

Генеральный план Кореновского городского поселения разработан по заданию Комитета по архитектуре и градостроительству Краснодарского края и администрации муниципального образования Кореновский район и является градостроительным документом, определяющим основные идеи развития города на ближайшие 15 лет (расчетный срок принят 2020 год).

Действующий генеральный план был разработан институтом «Краснодаргражданпроект» в 1985 году с расчетным сроком 2005 год с выделением 1 очереди строительства 1990 год.

Произошедшие за последние годы изменения социально-экономических условий, вызванные внедрением в экономику рыночных отношений, изменения градостроительного и земельного законодательства существенно повлияли на реализацию идей, заложенных в генеральном плане 1985 года.

Разработанный ГУП «ИТРКК» проект генерального плана Кореновского городского поселения учитывает требования действующего законодательства, новых экономических условий и является документом, обеспечивающим устойчивое развитие территории города на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

В настоящее время территории города для дальнейшего развития практически исчерпаны. Назрела острая необходимость определения перспективы территориального развития города на новых землях с учетом изменения городской границы.

Основанием для разработки генерального плана явились следующие материалы и документы:

- письмо-заказ администрации Кореновского района от 22.09.2003г. № 1103;
- выписка из протокола №9 заседания районной конкурсной комиссии от 14.05. 2004г.
- договор на создание научно-технической продукции от 18.07.2005г. № А1-050134;
- задание на корректировку генерального плана г. Кореновска Краснодарского края, утвержденное главой муниципального образования Кореновский район от 18.07.2005г.;
- санитарное задание от 18.08.2004г № 186.;
- исходные данные, предоставленные администрацией и организациями города.

При разработке генерального плана были использованы следующие работы:

- генеральный план г. Кореновска разработанный институтом «Краснодаргражданпроект» в 1985г.;
- схема территориального развития населенных пунктов Кореновского района Краснодарского края, разработанная ВТК комитета по архитектуре и градостроительству края в 1994 г.;

- разработки отдела архитектуры и градостроительства МО Кореновский район по застройке отдельных территорий города.

Графические материалы разработаны на топографической съемке М 1:5000, выполненной ФГУП Северо-Кавказское аэро-геодезическое предприятие Роскартография с увеличенной копии масштаба 1:10000 в 1970г., обновленной в 1988г. и исправленной по аэрофотоснимкам в 2002 году и в 2007 году.

Генеральный план в современных условиях является регулятивным документом территориального планирования муниципального уровня.

Положения о территориальном планировании, содержащиеся в разработанном проекте генерального плана Кореновского городского поселения включают в себя:

- цели и задачи территориального планирования;
- перечень мероприятий по территориальному планированию и указание последовательности их выполнения.

Основными задачами, нашедшими решение в данном проекте, являются:

- функциональное зонирование территории (планируемые границы функциональных зон);
- отображение зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;
- планируемые границы города и населенных пунктов.

Основные положения территориального планирования решаются с учетом анализа существующего использования территории города, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Генпланом максимально учитывается существующая застройка, инженерно-транспортная и зеленая структура города Кореновска.

Для обоснования решений выполнен детальный анализ существующего положения городских функциональных систем в виде анкетирования производственных предприятий, объектов социальной инфраструктуры, жилищного фонда и предприятий культурно-бытового обслуживания.

В разработке генплана принимали участие:

- комитет по архитектуре и градостроительству Краснодарского края;
- комитет по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей Краснодарского края;
- администрация города Кореновска;
- отдел архитектуры и градостроительства МО Кореновский район;
- Роснедвижимость.

Генеральный план является основой для выполнения последующих стадий проектирования:

- проектов планировки;
- проектов застройки отдельных кварталов;
- рабочих проектов конкретных объектов с проведением необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Генеральный план Кореновского городского поселения разработан в соответствии с требованиями:

- СНиП 11-04-2003 г. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»; утвержденных приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. №150;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации;
- Санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Город Кореновск является административным центром муниципального образования, население города на 01.01.2004 г. составляло 40 454 человека.

В состав Кореновского городского поселения входят также хутор Малеванный, поселок Мирный, хутор Свободный, поселок Южный.

Существующая территориальная - планировочная организация города Кореновска

Территория города в границах городской черты составляет 2889,0 гектар, из нее 56 % территории занимает селитебная зона.

Город граничит на севере, западе и юге с землями ЗАО «им. Ленина» и землями военной части вертолетного полка, на востоке и юго-востоке - с федеральными землями Госсемхоза «Кореновский»

В границах города расположены:

- жилая зона;
- общественно-деловая зона;
- производственная зона;
- рекреационная зона;
- зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зона специального назначения;
- зона сельскохозяйственного использования;

- зона режимных территорий.

Функциональное зонирование города исторически складывалось на основе развития транспортного узла железных и автомобильных дорог и с учетом природных факторов – реки и рельефа местности.

Территориально г. Кореновск расположен в правобережной части Прикубанской степной равнины, имеющей общий слабый уклон в западном направлении в сторону Азовского моря. Через город протекает река Бейсужек Левый, разделяющая город на две части. С запада город ограничен федеральной автомагистралью «Дон». С юга на северо-восток проходит железная дорога направления Краснодар – Тихорецкая. Территорию города с южной стороны пересекает краевая автодорога «Майкоп – Усть-Лабинск – Кореновск», ограничивая ее с юго-восточной стороны.

Протяженность городской территории с запада на восток составляет 9,7 км, с севера на юг - 6,4 км.

Городская территория включает в себя пойменные и надпойменные террасы, расчлененные балками.

В планировочном отношении город состоит из трех районов:

- центральный;
- заречный;
- восточный;

Связь между районами, центров города с местами приложения труда и зоной отдыха на берегу реки Бейсужек Левый осуществляется по магистральным улицам города. Транспортное сообщение центрального и заречного районов с восточным затруднено, так как переезд через железную дорогу осуществляется по одному путепроводу и переезду в одном уровне.

Центральный район расположен в исторически сложившемся центре города, где сосредоточена основная часть учреждений обслуживания. Общественный центр носит линейный характер и формируется вдоль ул. Красной. Планировочным ядром центра является площадь Советов. Площадь с двух сторон застроена административно-общественными и торгово-бытовыми зданиями. Центр многофункционален, в его состав входят учреждения городского и межселенного значения: административные здания, отдел внутренних дел, паспортный стол, здание народного суда, прокуратура, районный узел связи, Дом культуры, библиотека, банк, здание БТИ, дом быта, отдел внутренних дел, ресторан, гостиница, торговые комплексы, рынки и т.д.

В восточном и заречном планировочных районах сложились свои центры обслуживания районного значения.

Железнодорожный вокзал и автостанция расположены в восточной части города на замыкании ул. Ленина. Железнодорожная станция является крупным железнодорожным узлом, которая обслуживает транзитные пассажирские и грузовые потоки.

Существующая планировочная структура города представлена густой сеткой улиц разной ширины, которая разрезает территорию города на кварталы площадью 3-5 га различной конфигурации. Улицы в основном расположены с севера на юг и с запада на восток, частично ориентированы на р. Бейсужек Левый, однако планировочно выраженных подходов к реке нет. Берег не благоустроен.

В городе нет четкого зонирования между жилой и производственной зоной. Часть жилых кварталов заречного и восточного районов расположена среди промышленных и коммунальных предприятий.

Большинство жилых кварталов занято одноэтажной усадебной застройкой, а 3-5 этажное строительство в последние годы осуществлялось на огородах внутри кварталов усадебной застройки за счет уплотнения значительной части кварталов в центре.

Среди жилой застройки расположены участки детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ.

В южной части города размещается городская больница.

На территории города расположены три стадиона: в центральном, заречном и восточном районах, ипподром – вдоль автомагистрали в северо-западной части города.

Город недостаточно обеспечен зелеными насаждениями общего пользования. Они представлены городским парком, расположенным в центральной части города вдоль реки Бейсужек Левый, парком в заречном районе и сквером в восточном районе города, озеленением главной и частично – магистральных улиц, площадей, сосредоточенных вдоль ул. Красной.

Существующее инженерное оборудование города характеризуется следующим образом:

- Водоснабжение города осуществляется от водозаборов г. Кореновска;
- Канализация – на базе очистных сооружений расчетной мощностью 17,2 тыс. м³/сут., в настоящее время задействовано 2,8 тыс. м³/сут.;
- Электроснабжение – от п/ст 110/35-10 мощностью 2 х 16000кВА; п/ст 35/10 КЗСС мощностью 2 х 4000 кВА; п/ст 35/6 КГ 2 х 3200 кВА.;
- Газоснабжение – от ГРС г. Кореновска;
- Телефонизация – от АТС г. Кореновска;
- Радиодиффузия – от радиоузла г. Кореновска.

Цели и задачи территориального планирования.

В соответствии с требованиями нового Градостроительного кодекса Российской Федерации основными задачами генерального плана является разработка положения о территориальном планировании, которое включает в себя:

- цели и задачи территориального планирования;

- перечень мероприятий по территориальному планированию и указание последовательности их выполнения.

Основными задачами проекта корректировки генерального плана города Кореновска являются:

- определение направления перспективного территориального развития и предложения по проектной границе города;
- функциональное зонирование территории (отображение планируемых границ функциональных зон);
- планируемое размещение объектов капитального строительства;
- существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта и связи.

Для решения этих задач произведен подробный анализ использования территории города. Выявлены ограничения по использованию территории, в том числе с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения.

В результате анализа использования территории города проектом предложена градостроительная модель комплексного решения экономических, социальных, экологических проблем, направленных на обеспечение устойчивого развития города, а именно:

- компактное территориальное развитие города на расчётный срок (до 2020г);
- организация внешней и внутригородской структуры транспортных магистралей, как транспортного узла районного центра;
- освоение новых территорий, прилегающих к городской застройке на основе развития существующей инфраструктуры транспорта, инженерных коммуникаций и сооружений, структуры обслуживания;
- создание пешеходной структуры общегородского центра;
- новое строительство намечается на новых землях в юго-западном и северном направлениях (на землях ЗАО «Ленина»);
- организация новых общественных центров в проектируемых жилых районах;
- размещение вдоль трассы «Дон» транспортного терминала;
- перспективные направления развития производственной зоны в северо-западном, восточном и южном направлениях;
- внедрение наукоёмких экологических технологий с целью реконструкции и модернизации экологически вредных производств.

Проектом предусматривается компактное территориальное развитие

г. Кореновска на основе учёта основных планировочных ограничений и устойчивого развития города в структуре природного комплекса пригородной зоны.

В связи с недостатком территорий, необходимых для дальнейшего развития города, генпланом предусматривается изменение черты города, включающей новые участки в состав существующей городской территории в северном, южном и восточном направлениях.

Границами компактного перспективного развития города приняты:

- на севере и востоке существующая граница города с включением в северо-восточной и восточной части земель сельскохозяйственного назначения ЗАО «Ленина», федеральных земель Госсемхоза «Кореновский» и территорий существующей и проектируемой промышленной зоны;
- на юге – существующая граница города с включением части земель сельскохозяйственного назначения ЗАО «Ленина», территорий существующей и проектируемой промышленной зоны, территории военного городка.

Общая площадь прирезаемых земель составит 1 801,2 га, из которой жилая застройка- 177,74 га, общественно-деловая зона 26,7га, зеленые насаждения общего пользования 190,0га.

Долгосрочное развития города (2035 год) планируется в северном, северо-восточном и юго-восточном направлениях на федеральных землях Госсемхоза «Кореновский» и землях ЗАО «им. Ленина».

Территориальное развитие города, его природной зоны и комплекс социально-экологических условий рассматривается с учётом расселения и обслуживания близлежащих населённых пунктов. При этом г. Кореновск играет роль ядра сельской агломерации.

Перевод садоводческих товариществ в жилые территории рекомендуется проводить по мере необходимости и с учётом желания собственников, а также в соответствии с действующим законодательством, реконструкции центральной части города с учётом сложившихся планировочных ограничений.

Земли в юго-западном и северном направлениях, предусмотренные под развитие города и подлежащие включению в городскую черту, используются настоящими землепользователями по прямому назначению до момента их освоения под застройку с соблюдением условий и ограничений, определённых генпланом. Необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, а именно: предотвращающих подтопление, противоэрозионных, организацию поверхностного стока воды, ремонт коммуникаций. Мероприятия по инженерной подготовке территорий должны разрабатываться с учетом очередности их выполнения в увязке с очередностью строительства микрорайона города. Начало работы по инженерной подготовке должно, как правило, опережать строительство.

Изъятие земель у землепользователей под конкретное строительство предполагается производить по мере востребованности земельных участков на условиях, определённых действующим законодательством.

Территориальное развитие города решается путем:

- выявления сформировавшегося каркаса города – планировочного, транспортного, технического, зеленого;
- проектирование перспективных районов города (жилых и промышленных), как органичное развитие сложившегося каркаса, который предусматривает реконструкцию города и периферийных зон;
- определение зон возможной реконструкции городской застройки с учетом анализа состояния жилого фонда. Это, прежде всего, центр города расположенный по обеим сторонам улицы Красной.

Реконструкция планировочной структуры существующего города предусматривает создание на базе существующих улиц четкой системы дифференцированных магистральных улиц общегородского и районного значения, которые соответственно делят территорию города на планировочные и жилые районы, микрорайоны, жилые улицы – на кварталы.

Пропускная способность существующих улиц не соответствует современным требованиям организации движения. Центральный район города, многофункциональный городской центр привлекает большое количество автотранспорта. Транспортная связь центра города с восточным районом затруднена наличием на железной дороге одного путепровода. Генеральным планом предлагается строительство двух путепроводов.

Проектируется расширение основных существующих общегородских магистралей.

В связи с недостатком территорий необходимых для дальнейшего развития города, генпланом предусматривается изменение черты города, включающей новые участки в состав существующей городской территории в южном, северном, и восточном направлениях.

Проектируемая территориально-планировочная организация города Кореновска

В основу планировочного решения генерального плана положена идея создания современного компактного города на основе анализа существующего положения с сохранением и усовершенствованием планировочной структуры в увязке с вновь осваиваемыми территориями и учетом сложившихся транспортных связей, природно-ландшафтного окружения, наличия водной артерии р. Бейсужек Левый, категоризированных автомагистралей и железной дороги.

Город Кореновск в своих административных границах занимает площадь 43044.6 га.

Одной из главных задач нового генерального плана является градостроительный прогноз перспективного направления развития города на расчётный срок (до 2020 г.) и направление его возможного развития за расчётный срок (до 2040 г.).

В составе генерального плана рассматривались следующие вопросы:

- прогноз устойчивого развития города Кореновска в качестве центра агломерации;
- преемственность тенденций территориальной и планировочной организации предшествующих генпланов;
- комплексное решение экологических и градостроительных задач.

Основная идея территориального развития состоит в следующем:

- выявление сформировавшегося каркаса города - планировочного, транспортного, технического, зелёного.
- проектирование перспективного развития города, как органичное развитие сложившегося каркаса, который предусматривает реконструкцию города и развитие периферийных зон.
- компактное развитие периферийных зон предусматривается за счёт освоения сельскохозяйственных земель, прилегающих к существующей городской застройке в южной и северной части города;
- выявлены в результате анализа существующего жилищного фонда районы реконструкции. Это, прежде всего, центр города, расположенный по обеим сторонам улицы Красной.
- прогноз жилищного фонда составлен на основе следующих предпосылок:
 - обеспечение комфортности проживания населения
 - увеличение обеспеченности жилищным фондом до 23м² на 1 человека существующего населения, обеспечение жилищным фондом прирастающего населения. Проектом не лимитируется жесткое зонирование по этажности. Функциональное зонирование предоставляет свободу в выборе этажности, типологии жилья, регламентируется плотность застройки, выявлены градостроительные акценты и охранные зоны памятников культурного наследия.

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие и совершенствование существующей территориально-планировочной структуры города.

Генеральный план Кореновского городского поселения разработан на перспективу до 2040 года.