озеро сернокислые соли. Воды Таганрогского залива – хлористые соли. Лечебная грязь залегает месторождениями вдоль берегов водоема.

Запасы ее, несмотря на многолетний период добычи, относительно велики. По внешнему виду грязь представляет собой маслянистую, как крем, пластичную, черного цвета массу с сильным запахом сероводорода.

По своей структуре грязь Должанского озера сходна с грязями озер Сакского, Майнакского (Крым), и Тамбуканского (Кавказские Минеральные воды) и состоит из грязевого раствора - 63,84 %, кристаллического скелета - 34,4 %, и коллоидного комплекса - 1,76 %. В твердой кристаллической фазе грязь состоит из сульфатов, карбонатов и хлоридов натрия, кальция и магния. Коллоидный комплекс имеет главным образом коллоидальный гидрат сернистого железа в количестве 8,5-15,9 грамма на килограмм сухой грязи. Этот гидрат, а также гидраты окиси алюминия, железа и придают ей лечебные свойства. По данным механического анализа грязи содержит до 74,1 % мельчайших частиц, диаметром менее 0,01 мм. Все эти показатели характеризуют ее как высококачественную, лечебную. Заготавливается грязь в летние месяцы на весь год, доставляется в емкостях, хранят в грязехранилищах под слоем минеральной воды. Лечение производится по методу аппликаций (грязевых лепешек), компрессов.

Данный источник грязи не зарегистрирован и не имеет официального статуса, но тем не менее имеет популярность у отдыхающих.

Ввиду отсутствия обновлённых официальных сведений о границах, запасах, химическом составе и качестве подземных минеральных вод и озёрных иловых грязей в районе проектирования, требуется организация научно-исследовательских работ с целью уточнения параметров ресурсной базы и бальнеологической ценности имеющихся гидроминеральных ресурсов с целью уточнения возможных перспектив развития курорта местного значения.

Градостроительное использование лиманных озёр в зоне плавней в прикоренной части косы Долгая проектом планировки не предусматривается.

## **8.6. Мероприятия по сохранению баланса поступления пляжеобразующего материала**

Для сохранения вдольберегового перемещения наносов от коренного берега азовского побережья к корневой и дистальной части косы Долгая, а также свободного поступления пляжеобразующего материала (ракушечника) со стороны банки Еленина в границах планируемого участка рекомендуется сохранение естественного профиля «свободного пляжа» без применения препятствующих переносу пляжеобразующего

материала инженерных сооружений. Строительство планируемой яхтенной марины целесообразно предусмотреть с применением искусственных отмошков на прореженном свайном основании с выводом отстойного парка на значительное расстояние от береговой линии (до глубин с изобатой более 2 метров).

#### **8.7. Мероприятия по сохранению естественного равновесного состояния грунтовых вод в теле косы Долгая**

В целях сохранения циркуляции грунтовых вод строительство общественных объектов и мест размещения рекреантов рекомендуется на свайных фундаментах с облегчёнными конструкциями и сезонными сооружениями низкой этажности.

#### **8.8. Мероприятия по сохранению ракушечного материала пляжей и восстановлению естественного растительного покрова в зоне тылового шва пляжа, а также в охранной зоне памятника природы «Коса Долгая»**

Для сохранения естественного растительного покрова, зелёного обрамления (закрепления) тылового шва пляжа рекомендуется зону приморского бульвара (эспланады) и другие озеленённые территории общего пользования формировать вдоль тылового шва с перпендикулярными береговой линии зелёными коридорами, связывающими зону приморского бульвара с насаждениями охранной зоны памятника природы «коса Долгая».

Пешеходные дорожки бульвара и рекреационные выходы на пляж рекомендуются с регулярным шагом 150-200 метров в деревянном исполнении на невысоких деревянных опорах либо настилах (в зоне пляжа – закреплёнными деревянными настилами).

Автомобильные дороги и места парковки выполнять вне зоны пляжа и приморского бульвара в твёрдом покрытии с отводом дождевых вод закрытыми и открытыми ливневыми стоками).

Для запрета доступа личного автотранспорта в зону пляжа борт дорожного полотна, обращённый в сторону моря, может быть обвалован либо огорожен. Для общественного транспорта требуется сооружение отстойно-разворотных площадок и перехватывающих парковок (для автобусов) в зоне наибольшей концентрации мест размещения. Внутри курортные перевозки рекомендуется организовать велорикшами и электрическими видами лёгких подвижных средств.

## 8.9. Мероприятия по учёту границ зон с особыми условиями использования территорий планируемых объектов капитального строительства

В соответствии с принятой в проекте планировки системой канализования планируемой территории (с передачей хозяйственно-бытовых стоков по канализационному коллектору при помощи трёх канализационных насосных станций в систему канализации ст. Должанская) надобность в существующих очистных сооружениях (законсервированных и недействующих) баз отдыха «Салют» и «Азовская» отпадает. Проектом предусматривается ликвидация названных очистных сооружений с рекультивацией и экологической реабилитацией площадок сооружений (таблица 8.9.1). Следовательно, санитарно-защитные зоны очистных сооружений баз отдыха, доселе сохранявшие свой статус в силу того, что временное сокращение объема производства (либо консервация объекта) не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности согласно п. 3.8 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, после ликвидации очистных сооружений устраняются.

Таблица 8.9.1 – Ликвидация объектов загрязнения окружающей среды

№	Наименование объекта	Размер зоны с особыми условиями использования (тип зоны), м	Обосновывающий документ	Срок
К.1	Канализационные очистные сооружения б/о «Салют» (50 куб.м/сут)	100 (СЗЗ)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.13, табл. 7.1.2	Существующие (законсервированные)
К.2	Канализационные очистные сооружения б/о «Азовская» (100 куб.м/сут)	100 (СЗЗ)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.13, табл. 7.1.2	Существующие (недействующие)

Перечень планируемых объектов капитального строительства, формирующих новые зоны с особыми условиями использования территорий, приведён в таблице 8.9.2. Границы зон с особыми условиями использования территорий планируемых объектов капитального строительства учтены планировочным решением проекта.

Таблица 8.9.2 – Перечень зон с особыми условиями использования территорий планируемых объектов капитального строительства

№	Наименование объекта	Размер зоны с особыми условиями использования (тип зоны), м	Обосновывающий документ	Срок
А.7П	Торгово-развлекательный центр (ТРЦ), кинотеатр	50 (санитарно-защитная зона – далее СЗЗ)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.12, класс V, п. 6	расчётный срок
А.7П	Приобъектная автостоянка ТРЦ на 762 машино-места	50 (санитарный разрыв – далее СР)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.12, табл. 7.1.1	расчётный срок
К.1П	Автостоянка на 555 машино-мест	50 (СР)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.12, табл. 7.1.1	расчётный срок
К.2П	Автостоянка на 445 машино-мест	50 (СР)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.12, табл. 7.1.1	расчётный срок
	Канализационные насосные станции (КНС) – 3 объекта	20 (СЗЗ)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.13, табл. 7.1.2	первая очередь
	Локальные очистные сооружения ливневой канализации (закрытого типа) – 2 объекта	50 (СЗЗ)	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, ч. 7.1.13, табл. 7.1.2, примечание 5	первая очередь

В границах планируемой территории в целях хозяйственно-питьевого водоснабжения курортных объектов эксплуатируются 5 водозаборных скважин: №№ 8011, 8012, 8015 (Ейским филиалом предприятия «Волготрансгаз» Российского АО «Газпром» – лицензия КРД 1052 ВЭ), № 4284 (ЗАО «Подольский домостроительный комбинат» – лицензия КРД 3923 ВЭ), скважина без названия (ООО «База отдыха «Рубин» – лицензия КРД 3568 ВЭ). 1 пояс санитарной охраны (установлен по ограждению скважин) находится в границах функциональной зоны учреждений отдыха. В качестве источника информации использованы материалы Заключения № 0761 Отдела геологии и лицензирования по Краснодарскому краю Департамента по недропользованию по ЮФО (ЮГНЕДРА), письмо от 01.11.2017 № КК-КК-ЮФО-08-31/1995 (см. Том 2 Книга 5).

Подземные воды в ст. Должанская не отвечают гигиеническим нормативам по жесткости, хлоридам и общей минерализации (в соответствии с письмом Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 25.10.2017 № 01-04/29559-17-22, см. Том 2 Книга 5). Проектом планировки рекомендовано централизованное водоснабжение объектов планируемой территории (строительство водоводов с подачей воды из

поселковой системы водоснабжения с предварительной водоподготовкой) с одновременным тампонированием существующих скважин.

### **8.10. Мероприятия по озеленению территорий**

Планируемая система озеленения курорта предусматривает создание в границах проекта планировки трёх категорий озеленённых территорий, обеспечивающих формирование благоприятных условий проживания и отдыха рекреантов, защиту почвенного покрова и пляжа от деградации, соблюдение установленных режимов охранной зоны морской гидрометеорологической станции и охранной зоны памятника природы краевого значения «Коса Долгая», а также поддержания в границах планируемой сберегаемого природно-экологического каркаса косы Долгая. Планируемая система озеленения в качестве сохраняемых и формируемых элементов природно-экологического каркаса территории призвана обеспечить природные связи на экосистемном уровне между прибрежными (пляжными) территориями, территориями лесопосадок в охранной зоне памятника природы и территориями плавней в прикорневой части косы.

Единую систему озеленения формируют озеленённые территории общего пользования, озеленённые территории специального назначения и озеленённые территории ограниченного пользования. Структура и соотношение площадей озеленённых территорий разных видов приведены ниже по тексту и проиллюстрированы схемой, представленной на рисунке 8.9.1.

Озеленённые территории общего пользования:

- курортные парки и лугопарк – 57,41 га;
- бульвары и аллеи, скверы, газоны и прочие зелёные устройства – 29,39 га.

Общая площадь озеленённых территорий общего пользования в границах ППТ составит 86,8 га.

Озеленённые территории специального назначения:

- в охранной зоне памятника природы регионального значения «Коса Долгая» (почвозащитные насаждения) – 8,45 га;
- в охранной зоне морской гидрометеорологической станции – 5,84 га.

Общая площадь озеленённых территорий специального назначения в границах ППТ составит 14,29 га.





Рисунок 8.9.1 – Система озеленённых территорий в структуре проектного зонирования (вариант)

Озеленённые территории ограниченного пользования:

- учреждений отдыха (40 % от общей площади зоны размещения объектов у мест размещения отдыхающих) – 42,47 га;

- кемпинги (10 % от площади зоны размещения объектов) – 2,59 га.

Общая площадь озеленённых территорий ограниченного пользования в границах ППТ составит 45,06 га.

На рисунке 8.9.1 площади озеленённых территорий ограниченного пользования не отображены, поскольку учтены в составе зон размещения объектов учреждений отдыха, кемпингов и пр.

Суммарная площадь озеленённых территорий в границах проекта планировки составит 146,15 га (более 41 % общей площади проекта), что обеспечит каждого отдыхающего в период максимального заполнения курорта (с учётом прогнозируемого на 01.01.2033 туристического потока 220 тыс. человек) 97 кв. м озеленённых территорий в границах планируемой территории и 58 кв. м на человека – озеленёнными территориями общего пользования (что значительно превышает норматив).