



**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
на выполнение проектно изыскательских работ
от 12.02.2013г. №01

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
НОГИРСКОГО 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 современного использования территорий Ногирского сельского поселения	1:10 000
2. Схема современного использования территорий с.Ногир	1:5 000
3. Схема транспортной инфраструктуры	1:10 000
4. Схема границ с особыми условиями использования территорий Ногирского сельского поселения	1:10 000
5. Схема сетей газоснабжения и газоотведения	1:10 000
6. Схема сетей водоснабжения и водоотведения	1:10 000
7. Схема сетей электроснабжения	1:10 000
8. Схема градостроительного зонирования территорий Ногирского сельского поселения	1:10 000
9. Схема градостроительного зонирования с.Ногир	1:5 000
10. Схема перспективного использования территорий Ногирского СП	1: 10 000
11. Схема перспективного использования территорий с.Ногир	1:5 000

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.

Содержание

1. Основные положения генерального плана Ногирского сельского поселения Пригородного района РСО-А.....	8
1.1 Прогнозируемые направления развития экономической базы Ногирского сельского поселения.....	8
2. Базовый прогноз численности населения.....	9
3. Земельные ресурсы.....	11
3.1. Земли сельскохозяйственного назначения	12
3.2. Земли населенных пунктов.....	12
3.3. Земли лесного фонда.....	13
3.4. Земли водного фонда	13
3.5. Земли запаса	14
4. Сведения об объектах местного значения.....	14
4.1. Развитие планировочной структуры Ногирского сельского поселения.	14
4.2. Развитие планировочной структуры Ногирского сельского поселения.	15
5. Транспортная инфраструктура.....	15
5.1. Внешний транспорт.....	15
5.2. Сеть улиц и дорог.....	16
5.3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств.....	17
6. Инженерное обеспечение и благоустройство территории	17
6.1. Водоснабжение и водоотведение	17
Водоснабжение	17
Водоотведение	19
6.2. Теплоснабжение.....	20
6.3. Электроснабжение	20
6.4. Газоснабжение.....	21
6.5. Сети связи	21
6.6. Инженерная подготовка территории.....	22

7. Мероприятия по организации охраны и функционированию объектов историко-культурного наследия.	23
8. Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации генерального плана	23
9. Сведения о функциональных зонах.	24
9.1. Функциональное зонирование территории	24
9.2. Развитие жилых зон	25
9.3. Культурно-бытовое обслуживание населения и развитие общественно-деловых зон	26
9.4. Производственные зоны	29
9.5. Рекреационные зоны, озеленение населенных пунктов.	30
9.6. Зоны и объекты специального использования.	32
9.7. Зона кладбища	33
9.8. Баланс территории муниципального образования Ногирское сельское поселение Пригородного района РСО-А.	34

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

1.1 Прогнозируемые направления развития экономической базы Ногирского 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 Ногирского 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 Ногирского 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. (7017 чел.) численность населения поселения составит:

- к 2017 г. – **11284** человек,
- к 2030 г. – **11323** человек,
- к 2040 г. – **11353** человек,

В таблице 1.2.1 приведен прогноз численности Ногирского сельского поселения:

Таблица 1.

Муниципальные образования	2010	2011	2012	1 очередь 2017 г.	Расчетный срок 2030 г.	Расчетный срок 2040 г.
Ногирское сельское поселение	11260	11256	11261	11284	11323	11353

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

3. Земельные ресурсы

Муниципальное образование Ногирское сельское поселение в соответствии с законом Республики Северная Осетия-Алания от 24 января 2006г. N 10-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 Ногирское сельское поселение, входящего в состав Пригородного муниципального района РСО-А, в соответствии с картографическим описанием согласно приложению к вышеуказанному закону.

Общая площадь земель Ногирского сельского поселения в административных границах составляет 3462,88 га. Земельный фонд Ногирского 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:	3945	100
2.	Земли населенных пунктов	922	23,37
3.	Земли сельскохозяйственного назначения, в том числе, Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	2540	64,38
4.	Земли промышленности и иного специального назначения	483	11,1

5.	Земли водного фонда	0	0
6.	Земли лесного фонда	0	0

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 Ногирского сельского поселения составляет 2540 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 Ногирского 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 922 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 Ногирского сельского поселения нет земель лесного фонда.

3.4. Земли водного фонда

На территории Ногирского сельского поселения нет земель водного фонда.

3.5. Земли запаса

На территории Ногирского сельского поселения нет земель запаса.

4. Сведения об объектах местного значения.

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, дорожной сети и др.

4.1. Развитие планировочной структуры Ногирского сельского поселения.

Развитие планировочной структуры Ногирского сельского поселения обусловлено необходимостью размещения объектов культурно-бытового обслуживания, это 3 детских сада, 2 общеобразовательных учреждений, спортивного комплекса и парковой зоны. Развитие жилых территорий направлено на упорядочение сложившейся структуры. Под новое

индивидуальное жилищное строительство выделяется территория общей площадью в 345 га.

4.2. Развитие планировочной структуры Ногирского сельского поселения.

Проектом предусматривается выделение под размещение индивидуальной жилой застройки участков площадью 345 га. Застройку жилой зоны планируется проводить новыми современными типами жилых зданий двухквартирными и многоквартирными домами-коттеджами усадебного типа с хозяйственными постройками. С целью развития сферы культурно-бытового обслуживания населения генеральным планом предложено вблизи проектируемой застройкой строительство детских дошкольных и общеобразовательных учреждений. Кроме того, на территории Ногирского 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 Ногир-Владикавказ удовлетворяет условиям движения транспорта в свободном режиме. Перспективы развития транспортной деятельности в Ногирском 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:

- Строительство обьездной дороги регионального значения;
- 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;

5.2. Сеть улиц и дорог

Существующая улично-дорожная сеть Ногирского 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: 180 легковых автомобилей. На расчетный срок генерального плана уровень автомобилизации Ногирского сельского поселения составит 402 автомобиля на 1000 человек. 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 Ногирском 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 сохранение существующей схемы обеспечения водой. Для устойчивого водоснабжения существующей и

проектируемой застройки 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

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 Ногирского сельского поселения предусматривается:

- Ремонт существующей канализационной системы;
- 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 Ногирского 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. Сжиженный газ на территории Ногирского сельского поселения используется в незначительных объемах. Система газоснабжения Ногирского сельского поселения (Газорегуляторный пункт блочный – ГРПБ)

Трассы газопроводов проложены с учетом транспортирования газа кратчайшим путем.

В настоящее время газифицировано 100% общей площади жилого фонда с.Ногир.

На сегодняшний день большее количество газопроводов системы газоснабжения с.Ногир в эксплуатации 25-30 лет, поэтому в ближайшей перспективе застройки не планируется ремонт системы газоснабжения.

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 увеличение монтированной емкости АТС. Северо-Осетинский филиал ОАО «ЮТК». Монтированная емкость телефонной сети Ирафского муниципального района составляет более одной тысячи номеров, имеются свободные мощности на АТС. Интернет охватывает лишь 30% населения.

Необходимое 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 Ногирское 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 Ногирского 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 территории, 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 резерва развития территорий объектов обслуживания.
 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;

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 Ногирском сельском поселении выделены участки общей площадью - 345 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	715	215	500
2	Общеобразовательные школы	мест	3600	1800	1800
3	Учреждения внешкольного образования	мест	-	-	-
II Учреждения здравоохранения и социального обеспечения					
1	Стационары всех типов	койко-место	По заданию	-	-
2	Поликлиника, амбулатория, диспансер (без стационара)	пос./см.	230	230	-
III Учреждения культуры и искусства					
1	Учреждения культуры	мест	50	50	-
2	Клубы	мест	50	50	-
3	Библиотеки	объектов	1	1	-
IV Физкультурно-спортивные сооружения					
1	Спортивно-досуговый комплекс	мест	300	-	300
2	Бассейн	м ² 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 Ногирского сельского поселения строительство:

- ✓ - 3 детских дошкольных учреждения;
- ✓ - 2 общеобразовательных учреждений;
- ✓ - спортивного комплекса;
- ✓ - 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 РСО-А». 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 двориков.
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 Ногирского сельского поселения нет полигона ТБО.

9.7. Зона кладбища

На территории Ногирского сельского поселения находится 5 кладбищ традиционного захоронения. Общая площадь территории ритуального назначения составляет 13,5 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.

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

Настоящий баланс составлен в границах территории Ногирского 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 увеличится индивидуальной перспективной жилой застройки, территория инженерной и транспортной инфраструктуры. В сводном виде данные об изменении использования земель в границах территории Ногирского сельского поселения представлены в таблице 3

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

Таблица 3

№п/п	Территории	Современное использование		Расчетный срок	
		Га	%	Га	%
	Всего площадь	3945	100	4320	100
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	2540	64,38	2540	58,79
2.	Земли населенных пунктов	922	23,37	1267	29,32
3.	Земли промышленности	483	12,2	513	11,87

4.	Земли водного фонда	-	-	-	-
5.	Земли лесного фонда	-	-	-	-
6.	Земли запаса	-	-	-	-