A wide-angle landscape photograph of rolling green hills under a cloudy sky. The hills are covered in lush green grass and scattered trees. In the distance, a river or stream winds through a valley. The overall scene is bright and natural.

**Концепция**  
ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИЙ ПОСЕЛЕНИЙ ИННОВАЦИОННОГО  
**ЭКОБИОРЕГИОНА**  
в Мостовском районе Краснодарского края

1 этап

2020 год

# Местоположение перспективного Экобиорегиона в структуре Краснодарского края и Мостовского района



**Цель создания Экобиорегиона – реализация модели устойчивого развития территории, осуществляемого на принципах коэволюции – совместного, взаимообусловленного и взаимосвязанного развития общества и природы, человека и окружающей среды, ориентированного на относительную экономическую автономность**

## Создание Экобиорегиона базируется на идеологии «Трёх ЭКО», обеспечивающей устойчивое развитие территории:

- экосоциум – сообщество людей, эффективно использующих уникальный комплекс природного, историко-культурного и человеческого потенциала на принципах природосообразного образа жизни и общечеловеческих ценностей;
- экономика – на принципах диверсификации существующих и планируемых видов производственно-хозяйственной деятельности, обеспечивающей мобильность и социально-экономическую активность населения;
- экология – гармоничное сочетание современных природосберегающих технологий, преимуществ высокого уровня жизни и ресурсосберегающих высококачественных архитектурных решений зданий.

- преобразование градостроительной среды и развитие сложившегося пространственного каркаса территории за счёт формирования новых населённых пунктов (или анклавов существующих) и инновационных комплексов различного функционального назначения;
- формирование современного архитектурного облика Экопоселений на основе использования экологических стандартов и природных материалов в строительстве, применения разнообразных форм застройки, объединённых стилевым единством, приёмов ландшафтной архитектуры в контексте природного окружения;
- развитие санаторно-курортного направления, разнообразных форм агро- и экотуризма, создание оздоровительных центров комплексного подхода к здоровью человека, ;
- реализация образовательных программ на базе перспективных объектов: Аграрного университета, готовящего специалистов для работы в самых разных областях деятельности на селе, центра круглогодичного пребывания детей с комплексным подходом к их обучению и развитию, иных образовательных центров различной специализации;
- размещение безопасных промышленных предприятий не выше IV класса опасности, реорганизация существующих предприятий с использованием наилучших доступных технологий для минимизации воздействия на окружающую среду;
- развитие экологизированного АПК и органического земледелия, пермакультуры, переработки сельскохозяйственной продукции, лекарственного растениеводства, пчеловодства на базе экодворов и лесных ферм, развитие животноводческих мини-ферм (козьих, овечьих и др.) по производству экологически чистой продукции;
- развитие экодевелопмента – строительства и эксплуатации зданий и сооружений на основе «зелёных» стандартов экологичности и энергосбережения;
- развитие возобновляемых источников электроэнергии (солнечной, ветровой, гидроэнергетики), использование биотоплива для автономного отопления зданий и пр.

# Анализ зарубежного и российского опыта создания экопоселений



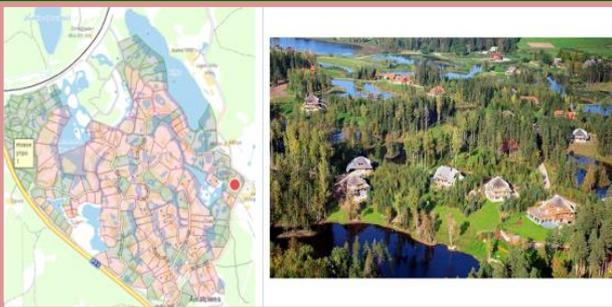
Эковиллидж в Итаке, США (1991)



Доброград, Владимирская область (2013)



Одоната эковиллидж, США (реализуется)



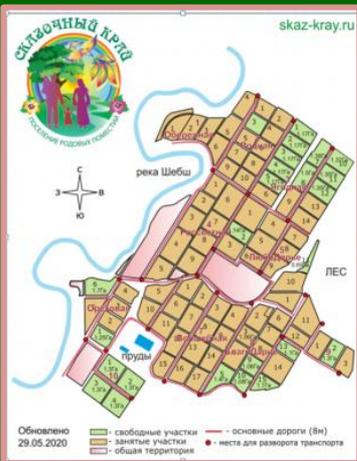
Аматциемс, Латвия (2004)



Фрог Сонг, США (реализуется)



Ханем Хол, Великобритания (2015)



Ингленик оф Зионсвилл, США (реализуется)



Реген виллидж, Нидерланды (проект)



Сказочный Край, Краснодарский край (2013)

1. В настоящее время в зарубежном и российском нормативном законодательстве отсутствует официально признанное понятие экопоселения.
2. Определение экопоселению даёт Global Ecovillage Network (GEN), которая рассматривает его как территориальную организацию сообщества людей на основе холистического (целостного) подхода к природе и человеку, материальному и духовному как неразрывному организму.
3. Экопоселения представляют собой очень разнородное явление, что приводит к трудностям в их типологизации.
4. Устойчивое экономическое развитие экопоселений, по мнению российских специалистов, способна обеспечивать только диверсифицированная экономика, сочетающая производство и переработку сельскохозяйственной продукции не только для собственного потребления, но и для продажи, поддерживающая различные ремёсла, агротуризм, рекреацию, научные исследования, реализацию образовательных, медицинских и иных программ.

# Основные аспекты комплексной оценки территории

## Землепользование

Фактическое использование территории

Данные Росреестра

Формы и виды собственности

## Сельскохозяйственные земли. Почвы

Особо ценные сельскохозяйственные угодья

Фонд перераспределения сельскохозяйственных земель

Земельные участки с признаками неиспользования

## Инфраструктурные системы

Социальное и культурно-бытовое обслуживание

Производственный и агрохозяйственный комплекс

Рекреационно-туристическая инфраструктура

Санаторно-курортный комплекс

Транспортная инфраструктура

Инженерная инфраструктура

## Природные ресурсы

Месторождения полезных ископаемых

Участки недропользования

Геотермальные скважины

## Природные условия

Рельеф

Геоморфологические области и районы

Инженерно-геологические условия территории

## Экологические планировочные ограничения

СЗЗ производственных и агрохозяйственных объектов

СЗЗ кладбищ

СЗЗ объектов специального назначения

Водоохранные, прибрежные зоны

Охранные зоны инженерных объектов

Зоны санитарной охраны

## ООПТ, леса

Заповедник и заказник

Памятники природы

Породный состав и качество леса

Охраняемые виды ценных природных объектов

## Объекты культурного наследия

Памятники архитектуры и истории

Объекты археологического наследия

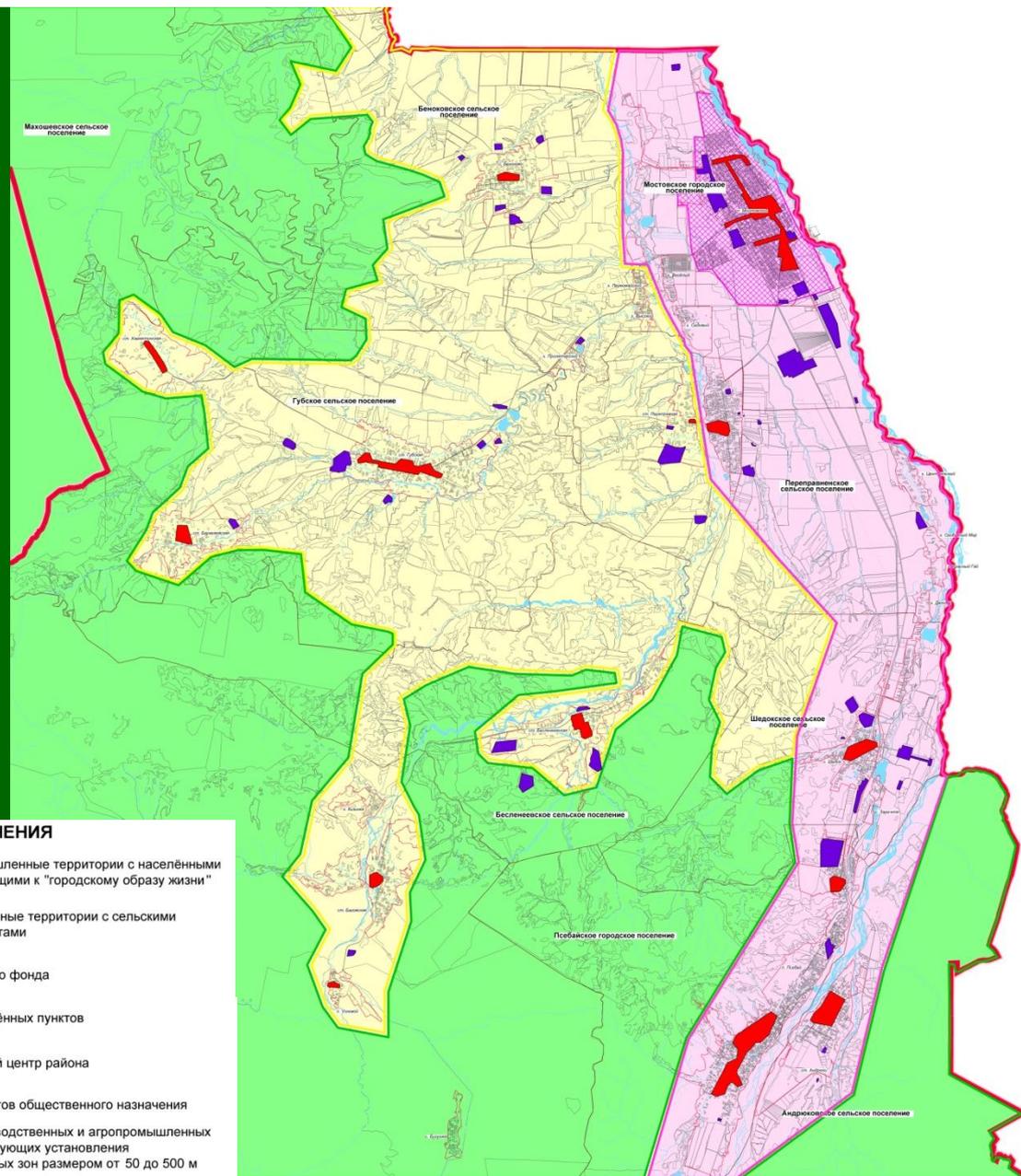
Зоны охраны

## Планировочная структура

## Макрозонирование территории

Существующее функционально-пространственное макрозонирование территории заключается в чёткой дифференциации по уровню градостроительного развития:

- промышленно-селитебные (северо-восточные и юго-восточные) территории с населёнными пунктами, тяготеющими к городскому образу жизни
- и западные селитебно-аграрные территории с сельскими населёнными пунктами



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - селитебно-промышленные территории с населёнными пунктами, тяготеющими к "городскому образу жизни"
-  - сельскохозяйственные территории с сельскими населёнными пунктами
-  - территории лесного фонда
-  - территории населённых пунктов
-  - административный центр района
-  - территории объектов общественного назначения
-  - территории производственных и агропромышленных предприятий, требующих установления санитарно-защитных зон размером от 50 до 500 м

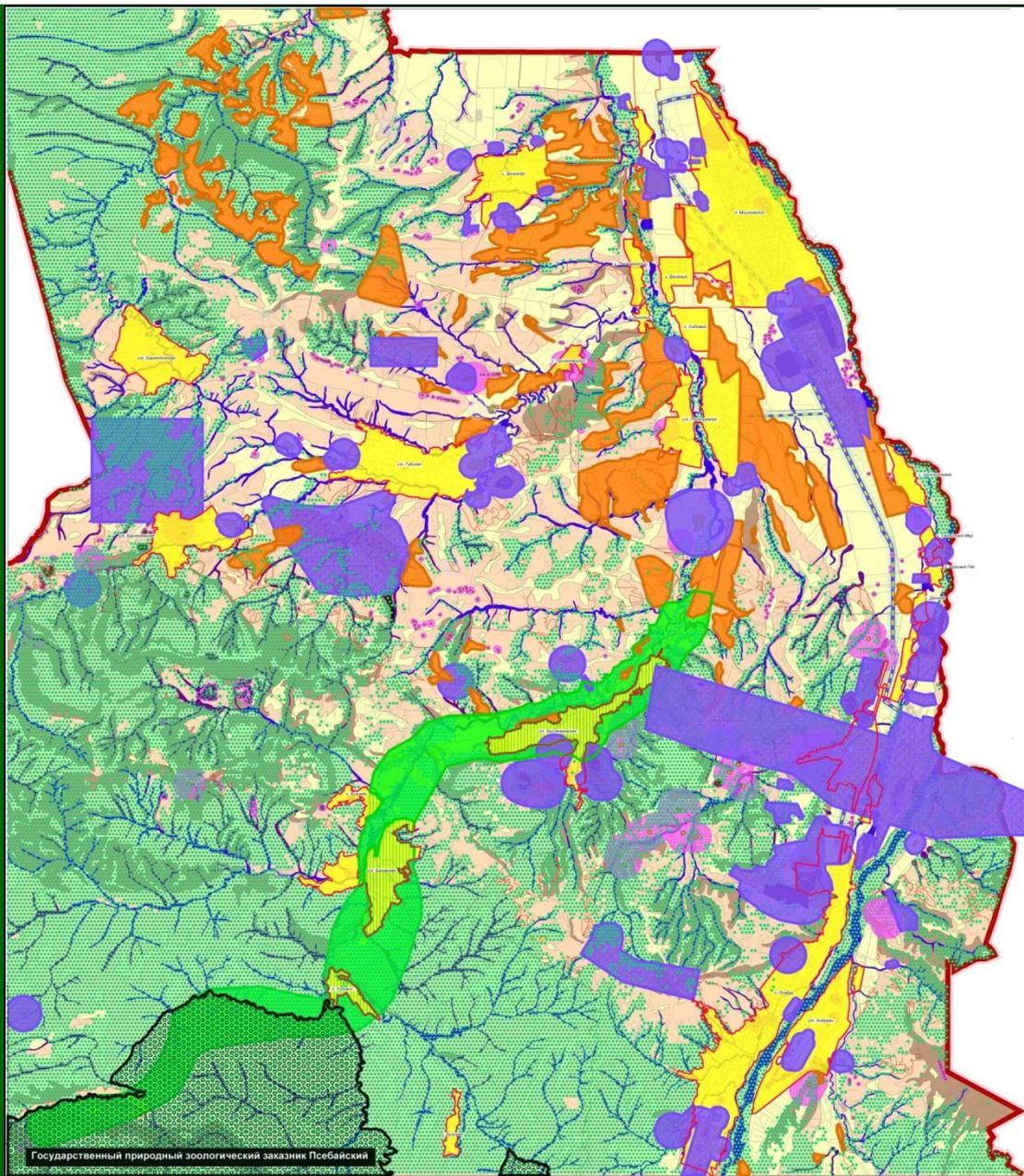
На схеме результирующей комплексной оценки отображены основные зоны, лимитирующие градостроительное развитие территории

## Зоны, лимитирующие развитие территории

-  - зоны, образованные участками месторождений полезных ископаемых и санитарно-защитными зонами предприятий, запрещающие развитие жилой застройки
-  - зоны, образованные особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями и земельными участками в составе фонда перераспределения земель, не допускающими иного вида использования, кроме сельскохозяйственного
-  - склоны крутизной более 30%, сильно расчлененные, со сложным рельефом, подверженные оползням и осыпаниям, допускающими строительство капитальных объектов при условии инженерной подготовки территории
-  - поймы рек, периодически подтопляемые и затопляемые, с уровнем залегания грунтовых вод до 1,0 м, непригодные для строительства капитальной застройки
-  - территории, подверженные селям, с сезонно меняющимся уровнем грунтовых вод глубиной до 3,0 м, непригодные для застройки
-  - охранные зоны объектов археологического наследия, лимитирующие развитие жилых территорий
-  - санитарно-защитные зоны предприятий, требующих подтверждения деятельности
-  - территория Государственного природного зоологического заказника Поебайский, запрещающая осуществление видов деятельности, противоречащих целям создания
-  - ключевая орнитологическая территория "Долина реки Ходзь", с режимом, запрещающим развитие застройки любого функционального назначения
-  - территории населенных пунктов в границе ключевой орнитологической территории "Долина реки Ходзь" с особым режимом использования территорий

## Зоны, благоприятные для развития жилой застройки и экологизированного сельского хозяйства

-  - территории с благоприятными инженерно-геологическими условиями, пригодные для размещения капитальных объектов и всех видов сельскохозяйственной деятельности
-  - территории с инженерно-геологическими условиями средней сложности, пригодные для размещения капитальных объектов при условии инженерной подготовки территории и сельскохозяйственного использования с применением противоземляных мероприятий
-  - границы земельных участков с признаками неиспользования под сельскохозяйственную деятельность, использование которых определяется в процессе развития территории



# Факторы, определяющие реализацию экологических проектов

Благоприятные климатические условия



Среда, способствующая формированию экополисов

Природное разнообразие и высокая степень сохранности традиционных ландшафтов



Богатство лесного фонда

Высокое биоразнообразие и наличие ценных видов флоры и фауны



Геотермальные ресурсы

Предпосылки для развития органического земледелия и пермакультуры



Предпосылки для развития органического животноводства

Возможности развития диверсифицированной экономики



Наличие возобновляемых ресурсов и источников энергии

Существующие инициативы



Законодательная база

- Населённые пункты различной величины: экопосёлки, экодеревни, экохутора
- Территории и объекты экологизированной инновационной сельскохозяйственной деятельности, интенсивного садоводства
- Туристические объекты и территории: экохутора, агродеревни, аэродеревня, лесные фермы, экозооферма
- Рекреационно-досуговые и спортивно-туристические объекты и территории
- Центры комплексного подхода к здоровью человека, создаваемые на основе геотермальных источников
- Инновационный центр научно-технического творчества
- Производственные и сельскохозяйственные предприятия не выше IV класса опасности, специализация которых соответствует идеологии развития Экобиорегиона
- Образовательные комплекс «Школа Феноменологии Человека», включающий образовательные объекты различной специализации как для детей, так и взрослых
- Объекты культурного наследия
- Природоохранные территории
- Минипланетарий имени почётного жителя Мостовского района Марины Попович
- Объекты культурно-досуговой деятельности и активности
- Инновационные инженерные объекты
- Прогулочные набережные, пешеходные маршруты, трекинги, терренкуры

- Дифференциация населённых пунктов в зависимости от типа и величины: экопосёлки, экодеревни, экохутора
- Нормативные требования к размеру и составу социально-значимых объектов, обеспечивающих автономность и предельные параметры населённых пунктов
- Местоположение населённых пунктов:
  - удалённость от существующих населённых пунктов;
  - учёт особенностей пространственной организации существующей застройки и сложившегося пространственного каркаса территории;
  - учёт ландшафтных условий местности: близость леса, рек, наличие ландшафтных «ниш», обеспечивающих максимальный комфорт для жителей.
- Учёт инженерно-геологических условий для строительства, рельефа местности
- Соблюдение требований в части планировочных ограничений:
  - экологических, санитарных, технических требований;
  - ограничений в отношении объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий
- Наличие земельных участков в собственности либо перспективных участков для приобретения в собственность

# Параметры перспективных населённых пунктов в составе Экобиорегиона

**Прогнозируемые показатели увеличения численности населения:**  
в границах рассмотрения проекта – 16000 чел.,  
из них в границах перспективных экопоселений – 7000-9000 человек

**Оптимальное количество жителей**  
в экопосёлках – 2000-3000 человек,  
в экодеревнях различной величины – от 500 до 1250 человек и от 1250 до 2000 человек,  
в экоуторах – одна или несколько семей

**Коэффициент семейности, определяющий количество земельных участков в усадебной застройке:**  
для Краснодарского края – 2,8 чел.,  
в Концепции – 4,0 чел.

**Социально-значимые объекты, обеспечивающие автономность экопоселения и регулирующие численность его жителей:**  
180 мест на 1000 жителей – как для школ, так и для детских дошкольных образовательных организаций (ДДО)

**Параметры перспективных населённых пунктов**

**Плотность населения в сельских населённых пунктах:**  
в соответствии с РНГП – не более 12 чел. /га,  
в существующей застройке – от 0,8 до 5 чел. /га,  
в Концепции – не более 9 чел. /га

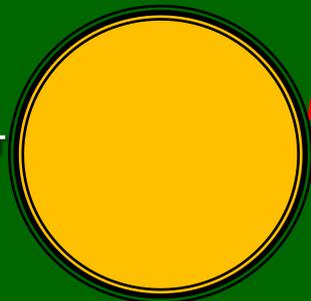
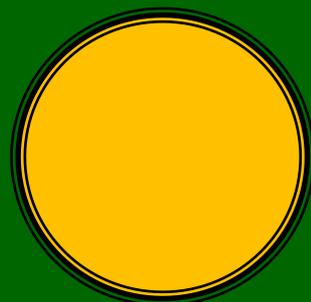
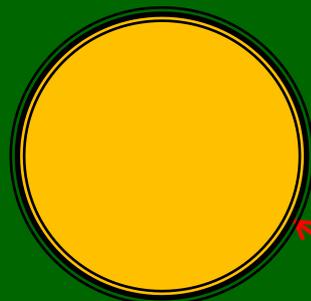
**Доля площади жилой застройки:**  
нормативный показатель – не более 75%,  
в Концепции – не более 50-60%

# Параметры перспективных населённых пунктов

## Экопосёлки на 2000 – 3000 жителей

### Основные параметры экопосёлков:

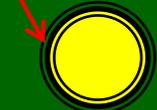
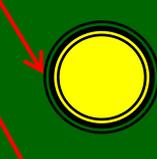
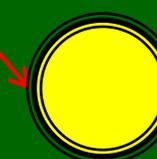
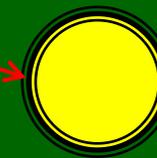
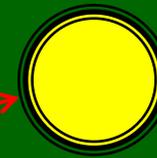
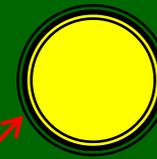
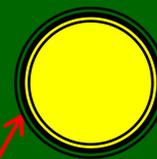
- площадь – 520 - 650 га
- территория жилой застройки – 120 - 250 га
- количество земельных участков – 500 - 750
- плотность населения – 3,0 - 5,7
- социально-значимые объекты:  
школы на 275 - 550 мест  
ДДО на 45 - 350 мест



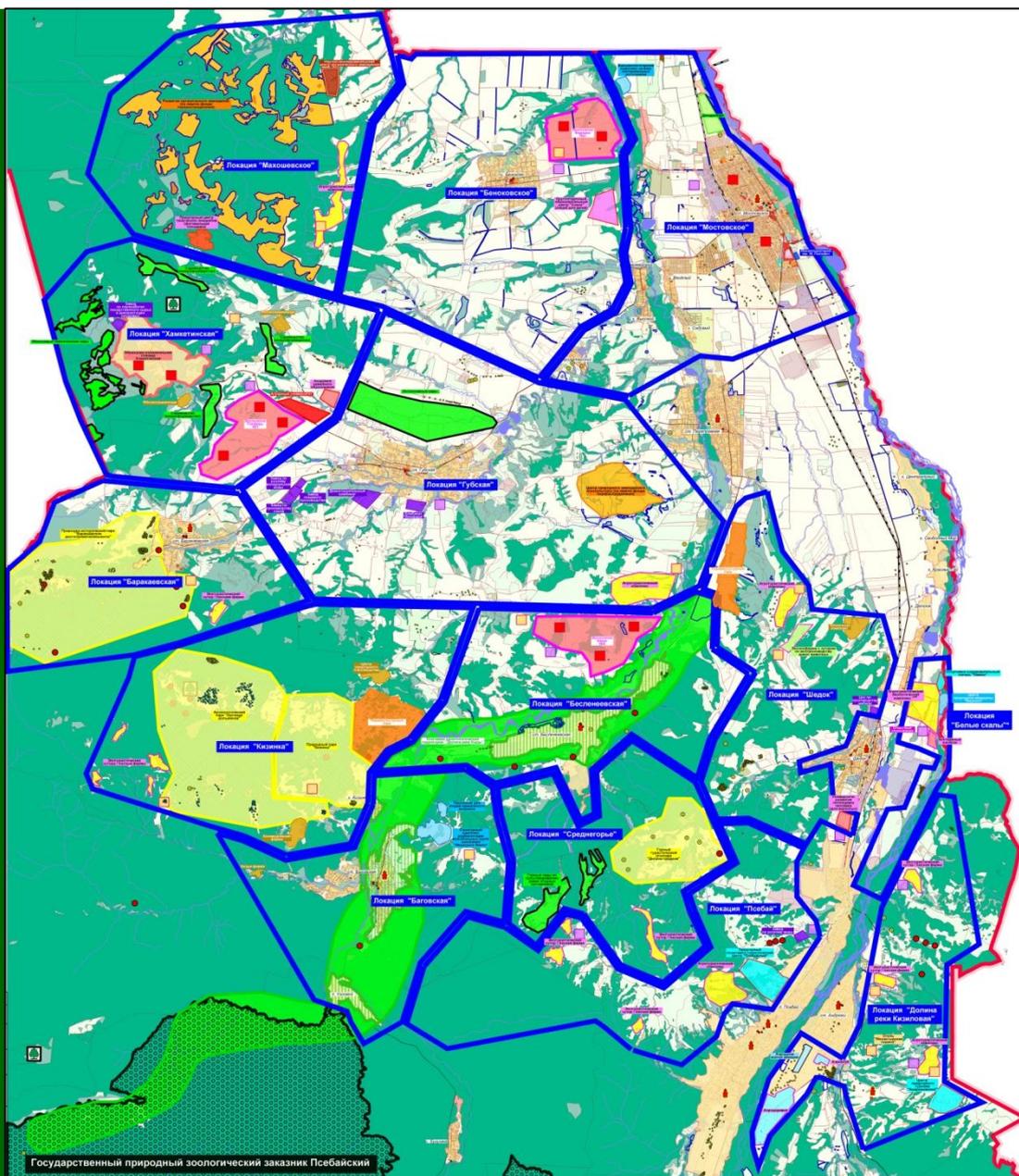
## Экодеревни на 500 – 2000 жителей

### Основные параметры экодеревень:

- площадь – 110 - 330 га
- территория жилой застройки – 35 - 100 га
- количество земельных участков – 40 - 120
- плотность населения – 3,5 – 9,0
- социально-значимые объекты:  
школа начального образования - на 100 мест,  
школа среднего образования - на 275 мест,  
ДДО - на 45 - 350 мест



- Существующие объекты и территории**
- территории в границе населённого пункта
  - объекты производственного назначения, связанные с добычей и переработкой полезных ископаемых ( существующие / перспективные)
  - объекты сельскохозяйственного производства
  - недропользование
  - кладбища
  - объекты специального назначения: скотомогильники, свалка бытовых отходов, крематорий, биологических отходов
  - пашни
  - луга и пастбища
  - фруктовые сады
  - ведение гражданами садоводства и огородничества
  - леса Гослесфонда
  - высокоствольная древесная растительность, кустарниковая растительность
  - Государственный природный зоологический заказник "Псебайский"
  - памятники природы
  - ключевая орнитологическая территория "Долина реки Ходы"
  - культовые здания и сооружения
  - объект культурного наследия
  - объекты археологического наследия
- Планируемые объекты и территории**
- территории в границе перспективного населённого пункта - экопосёлка
  - территории экокотлов, агродеревень, лесных ферм, в том числе - туристических
  - территории экокостров
  - территории аэродеревни с аэрокултубом
  - территории органического земледелия
  - территории пермакультурного парка
  - научно-исследовательский центр органического земледелия
  - Аграрный университет
  - круглогодичный образовательный центр для школьников (Лицей)
  - образовательные объекты различного профиля
  - минипланетарий
  - промышленные предприятия
  - агропромышленные и сельскохозяйственные предприятия
  - инновационные центры научно-технического творчества, творческих инициатив
  - центры комплексного подхода к здоровью человека
  - природно-исторические и археологические парки
  - дендропарк
  - спортивно-туристические центры и комплексы
  - объекты гостиничного бизнеса
  - объекты культурно-досуговой деятельности
  - инновационные инженерные объекты



- внесение изменений в законодательную, нормативную базу на региональном и местном муниципальном уровне с целью возможности: реализации эко-проектов разнообразных направлений, обеспечения высоких санитарно-гигиенических условий местности, обеспечения охраны, защиты и рационального использования природных ресурсов, естественных ландшафтно-климатических условий и других природных факторов, защиты почв от преждевременного истощения и загрязнения;
- привлечение административных ресурсов – контроль местных органов власти за ненадлежащим использованием земель сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фонда;
- внедрение принципов ландшафтного планирования, инженерной экологии, формирование природно-технических систем и способов управления этими системами для обеспечения экологической безопасности, установление необходимого баланса между искусственными и естественными компонентами среды обитания;
- выполнение нормативных требований экологической безопасности при проектировании, строительстве и использовании зданий и сооружений с целью снижения риска негативного воздействия на окружающую среду в хозяйственной деятельности человека;
- формирование озеленения и благоустройства общественных и жилых зон на принципах экологичности: сохранения видового разнообразия, непрерывности озеленённых пространств, применения технологий, максимально сберегающих естественные экосистемы;
- внедрение новых («зелёных») стандартов экологичности и энергосбережения зданий и сооружений, минимизирующих негативное воздействие на окружающую среду;
- соблюдение требований охраны памятников архитектуры, истории, археологии; сохранение культурных традиций, обычаев и народных художественных промыслов;
- замещение традиционных транспортных средств в соответствии с идеей развития экологичных видов транспорта или «GREEN MOBILITY» («зелёный» дорожный и речной транспорт, электромобили, велосипеды, пр.);
- стимулирование и поддержание инициатив местных жителей по развитию органического земледелия и иной деятельности, способствующей реализации экологических проектов;
- методы и средства градостроительной деятельности.