



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ФИЛИАЛ ПО КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Государственный контракт
от 12.02.2013г. №02

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ДАРГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПРИГОРОДНОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ТОМ 1

Положение о территориальном планировании поселения.

Директор

Х.М.Шахмурзов

м.п.

Арх. № _____

Нальчик 2013г.

Перечень текстовых и графических материалов.

Наименование документации	Масштаб
Генеральный план	
Текстовые материалы	
Положение о территориальном планировании поселения Том1	Брошюра А4
Материалы по обоснованию генерального плана. Том 2	Том 2
Правила землепользования и застройки	Том3
Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменения в них	
Градостроительные регламенты	

Картографические материалы

Материалы	Масштаб
1. Схема размещения капитального строительства территорий Даргавского сельского поселения	1:10 000
2. Схема планируемых границ использования территории Даргавского сельского поселения	1:10 000
3. Схема объектов культурного наследия Даргавского сельского поселения	1:10 000
4. Схема сетей водоснабжения и водоотведения Даргавского сельского поселения	1:10 000
5. Схема сетей газоснабжения территории Даргавского сельского поселения	1:10 000
6. Схема сетей электроснабжения территории Даргавского поселения	1:10 000
7. Схема транспортной инфраструктуры Даргавского сельского поселения	1:10 000
8. Схема градостроительного зонирования Даргавского сельского поселения	1:10 000
9. Схема границ с особыми условиями использования территорий Даргавского сельского поселения	1:10 000
10.Схема перспективного использования территорий Даргавского сельского поселения	1:10 000

Справка ГАПа

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и взрывопожарных норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей среду жизнедеятельности при соблюдении при соблюдении предусмотренных мероприятий.

Руководитель проекта

Дешев Р.Х.

Оглавление

Введение.....	7
1. Основные положения генерального плана Даргавского сельского поселения Пригородного района РСО-А.....	10
1.1 Прогнозируемые направления развития экономической базы Даргавского сельского поселения	10
2. Базовый прогноз численности населения.....	11
3. Земельные ресурсы.....	13
3.1. Земли сельскохозяйственного назначения	14
3.2. Земли населенных пунктов.....	14
3.3. Земли лесного фонда.....	15
3.4. Земли водного фонда	15
3.5. Земли запаса	16
3.6. Земли особо охраняемых природных территорий.	16
4. Сведения об объектах местного значения.....	16
4.1. Развитие планировочной структуры населенных пунктов.	16
4.2. Развитие планировочной структуры Даргавского сельского поселения.	17
4.3. Развитие планировочной Даргавского сельского поселения.	17
5. Транспортная инфраструктура.....	17
5.1. Внешний транспорт.....	17
5.2. Сеть улиц и дорог.....	18
5.3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств.....	19
6. Инженерное обеспечение и благоустройство территории	20
6.1. Водоснабжение и водоотведение	20
Водоснабжение	20
Водоотведение	21
6.2. Теплоснабжение.....	22
6.3. Электроснабжение	22
6.4. Газоснабжение.....	23

6.5. Сети связи	23
6.6. Инженерная подготовка территории.....	23
7. Мероприятия по организации охраны и функционированию объектов историко-культурного наследия.....	25
8. Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации генерального плана.....	25
9. Сведения о функциональных зонах.	26
9.1. Функциональное зонирование территории.....	26
9.2. Развитие жилых зон.....	27
9.3. Культурно-бытовое обслуживание населения и развитие общественно-деловых зон.....	28
9.4. Производственные зоны	30
9.5. Рекреационные зоны, озеленение населенных пунктов	32
9.6. Зоны и объекты специального использования	34
9.7. Зона кладбища	34
10. Баланс территории муниципального образования Даргавское сельское поселение Пригородного района РСО-А.	35

Введение.

Настоящая работа выполнена на основании Государственного Контракта от 12.02.2013г. №02 по разработке генерального плана и правил землепользования и застройки Даргавского сельского поселения Пригородного района РСО-Алания и в соответствии с Техническим заданием, заключенного между ФГУП основанное на праве хозяйственного ведения, «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости- Федеральное бюро технической инвентаризации» филиал по Кабардино-Балкарской республике и администрацией Даргавского сельского поселения Пригородного района РСО-Алания.

Муниципальное образование Даргавского сельское поселение в соответствии с законом Республики Северная Осетия-Алания от 24 января 2006 г N 10-РЗ «Об установлении границ муниципальных образований на территории Пригородного района и наделении их соответствующим статусом» является муниципальным образованием наделенным статусом городского поселения. Этим же законом установлены границы муниципального образования Даргавское сельское поселение, входящего в состав Пригородного муниципального район РСО-Алания, в соответствии с картографическим описанием согласно приложению к вышеуказанному закону.

В состав Даргавского сельского поселения входит один населенный пункт: с.Даргавс, с. Фазикау, с.Ломардон, с.Какадур, с.Джимара. Административным центром Даргавского сельского поселения является с.Даргавс.

В соответствии со ст. 18 Градостроительного Кодекса РФ генеральный план поселения является документом территориального планирования

муниципального уровня. Состав и порядок подготовки генерального плана устанавливается, наряду с Градостроительным Кодексом РФ, нормативными правовыми актами Республики Северная Осетия-Алания.

Необходимость подготовки генерального плана поселения вызвано тем, что на данную территорию в таком объеме и отвечающие требованиям современного законодательства документы территориального планирования не готовились.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане, включает в себя:

- 1) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- 2) параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

Генеральный план является долгосрочной стратегической программой развития поселения на перспективу, а также основой для разработки правил землепользования и застройки, проектов планировки и межевания отдельных территорий поселения, транспортных и инженерных схем.

Одной из основных задач генерального плана является обеспечение устойчивого развития территории поселения, включая обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение

негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений; устойчивого развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Прогноз развития поселения и определение функционального зонирования помогут перейти к правовому регулированию и правовому зонированию, которые служат механизмом развития поселения.

Генеральный план разработан на следующие проектные периоды:

Первая очередь реализации генерального плана	2017 год
Расчётный срок генерального плана	2030 год
Перспективные показатели (перспектива)	2040 год

Проект генерального плана Даргавского сельского поселения выполнен с использованием топографической подосновы 10:000 предоставленной Заказчиком в установленном порядке.

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение, являющееся собственностью ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» филиал по КБР.

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны.

1. Основные положения генерального плана Даргавского сельского поселения Пригородного района РСО-А.

1.1 Прогнозируемые направления развития экономической базы Даргавского сельского поселения

Развитие сельскохозяйственного сектора. Для развития сельского хозяйства разработана программа развития сельского хозяйства Пригородного муниципального района. Основным направлением программы является сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения.

Программа перспективного развития животноводства предполагает ряд направлений, в том числе развитие молочного скотоводства, а также разведение и увеличение поголовья овец, мясо которой славится отменными вкусовыми качествами, отсутствием холестерина и является экологически чистым продуктом, что на сегодняшний день очень важно и востребовано. Кроме того, молоко, произведенное на альпийских лугах, имеет наилучшие качественные показатели и является экологически чистым продуктом, востребованность которого растет не только в ЮФО, но и в других регионах РФ.

В современных условиях роль и функции личных подсобных хозяйств в социальном и экономическом развитии села существенно изменились. В настоящее время личное подсобное хозяйство является одним из главных источников дохода для населения, что способствует значительному росту продукции сельского хозяйства, поэтому одним из приоритетных направлений национального проекта «Развитие АПК» является поддержка малых форм хозяйствования на селе - личных подсобных, фермерских хозяйств. В этих целях решение этих задач Программой предусматриваются мероприятия по созданию условий способствующих улучшению сбыта основных видов сельскохозяйственной

продукции, лучшему обеспечению личных подсобных хозяйств граждан материально-техническими ресурсами, обеспечения доходности сельских подворий. Мероприятие предусматривает содействие созданию в районе сельскохозяйственных кредитных, заготовительных и снабженческо-сбытовых кооперативов, организации информационного обеспечения. В результате выполнения мероприятия возрастет доля валовой продукции сельского хозяйства, производимой в личных подсобных хозяйствах, повысится жизненный уровень сельского населения.

2. Базовый прогноз численности населения

Концепция демографического развития Даргавского сельского поселения вытекает из необходимости обеспечения роста населения за счет трех источников:

- проведения активной политики поощрения рождаемости;
- осуществление программ в области развития здравоохранения, оздоровления окружающей среды, условий труда и т.п. с целью снижения смертности, т.е. минимизация издержек процесса воспроизводства населения;
- использование миграционного потенциала, создавая условия для привлечения, а не оттока населения.

В прогнозном сценарии принята гипотеза:

- увеличение темпов естественного прироста населения за счет повышения рождаемости и сокращения смертности в расчете на 1000 жителей;
- при условии улучшения социально-экономической ситуации прогнозируется рост численности населения Даргавского сельского поселения за счет двух источников прироста: естественного и миграционного.

Прогноз численности населения построен на основе тенденций в динамике численности населения, наблюдаемых в период 2009-2012 гг.

Данный период, за счет своей длительности, нивелирует различные тенденции в динамике численности населения, наблюдавшиеся в данный период. В сравнении с 2012 г. (**320** чел.) численность населения поселения составит:

- к 2017 г. – **335** человек,
- к 2030 г. – **378** человек,
- к 2040 г. – **415** человек,

В таблице 1. приведен прогноз численности Даргавского сельского поселения:

Таблица 1.

Муниципальные образования	2010	2011	2012	1 очередь 2017 г.	Расчетный срок 2030 г.	Расчетный срок 2040 г.
Даргавское сельское поселение	314	317	320	335	378	415

Градостроительная концепция генерального плана ориентирована на эффективное использование сложившихся поселенческих территорий и одновременно резервирование территории для перспективного развития Даргавского сельского поселения и его населенных пунктов. Согласно статье 23 Градостроительного кодекса РФ в документах территориального планирования необходимо однозначно установить и отобразить границы Даргавского сельского поселения, а также земли иных категорий на территории муниципального образования.

3. Земельные ресурсы

Муниципальное образование Даргавское сельское поселение в соответствии с законом Республики Северная Осетия-Алания от 24 января 2006г. N 6-РЗ «Об установлении границ муниципального образования Пригородный район наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – сельских поселений».

Этим же законом установлены границы муниципального образования Даргавское сельское поселение, входящего в состав Пригородного муниципального района РСО-А, в соответствии с картографическим описанием согласно приложению к вышеуказанному закону.

Общая площадь земель Даргавского сельского поселения в административных границах составляет 1300 га. Земельный фонд Даргавского сельского поселения распределяется по категориям земель следующим образом (таблица 2.)

Распределение земельного фонда по категориям земель.

Таблица 2.

№№ п/п	Категория земель (наименование зон)	Площадь (га)	%
1.	Общая площадь, всего:	1300	100
2.	Земли населенных пунктов		
3.	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе, Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений		
4.	Земли промышленности и иного специального назначения		

5.	Земли водного фонда		
6.	Земли лесного фонда		

3.1. Земли сельскохозяйственного назначения

На основании Земельного кодекса РФ (п.1 ст.77) «землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границей населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предоставленные для этих целей».

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории Даргавского сельского поселения составляет -----га.

3.2. Земли населенных пунктов

В соответствии со ст.83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Схемы существующей и планируемой границ населенных пунктов поселения разрабатывались на основе графической и текстовой информации,

представленной администрацией Даргавского сельского поселения, правоустанавливающих и право удостоверяющих документов на земельные участки, а также сведений, предоставленных иными уполномоченными органами.

Общая площадь земель населенного пункта на территории муниципального образования составляет ----га.

В соответствии с п.6 ст. 23 Градостроительного кодекса, на картах (схемах), содержащихся в генеральных планах сельских поселений отображаются существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта и связи, а также границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

3.3. Земли лесного фонда.

Статья 6. Лесного кодекса РФ «Земли, на которых располагаются леса:

1. Леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.
2. Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются.
3. Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности».

На территории Даргавского сельского поселения земли лесного фонда составляют ----га и останется без изменений.

3.4. Земли водного фонда

Общая площадь земель водного фонда составляет ---- га и останется без изменений.

3.5. Земли запаса

Земель запаса на территории Даргавского сельского поселения нет.

3.6. Земли особо охраняемых природных территорий.

На основании п.4 ст.2 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995г. №33, все особо охраняемые природные территории учитываются при разработке территориальных комплексных схем, схем землеустройства и районной планировки.

Земли особо охраняемых природных территорий составляют -----га.

4. Сведения об объектах местного значения.

4.1. Развитие планировочной структуры населенных пунктов.

Архитектурно-планировочная организация территории поселений основана на четком функциональном зонировании, учете существующей капитальной застройки, а также региональных градостроительных условий (природных условий, типа застройки, национальных традиций, бытовых условий) и обеспечивает:

- рациональное использование территории путем целесообразного размещения основных групп зданий и сооружений, функционально связанных между собой;
- создание оптимальных условий для жизни, отдыха и производственной деятельности жителей населенного пункта.

Генеральным планом предусматривается реконструкция и развитие существующих населенных пунктов с учетом сложившихся

градостроительных условий: размещение жилой и производственной зон, размещение капитальных зданий, наличие водных пространств, дорожной сети и др.

4.2. Развитие планировочной структуры Даргавского сельского поселения.

Развитие планировочной структуры с.Даргавс обусловлено необходимостью размещения объектов культурно-бытового обслуживания, это детского сада, спортивных площадок и парковой зоны. Развитие жилых территорий незначительное и направлено на упорядочение сложившейся структуры. Под новое индивидуальное жилищное строительство выделяется территория общей площадью в ---- га.

4.3. Развитие планировочной Даргавского сельского поселения.

Проектом предусматривается выделение под размещение индивидуальной жилой застройки участков площадью ----га. Застройку жилой зоны планируется проводить новыми современными типами жилых зданий многоквартирными и двухквартирными домами- коттеджами усадебного типа с хозяйственными постройками. С целью развития сферы культурно-бытового обслуживания населения генеральным планом предложено вблизи проектируемой застройки строительство детских дошкольных учреждений. Кроме того, на планируемой территории Даргавского сельского поселения предлагается организация прибрежной зоны отдыха для полноценного отдыха населения. На территории поселка выделяются участки под ведение личного подсобного хозяйства.

5. Транспортная инфраструктура

5.1. Внешний транспорт

Внешние грузовые и пассажирские перевозки, обеспечивающие связь с прилегающим районом, осуществляются автомобильным

транспортом. В настоящее время интенсивность движения транспорта на автомобильной дороге Даргавс-Кахтисар удовлетворяет условиям движения транспорта в свободном режиме. Перспективы развития транспортной деятельности в Даргавском сельском поселении будут связаны с ростом доходов населения и увеличением спроса на перевозки пассажиров и грузов, реконструкцией и расширением дорожно-транспортной сети. В части развития внешнего транспорта Генеральным планом предусмотрено:

- доведение параметров подходов к населенным пунктам существующих автомобильных дорог до полного их соответствия, присвоенным категориям;
- увеличение частоты движения автобусов на пригородных и междугородних маршрутах, с учетом роста численности населения населенного пункта и увеличении грузопассажирских потоков с соответствующим обеспечением комфортабельным подвижным составом;
- Реконструкция существующей автодороги Даргавс-Кахтисар.

5.2. Сеть улиц и дорог

Существующая улично-дорожная сеть населенных пунктов Даргавского сельского поселения имеет простую структуру. Можно принять следующую классификацию улиц:

- поселковая дорога (связь населенных пунктов между собой и дорогами общей сети)
- улица в жилой застройке (связь жилых территорий с поселковой дорогой);
- хозяйственный проезд (прогон личного скота и проезд личного и грузового транспорта к участку проживания).

В настоящий проект заложены следующие концептуальные положения:

- Сохранение и дальнейшее развитие исторически сложившейся специфической структуры каркаса улично-дорожной сети (УДС).
- Проектом предусматриваются мероприятия по реконструкции существующих улиц и дорог с доведением их до нормативных параметров.
- Проектируемая часть улиц, проездов и дорог обеспечивает необходимые связи жилой застройки с общественным центром, с учреждениями культурно-бытового обслуживания, производственными участками, зоной отдыха, остановками общественного транспорта, внешней дорожной сетью, а также противопожарное обслуживание.

5.3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств

Пропускную способность сети улиц, дорог и транспортных пересечений, число мест хранения автомобилей следует определять исходя из уровня автомобилизации на первую очередь строительства (2017 г.), автомобилей на 1000 человек: 32-34 легковых автомобилей. На расчетный срок генерального плана уровень автомобилизации Даргавского сельского поселения составит 38 автомобилей. Не считая служебный и грузовой транспорт. Личный автотранспорт хранится в гаражах, расположенных на приусадебных участках жителей, дополнительных общих автостоянок и гаражных кооперативов для личного автотранспорта не требуется. Для определения необходимых объемов предприятий технического обслуживания автомобилей (СТО) принят нормативный показатель – 200 легковых автомобилей на 1 пост технического обслуживания. Таким образом, строительство СТО в Даргавском сельском поселении не требуется. Автозаправочные станции (АЗС) предусматривается размещать из расчета одной топливо-раздаточной колонки на 1200 легковых автомобилей. Строительство АЗС не требуется.

6. Инженерное обеспечение и благоустройство территории

6.1. Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение

На территории планируется новое строительство жилых и коммунальных объектов. Проектом предусматривается строительство новой системы обеспечения водой. Для устойчивого водоснабжения в проектируемой застройке необходимо: - обустройство водозаборов, используемых для питьевого водоснабжения в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников»;

- осуществление контроля качества воды, используемой для питьевых целей в соответствии с требованиями ГОСТ «Вода питьевая»: по своему составу и свойствам вода нецентрализованного водоснабжения должна соответствовать нормативам, приведенным в таблице:

Таблица 2.1.

Показатели	Единицы измерения	Норматив
<i>Органолептические</i>		
Запах	баллы	не более 2 - 3
Привкус	баллы	не более 2 - 3
Цветность	градусы	не более 30
Мутность	ЕМФ (единицы мутности по формазину)	в пределах 2,6 - 3,5
или мг/л (по коалину)		в пределах 1,5 - 2,0
<i>Химические</i>		
Водородный показатель	единицы pH	в пределах 6 - 9
Жесткость общая	мг-экв./л	в пределах 7 - 10
Нитраты (NO ₃ -)	мг/л	не более 45
Общая минерализация (сухой остаток)	мг/л	в пределах 1000 - 1500
Окисляемость перманганатная	мг/л	в пределах 5 - 7
Сульфаты (SO ₄ ²⁻)	мг/л	не более 500
Хлориды (CL ⁻)	мг/л	не более 350

Химические вещества неорганической и органической природы**	мг/л	ПДК
<i>Микробиологические</i>		
Общие колиформные бактерии*	число бактерий в 100 мл	отсутствие
Общее микробное число	число образующих колонии микробов в 1 мл	100
Термотолерантные колиформные бактерии**	число бактерий в 100 мл	отсутствие
Колифаги**	число бляшкообразующих единиц в 100 мл	отсутствие

С целью обеспечения постоянства качества воды, безопасности и приемлемости водоснабжения населения контроль должен включать в себя систематическое санитарное обследование не только источника водоснабжения, оборудования и устройств, но и территории, прилегающей к водозаборным сооружениям.

Мероприятия на расчетный срок - на водозаборах подземных вод
выполнение мероприятий в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Водоотведение

На территории Даргавское сельского поселения предусматривается:

- Новое строительство жилых и коммунальных объектов при условии обеспечения их современными системами отвода и очистки хозяйственно-бытовых стоков.

Первоочередные мероприятия: - организация локальных очистных систем канализации в жилом секторе и общественных зданиях.

6.2. Теплоснабжение

Теплоснабжение потребителей предлагается осуществлять от различных источников тепла;

- индивидуальную малоэтажную застройку – от индивидуальных источников тепла

(АОГВ), устанавливаемых в каждом доме; - объекты культурно-бытового назначения от имеющихся котельных и вновь возводимых в соответствии с потребностями конкретного объекта.

6.3. Электроснабжение

В результате анализа существующего положения электросетевого хозяйства Даргавского сельского поселения были выявлены следующие основные проблемы:

- Износ основного энергетического оборудования и линий электропередач;
- Низкая устойчивость электрических сетей и оборудования напряжением 0,4-6 кВ к воздействиям климатических условий;
- Необходима реконструкции существующих ТП 6/0,4 кВ и установки дополнительных ТП (КТП);
- Необходимо строительство новых и реконструкция существующих ВЛ 6 кВ и разводящих сетей 0,4 кВ с применением энергосберегающих технологий и современных материалов;

Необходима замена существующих деревянных опор линий электропередач на железобетонные.

6.4. Газоснабжение

Газоснабжение является динамично развивающейся отраслью инженерной инфраструктуры. Основным источником газоснабжения является природный газ.

Система газоснабжения Даргавского сельского поселения отсутствует. В перспективе развития поселения предусматривается подключение завершенного строительства системы газоснабжения.

Трассы газопроводов проложены с учетом транспортирования газа кратчайшим путем.

6.5. Сети связи

Согласно Пособию по проектированию городских (местных) телефонных сетей и сетей проводного вещания городских и сельских поселений (к СНиП 2.07.01-89) телефонизация жилого фонда должна составлять 100%. При расчете необходимого количества телефонов для проектируемой застройки применяются следующие нормативы: для жилого сектора: 1 телефон на 1 семью (домовладение); для объектов коммунально-бытового назначения: 1-2 телефона на 10 работающих; для офисов: 3-4 телефонов на 10 работающих.

На расчетный срок понадобится расширение телефонной сети для 100% удовлетворения потребностей в телефонизации населения, предприятий и организаций.

6.6. Инженерная подготовка территории.

Принимаемая проектом схема имеет цель дать принципиальное решение по инженерной подготовке на данной стадии проектирования, для обоснования планировочных решений и подлежащее уточнению при рабочем проектировании. В состав инженерной подготовки входит: - Организация рельефа, отвод дождевых вод. В составе проекта выполнена схема

вертикальной планировки, определяющая высотное положение улиц с назначением проектных отметок по осям проезжих частей в опорных точках на пересечениях дорог и на переломных точках рельефа. Высотная привязка выполнена с учетом минимальных объемов земляных масс, а так же с учетом обеспечения поверхностного стока при нормативных продольных уклонах улиц. Минимальный уклон принят равным 4‰. Отвод дождевых вод планируется осуществить по придорожным канавам и лоткам, согласно вертикальной планировке, на пониженные места рельефа.

Дождевая канализация Отвод поверхностного стока с территорий культурно-бытовых объектов предлагается осуществить водосточными сетями закрытого типа. Для отвода поверхностного стока с территорий жилой застройки предусматривается устройство открытой системы водоотвода. Для отвода поверхностного стока с территорий зеленых насаждений и с/х земель, не имеющих каких-либо активных источников загрязнения, предусматривается устройство открытой сети дождевой канализации в виде лотков и кюветов.

Проблемы: исключение поступления загрязненного поверхностного стока в открытые водные объекты.

Для очистки поверхностного стока с территории жилой застройки, не загрязненного выше ПДК взвешенными веществами, нефтепродуктами и специфическими веществами, предлагается организация очистных сооружений механической очистки открытого типа с поверхностными нефтеловушками.

Первоочередные мероприятия (на постоянной основе) - организация регулярной уборки территорий; - проведение своевременного ремонта дорожного покрытия; - ограждение проезжей части бордюрами, исключающий смыв грунта во время ливневых дождей; - ограждение строительных площадок с упорядочением отвода поверхностного стока по временной схеме открытых лотков и т. д.

Мероприятия на расчетный срок - обязательность охвата территории системами водостока.

7. Мероприятия по организации охраны и функционированию объектов историко-культурного наследия

В генеральном плане на перспективу до 2031 года предлагается:

- 1) организовать постоянно действующую систему мониторинга состояния объектов историко-культурного наследия на территории муниципального образования Даргавское сельское поселение.
- 2) провести паспортизацию всех выявленных объектов историко-культурного наследия на территории муниципального образования;
- 3) провести мероприятия по постановке на кадастровый учет всех выявленных объектов историко-культурного наследия.
- 4) разработать охранные зоны объектов историко-культурного наследия.

8. Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации генерального плана

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия по достижению поставленных задач нормативно-правового обеспечения реализации генерального плана и устойчивого развития Даргавского сельского поселения:

- утверждение правил землепользования и застройки;
- подготовка документации по планировке территории;
- подготовка и введение системы мониторинга реализации генерального плана.
- разработка и утверждение проекта зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения (с указанием срока подготовки проектной документации).

9. Сведения о функциональных зонах.

9.1. Функциональное зонирование территории

Зонирование территории является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные условия использования территорий, обязательные для всех участников градостроительной деятельности, в части функциональной принадлежности, параметров застройки (этажность, плотность и др.), ландшафтной организации территории. Разработанное в составе Генерального плана функциональное зонирование учитывает:

- результаты комплексного градостроительного анализа территории населенного пункта
- историко-культурную и планировочную специфику населенного пункта
- сложившиеся особенности использования территории.

При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, Федерального Закона РФ от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности. Ниже приводится перечень функциональных зон, отраженных на основном схеме Генерального плана:

1. Жилые зоны:

- Зона малоэтажной усадебной застройки;
- Зона резерва развития жилой застройки.

2. Общественно-деловые зоны:

- зона общественного центра;
- зона размещения объектов образования и объектов детских учреждений.

3. Производственные зоны:
 - зона производственных объектов;
4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:
 - зона улично-дорожной сети;
5. Зона специального назначения:
 - кладбище;
6. Зоны сельскохозяйственного использования:
 - Зона сельскохозяйственных угодий.
7. Зоны с ограничением на использование территорий:
 - Зона охраны объектов культурного наследия;
 - Зона лесных территорий.

9.2. Развитие жилых зон

Основные цели жилищной политики – улучшение качества жизни, включая качество жилой среды и повышение в связи с этим инвестиционной привлекательности самого населенного пункта. *Основные проектные предложения в решении жилищной проблемы и новая жилищная политика:*

- уплотнение жилой застройки со строительством высококачественного жилья на уровне среднеевропейских стандартов;
- ликвидация ветхого и аварийного фонда;
- наращивание темпов строительства жилья за счет всех источников финансирования, включая индивидуальное строительство;
- создание благоприятного климата для привлечения частных инвесторов в решение жилищной проблемы населенного пункта, путем предоставления им налоговых льгот, подготовки территории для строительства (расселение населения из сносимого фонда и проведение всех инженерных сетей за счет муниципального бюджета), сокращения себестоимости строительства за счет применения новых строительных материалов, новых технологий;
- активное вовлечение в жилищное строительство дольщиков, развитие и пропаганда ипотечного кредитования;

- поддержка стремления граждан строить и жить в собственных жилых домах, путем предоставления льготных жилищных кредитов, решения проблем инженерного обеспечения, частично компенсируемого из средств бюджета, создания облегченной и контролируемой системы предоставления участков под застройку;
- поквартирное расселение населения с предоставлением каждому члену семьи комнаты;
- повышение качества и комфортности проживания, полное благоустройство домов;

Под новое индивидуальное жилищное строительство в Даргавском сельском поселении выделены участки общей площадью -----га.

9.3. Культурно-бытовое обслуживание населения и развитие общественно-деловых зон

Основные цели создания полноценной комплексной системы обслуживания населения – повышение качества и максимальной комфортности проживания населения путем развития системы предоставляемых услуг и сервиса. Стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения, являющееся главной целью развития любого населенного пункта, в значительной степени определяется уровнем развития системы обслуживания, которая включает в себя учреждения здравоохранения, спорта, образования, культуры и искусства, торговли и бытового обслуживания. В новых экономических условиях вопрос рациональной организации системы культурно - бытового обслуживания должен иметь более гибкие пути решения.

Состав объектов обслуживания реально определяется уровнем жизни и необходимой потребностью в них. В условиях рыночных отношений, при организации модели сети предприятий социальной сферы устанавливаются следующие принципы:

- соответствие параметров сети обслуживания потребительской активности населения, выраженной в частоте спроса на товары, услуги и реальной посещаемостью предприятий обслуживания;
- регламентация затрат времени на посещение объектов обслуживания;
- соответствие типологии предприятий обслуживания требованиям необходимой пропускной способности, предъявляемой населением в различные по нагрузке отрезки времени;
- организация центров обслуживания на наиболее оживленных участках населенного пункта;

К социально-нормируемым отраслям следует отнести следующие виды учреждений: детское дошкольное воспитание, школьное образование, внешкольное образование, здравоохранение, социальное обеспечение, в большей степени учреждения культуры и искусства, частично учреждения спорта, жилищно-коммунального хозяйства. Для расчета потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания использованы СП 42.13330.2011. Развитие других отраслей будет происходить по принципу сбалансированности спроса и предложения. При этом спрос на те, или иные виды услуг будет зависеть от уровня жизни населения, который в свою очередь определится уровнем развития экономики региона.

Расчет потребности в новом строительстве учреждений культурно-бытового обслуживания на расчетный срок

п/п	Наименование	Ед.изм	Расчетная емкость	Существ. сохран. емкость	Емкость нового строительства
I Учреждения образования					
1	Детские дошкольные учреждения	мест	20	-	20
2	Общеобразовательные школы	мест	30	30	-
3	Учреждения внешкольного образования	мест	-	-	-
II Учреждения здравоохранения и социального обеспечения					
1	Стационары всех	койко-место	По заданию	-	-

	типов				
2	Поликлиника, амбулатория, диспансер (без стационара)	пос./см.	20	20	-
III Учреждения культуры и искусства					
1	Учреждения культуры	м2 на 1000 чел	-	-	-
2	Клубы	мест	20	20	-
3	Библиотеки	объектов	1	1	
IV Физкультурно-спортивные сооружения					
1	Спортивно-досуговый комплекс	м2	-	-	-
2	Бассейн	м2 на 1000 чел	-	-	-
V Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания					
1	Бани	мест	-		-
2	Гостиницы	мест	-	-	-
3	Пожарные депо	автомашин	0,4	-	0,4

Определение емкости объектов культурно-бытового назначения выполнено укрупненно, с целью определения потребности в территориях общественной застройки в общей сумме селитебных территорий сельского поселения.

Основной задачей поселений является сохранение и модернизация систем с доведением их до современных требований и по качеству. Задачей генплана является определение функционального назначения территорий общественно-деловой застройки, а их конкретное использование может уточняться в зависимости от возникающей потребности в различных видах обслуживания. На расчетный срок генеральным планом предлагается в населенных пунктах Даргавского сельского поселения строительство:

- ✓ - 1 детского дошкольного учреждения;
- ✓ - пожарного депо.

9.4. Производственные зоны

Градостроительная реорганизация производственных зон является одним из важнейших направлений обновления и развития поселковой среды. В задачу Генерального плана входило формулирование системы требований

(экологических, планировочных по организации территории, влияния на соседние зоны и пр.), соблюдение которых должно гарантировать экологически безопасное и функционально непротиворечивое развитие поселковой среды. Одно из основных мероприятий по реорганизации производственных территорий - установление и закрепление на местности границ отдельных производственных зон с целью регулирования их территориального развития. Проектом предусмотрены следующие планировочные мероприятия по реорганизации производственных территорий:

- увеличение доли территорий смешанного функционального назначения: развитие многофункциональных производственно-деловых, производственно-торговых, производственно-транспортных зон
- перепрофилирование ряда производственных объектов, имеющих санитарно-защитные зоны и расположенных на ценных в градостроительном отношении территориях (центр, жилые районы), в объекты обслуживающего и коммерческого назначения, не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду
- первоочередная реорганизация производственно-коммунальных территорий, расположенных в водоохраных и прибрежных зонах, ликвидация источников загрязнения и соблюдение режима природоохранной деятельности в соответствии с действующими нормативами по охране водного бассейна
- введение на предприятиях и организациях производственной зоны экологически чистых технологий, сокращение вредных выбросов котельных,
- соблюдение нормативных санитарно – защитных зон от производственных площадок,
- организация санитарно – защитных зон путем озеленения этих территорий,
- организация и благоустройство подъездов ко всем производственным объектам.

Проектом предлагается упорядочить территории производственных и коммунально-складских предприятий.

9.5. Рекреационные зоны, озеленение населенных пунктов

При планировании развития населенных пунктов поселения следует предусматривать озеленение, благоустройство и инженерное оборудование территории. Особую роль приобретают вопросы формирования ландшафтно-рекреационных территорий, которые включают зеленые насаждения, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на территории поселения, создают благоприятные условия для проживания населения.

Развитие зон рекреационного назначения должно отвечать требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», ГОСТ 17.5.3.01-78 «Охрана природы. Земли. Состав и размер зеленых зон городов», а также «Нормативам градостроительного проектирования КЧР». Рекреационные зоны необходимо формировать, создавая взаимоувязанный природный комплекс муниципальных образований и их зеленой зоны. Рекреационные зоны расчленяют территорию поселений на планировочные части. При этом должна соблюдаться соразмерность застроенных территорий и открытых незастроенных пространств, обеспечиваться удобный доступ к рекреационным зонам. Озелененные территории являются объектами градостроительного нормирования и представляются в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки. Озелененные территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Площадь озелененных территорий общего пользования - парков, садов, бульваров, скверов должна составлять не менее 12 м² на каждого жителя населенного пункта. Озеленение представлено деревьями на приусадебных участках, рядовыми посадками вдоль улиц, на участках общественных зданий, незначительными территориями лесонасаждений.

Проектом предусматривается комплекс мер по организации системы зеленых насаждений, которая необходима для улучшения микроклиматических и рекреационных условий (создания благоприятных возможностей для отдыха людей), улучшение облика населенного пункта, повышения эстетических его достоинств, а также для выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций. При этом учитывается функциональное значение зеленых насаждений и общее планировочное решение, максимально сохраняются существующие зеленые насаждения.

Мероприятия по организации зеленых насаждений общего пользования:

1. Создание прибрежной парковой зоны.
2. Создание скверов у административных зданий, торгового центра, дома культуры, центров повседневного обслуживания.
3. Озеленение улиц, устройство цветников и газонов.

Мероприятия по организации зеленых насаждений ограниченного пользования:

1. Устройство озелененных групповых дворики.
2. Озеленение участков жилых домов (палисадники, фруктовые и декоративные деревья, кустарники, цветники).
3. Озеленение участков культурно-бытовых и коммунальных объектов, производственных участков, причем предусматривается рядовое озеленение по периметру участков школ, больницы, детсадов, производственных участков.

Мероприятия по организации зеленых насаждений специального назначения:

1. Устройство санитарно-защитных зон между производственной и жилой зонами, а также между населенным пунктом и внешней автомагистралью (шумозащитное озеленение).

2. Устройство ветрозащитного и охранного озеленения по периметру населенного пункта.

3. Озеленение охранной зоны головных водохозяйственных сооружений.

Мероприятия по организации зеленых насаждений индивидуального пользования (придомовых участков) выполняются непосредственно проживающим населением.

Проектом предлагается создание парковых зон, скверов и спортивных сооружений, в том числе в новой застройке.

9.6. Зоны и объекты специального использования

К зонам специального использования относятся:

- зона кладбища;
- зона скотомогильников;

На территории Даргавского сельского поселения нет полигона ТБО.

9.7. Зона кладбища

На территории Даргавского сельского поселения находится 6 кладбищ традиционного захоронения. Общая площадь территории ритуального назначения составляет 3,6 га. Норма обеспеченности земельным участком на кладбище традиционного захоронения составляет 0,24 га на 1 тыс. чел. С учетом роста численности населения за расчетный срок, размер необходимого земельного участка 0,06 га. Проектом предлагается:

- использование территории действующих захоронений;
- в перспективе возможно расширение существующих кладбищ.

Использование территории закрытых кладбищ:

- Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории не допускается.
- Вопрос об использовании закрытого кладбища для вторичного погребения по истечении двадцатилетнего срока может быть решен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и санитарно-эпидемиологическим заключением.
- Производить захоронения на закрытых кладбищах запрещается, за исключением захоронения урн с прахом после кремации в родственные могилы, по истечении кладбищенского периода - время, в течение которого завершаются процессы минерализации трупов.
- В случаях обнаружения при проведении строительных работ ранее неизвестных массовых захоронений необходимо зарегистрировать места захоронения, а в необходимых случаях провести перезахоронение останков погибших и рекультивацию территорий.

При нарушении санитарных и экологических требований к содержанию места погребения приостанавливается или прекращается деятельность на месте погребения и проводятся мероприятия по ликвидации неблагоприятного воздействия места погребения на окружающую среду и здоровье человека, вплоть до создания нового места погребения с соблюдением требований санитарных правил.

10. Баланс территории муниципального образования Даргавское сельское поселение Пригородного района РСО-А.

Настоящий баланс составлен в границах территории Даргавского сельского поселения. Баланс территории дает общее, сугубо ориентировочное представление об использовании земель в результате проектных предложений генерального плана в период расчетного срока. На

расчетный срок планируется увеличение индивидуальной перспективной жилой застройки, территория инженерной и транспортной инфраструктуры и территория рекреационной зоны. В сводном виде данные об изменении использования земель в границах территории Даргавского сельского поселения представлены в таблице 3.

Баланс территории муниципального образования Даргавское сельское поселение Пригородного района РСО-А.

Таблица 3.

№п/п	Территории	Современное использование		Расчетный срок	
		Га	%	Га	%
	Всего площадь	1300	100		100
1.	Земли сельскохозяйственного назначения				
2.	Земли населенных пунктов				
3.	Земли промышленности				
4.	Земли водного фонда				
5.	Земли лесного фонда				
6.	Земли запаса				-