

Арх. №  
Экз. №

Заказ: МК 1- 14.06.12.  
Заказчик: администрация Адиль-  
Халкского сельского поселения,  
Ногайского  
муниципального района КЧР

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И  
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АДИЛЬ-  
ХАЛКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ,  
НОГАЙСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КЧР**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**


Том 1

**Положение о территориальном планировании поселения**

Директор ЦНИИП градостроительства РААСН

 Д.В. Климов

Начальник МЭП №4

 С. Е. Матвеева

**Состав авторского коллектива**

	Виды работ	Профессия отдел	Ф.И.О.
1	Руководитель проекта, управление, организация работ, контроль	Архитектор Нач. МЭП №4	С.Е. Матвеева
2	Главный инженер проекта, организация технического процесса, координация работ	Инженер МЭП №4	Т.А.Шленская
3	Актуализация картографических материалов. Анализ современного землепользования.	Инженер МЭП №4	М.И. Костоев
4	Транспортная инфраструктура	Инженер МЭП №4	М.И. Костоев
5	Анализ существующего положения и комплексная оценка	Архитектор	А.В. Левина
6	Основные направления развития территории. Функциональное зонирование.	Архитектор	Е.С. Салаткин
7	Инженерная инфраструктура, инженерная подготовка территории	Науч.сотр. инженер ОГС	Е.В. Климова
8	Население, баланс территории, ТЭП. Социально-экономическое развитие	Инженер-экономист	И.И. Коссова
9	История, культура, этнография, туризм	Архитектор	Н.С. Зырянова
10	Природный комплекс. Геология. Климат. ООС	Ст.науч.сотр. инженер ОГС	Н.Б. Воронина
11	ПЗиЗ	Архитектор	Е.С. Салаткин
12	ГОиЧС	Ст.науч.сотр. инженер ОГС	Н.Б. Воронина

### Перечень текстовых и графических материалов

Наименование документации	Масштаб
<b>ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН.</b>	
<b>Утверждаемая часть</b>	
<b>Текстовые материалы</b>	
Положение о территориальном планировании поселения. Том 1.	Брошюра формата А4
<b>Картографические материалы</b>	
1. Карта объектов местного значения и границ населенных пунктов	М 1:25000
2. Карта функциональных зон и границ населенных пунктов	М 1:5000
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>	
<b>Текстовые материалы</b>	
Материалы по обоснованию генерального плана. Том 2	Том 2
<b>Картографические материалы</b>	
1. Карта современного использования территории поселения	М 1:25000 М 1:5000
2. Карта ограничений градостроительной деятельности на территории поселения и результатов комплексного анализа.	М 1:25000 М 1:5000
3. Карта территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:25000
4. Карта развития транспортной инфраструктуры.	М 1:25000 М 1:5000
5. Карта развития сетей водоснабжения и водоотведения.	М 1:25000 М 1:5000
6. Карта развития сетей энергоснабжения и связи.	М 1:25000 М 1:5000
7. Карта развития сетей тепло- и газоснабжения.	М 1:25000 М 1:5000
8. Карта развития социальной инфраструктуры и коммунально-бытового обслуживания	М 1:25000 М 1:5000
9. Карта перспективного использования территории поселения (проектный план)	М 1:25000 М 1:5000
<b>ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.</b>	
<b>Текстовые материалы</b>	
1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в них;	Том 3
2. Градостроительные регламенты.	
<b>Картографические материалы</b>	
1. Карта градостроительного зонирования.	М 1:5000

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

Руководитель проекта

С.Е. Матвеева.

## **Содержание.**

Введение.....	6
1. Основные положения генерального плана Адиль-Халкского сельского поселения Ногайского района КЧР.....	8
1.1. Прогнозируемые направления развития экономической базы Адиль-Халкского сельского поселения.....	8
1.2. Базовый прогноз численности населения.....	9
1.3. Стратегические направления градостроительного развития Адиль-Халкского сельского поселения.....	9
1.3.1. Основные принципы градостроительной политики. Направления территориального развития.....	9
1.3.2. Земельные ресурсы.....	10
1.3.2.1. Земли сельскохозяйственного назначения.....	11
1.3.2.2. Земли населенных пунктов.....	11
1.3.2.3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.....	12
1.3.2.4. Земли особо охраняемых природных территорий.....	12
1.3.2.5. Земли лесного фонда.....	12
1.3.2.6. Земли водного фонда.....	12
1.3.2.7. Земли запаса.....	12
2. Сведения об объектах местного значения.....	12
2.1. Развитие планировочной структуры аула Адиль-Халк.....	12
2.2. Транспортная инфраструктура.....	14
2.2.1. Внешний транспорт.....	14
2.2.2. Сеть улиц и дорог.....	14
2.2.3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств.....	15
2.3. Инженерное обеспечение и благоустройство территории.....	16
2.3.1. Водоснабжение и водоотведение.....	16
2.3.2. Теплоснабжение.....	17
2.3.3. Электроснабжение.....	18
2.3.4. Газоснабжение.....	18
2.3.5. Сети связи.....	19
2.3.6. Инженерная подготовка территории.....	20
3. Мероприятия по организации охраны и функционированию объектов историко-культурного наследия.....	21
4. Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации генерального плана.....	21
5. Сведения о функциональных зонах.....	21
5.1. Функциональное зонирование территории.....	21
5.2. Развитие жилых зон.....	22
5.3. Культурно-бытовое обслуживание населения и развитие общественно-деловых зон.....	23
5.4. Производственные зоны.....	25
5.5. Рекреационные зоны, озеленение населенных пунктов.....	26
5.6. Зоны и объекты специального использования.....	27
5.6.1. Зона кладбища.....	27
5.7. Баланс территории муниципального образования Адиль-Халкское сельское поселение Ногайского района КЧР.....	28
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА АДИЛЬ-ХАЛКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.....	29

## **Введение.**

Настоящая работа выполнена на основании Муниципального Контракта №1 от 14.06.2012 г. по разработке генерального плана и правил землепользования и застройки Адиль-Халкского сельского поселения Ногайского района КЧР, заключенного между Федеральным государственным бюджетным учреждением «Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству Российской академии архитектуры и строительных наук» (ЦНИИП градостроительства РААСН) и администрацией Адиль-Халкского сельского поселения Ногайского района КЧР, и в соответствии с Техническим заданием (приложение 1).

Муниципальное образование Адиль-Халкское сельское поселение в соответствии с законом Карачаево-Черкесской Республики от 13 марта 2008 года N 15-РЗ «Об установлении границ муниципальных образований на территории Ногайского района и наделении Ногайского района статусом муниципального района» является муниципальным образованием, наделенным статусом сельского поселения. Этим же законом установлены границы муниципального образования Адиль-Халкское сельское поселение, входящего в состав Ногайского муниципального района КЧР, в соответствии с картографическим описанием, согласно приложению 2 к вышеуказанному закону.

В состав Адиль-Халкского сельского поселения входит один населенный пункт: аул Адиль-Халк. Административным центром Адиль-Халкского сельского поселения является аул Адиль-Халк.

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 Карачаево-Черкесской Республики.

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

Расчётный срок генерального плана 2030

Перспективные показатели (перспектива) 2040

Проект генерального плана Адиль-Халкского сельского поселения выполнен с использованием топографической подосновы М 1:25 000 предоставленной Заказчиком в установленном порядке.

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение, являющееся собственностью ЦНИИП градостроительства РААСН.

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

## **1. Основные положения генерального плана Адиль-Халкского сельского поселения Ногайского района КЧР.**

### **1.1. Прогнозируемые направления развития экономической базы Адиль-Халкского сельского поселения**

Для максимального использования экономического потенциала района необходимо проведение активной социально-экономической политики, привлечение дополнительных финансовых средств и создание благоприятного инвестиционного климата. С этой целью администрацией Ногайского муниципального района проводится:

- районная бюджетная политика, нацеленная на снижение дотационности районного бюджета на основе укрепления и расширения налогооблагаемой базы, жесткого контроля за расходной частью бюджета;
- эффективная инвестиционная политика, нацеленная на реализацию приоритетных направлений в экономическом развитии;
- стимулирование развития малого бизнеса в районе;
- социальная политика, направленная на повышение качества жизни населения;
- эффективная политика управления недвижимостью и землепользования;
- политика, направленная на рациональное использование трудового потенциала и прогнозирование профессиональных потребностей для района.

#### Развитие сельскохозяйственного сектора

Целью развития агропромышленного комплекса Ногайского района является формирование эффективного устойчивого сельскохозяйственного производства, обеспечивающего потребности населения в качественных продуктах питания и спрос перерабатывающей промышленности в сырье по приемлемым ценам, а также благоприятные условия жизнедеятельности сельских жителей.

Расширение посевов сельскохозяйственных культур, проведение основных агротехнических работ в оптимальные сроки, повышение общего технологического уровня отрасли, внедрение прогрессивных технологий возделывания сельскохозяйственных культур и производства животноводческой продукции создадут хорошие предпосылки для увеличения объемов производства агропромышленного комплекса района.

#### Развитие малых форм хозяйствования в агропромышленном комплексе района

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.

## 1.2. Базовый прогноз численности населения

Концепция демографического развития Адиль-Халкского 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 Адиль-Халкского сельского поселения за счет двух источников прироста: естественного и миграционного.
- Прогноз численности населения построен на основе тенденций в динамике численности населения, наблюдаемых в период 2011-2012 гг. В сравнении с 2012 г. (1762 тыс. чел.) численность населения района составит:
- к 2017 г. – 1,85 тыс. чел., то есть увеличится на 0,09 тыс. чел.,
  - к 2030 г. – 2,1 тыс. чел., то есть увеличится на 0,3 тыс. чел.,
  - к 2040 г. – 2,3 тыс. чел., увеличится на 0,5 тыс. чел.

В таблице 1.2.1 приведен прогноз численности Адиль-Халкского сельского поселения

Прогноз численности населения Адиль-Халкского сельского поселения

Таблица 1.2.1.

Периоды	Прирост (убыль) численности населения, чел.	Население на конец периода округленно, чел.
2012-2017	88	1850
2018-2030	230	2080
2031-2040	180	2260

## 1.3. Стратегические направления градостроительного развития Адиль-Халкского сельского поселения

### 1.3.1. Основные принципы градостроительной политики. Направления территориального развития

В основу Генерального плана Адиль-Халкского сельского поселения положена концепция устойчивого развития.

Цель устойчивого развития поселения - сохранение и приумножение всех трудовых и природных ресурсов для будущих поколений. Решения Генерального плана преломляют данную концепцию применительно к Адиль-Халкскому сельскому поселению.

Градостроительная стратегия направлена на формирование Адиль-Халкского сельского поселения как развитого социально-экономического и агротехнического центра Ногайского района. Стратегической целью развития Адиль-Халкского сельского поселения является повышение качества жизни населения, развитие его экономической базы, обеспечение устойчивого функционирования всего хозяйственного комплекса и социальной сферы.

Градостроительная концепция генерального плана ориентирована на эффективное использование сложившихся поселенческих территорий и одновременно резервирование территории для перспективного развития Адиль-Халкского сельского поселения и его населенных пунктов.

Согласно статье 23 Градостроительного кодекса РФ в документах территориального планирования необходимо однозначно установить и отобразить границы Адиль-Халкского сельского поселения, границы населенных пунктов, находящихся на территории муниципального образования, а также земли иных категорий на территории муниципального образования.

На расчетный срок генеральным планом предложено развитие административного центра муниципального образования аула Адиль-Халк.

### 1.3.2. Земельные ресурсы

В соответствии с Областным законом КЧР от 16 декабря 2004 № 48-РЗ «Об установлении границ муниципальных образований на территории Ногайского района и наделении их соответствующим статусом» Адиль-Халкское сельское поселение является муниципальным образованием наделенным статусом сельского поселения, с административным центром в ауле Адиль-Халк. Этим же законом установлены границы муниципального образования.

Общая площадь земель сельского поселения в административных границах составляет 2593 га.

Земельный фонд распределяется по категориям земель следующим образом (таблица 1.3.2.)

Распределение земельного фонда Адиль-Халкского поселения по категориям земель.

Таблица 1.3.2

№ п/п	Территории	Современное использование		Расчетный срок	
		Га	%	Га	%
I	Земли сельскохозяйственного назначения	2315,0	89,29	2281,0	87,97
II	Земли населенных пунктов	258,0	9,95	292,0	11,27
III	Земли промышленности, Энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	19,4	0,75	19,4	0,75
IV	Земли особо охраняемых территорий	-	-	-	-
V	Земли лесного фонда	-	-	-	-
VI	Земли водного фонда	0,4	0,01	0,4	0,01
VII	Земли запаса	-	-	-	-
	Всего	2592,8	100,0	2592,8	100,0

Существующее фактически распределение земельного фонда муниципального образования Адиль-Халкское сельское поселение по категориям земель (га) изображено на рис. 1.3.2

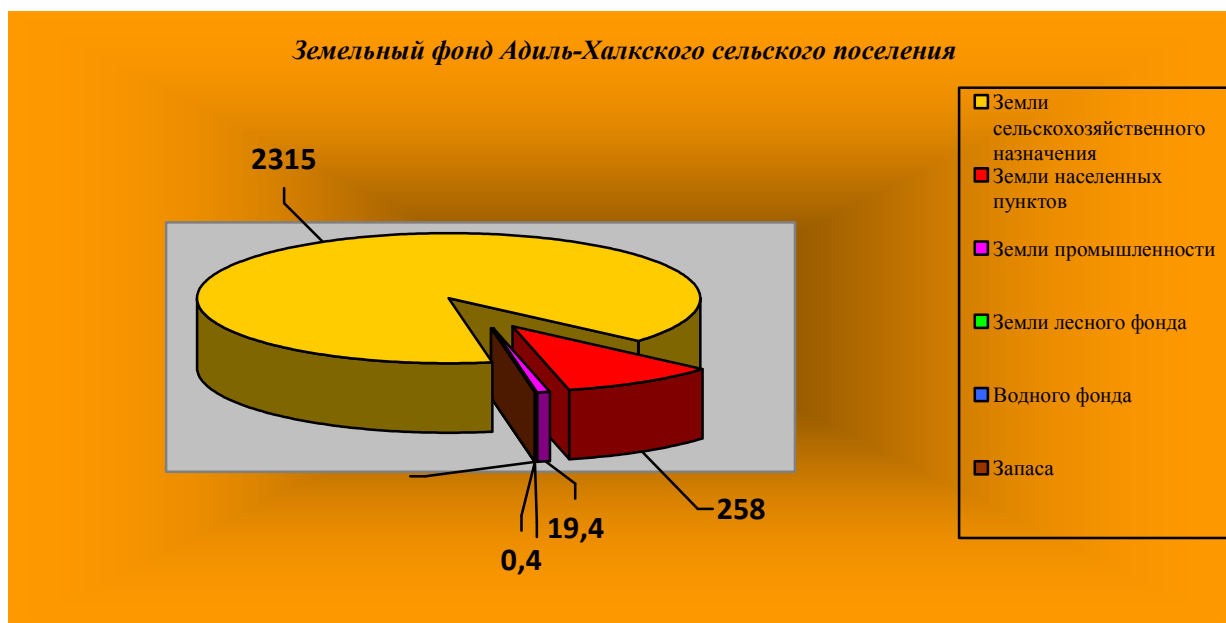


Рис.3.2.1. Распределение земельного фонда по категориям, га.

### 1.3.2.1. 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 Адиль-Халкского сельского поселения составляет 2315 га. К расчетному сроку она сократится на 34 га за счет перевода части земель в категорию земель населенных пунктов и составит 2281 га.

### 1.3.2.2. 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 Адиль-Халкского сельского поселения, правоустанавливающих и право удостоверяющих документов на земельные участки, а также сведений, предоставленных иными уполномоченными органами.

В состав территории муниципального образования Адиль-Халкского сельское поселение входят два населенных пункта - аул Адиль-Халк.

Общая площадь земель населенного пункта на территории муниципального образования составляет 258 га. В перспективе земли аула Адиль-Халк увеличатся на 34 га за счет земель

сельскохозяйственного назначения и к расчетному сроку составят 292 га.

### **1.3.2.3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

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.

Земели промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на территории Адиль-Халкского сельского поселения составляют 19,4 га и в дальнейшем не изменится.

### **1.3.2.4. 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 (ООПТ) на территории Адиль-Халкского сельского поселения отсутствуют.

### **1.3.2.5. 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 Адиль-Халкского сельского поселения земли лесного фонда отсутствуют.

### **1.3.2.6. Земли водного фонда**

К землям водного фонда относится река Малый Зеленчук с притоками. Общая площадь земель водного фонда составляет 0,4 га и останется без изменений.

### **1.3.2.7. Земли запаса**

Земель запаса на территории Адиль-Халкского сельского поселения нет.

## **2. Сведения об объектах местного значения.**

### **2.1. Развитие планировочной структуры аула Адиль-Халк**

Архитектурно-планировочная организация территории населенных пунктов Адиль-Халкского сельского поселения 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 развитие планировочной структуры аула Адиль-Халк с учетом сложившихся градостроительных условий: размещение жилой и производственной зон, размещение капитальных зданий, наличие водных пространств, дорожной сети и др.

Жилая застройка решается укрупненными жилыми образованиями.

Для размещения новой индивидуальной застройки выделен участок в 18 га. Застройку жилой зоны планируется проводить новыми современными типами жилых зданий коттеджами усадебного типа с хозяйственными постройками.

Коттеджная застройка в современных условиях самое перспективное направление строительства, т.к. при низких темпах строительства социального жилья дает возможность населению самостоятельно решать проблему обеспеченности жильем.



2.1.1. Схема аула Адиль-Халк (фрагмент)

С целью развития сферы культурно-бытового обслуживания населения, рекреации генеральным планом предложено вблизи проектируемой индивидуальной застройки строительство:

- 10- Детского сада,
- 11 - ФАП,
- 12- КСК
- 13 – магазин.

## **2.2. Транспортная инфраструктура**

### **2.2.1. Внешний транспорт**

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

Перспективы развития транспортной деятельности в Адиль-Халкском 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.

### **2.2.2. Сеть улиц и дорог**

Существующая улично-дорожная сеть населенных пунктов имеет в основном прямоугольную структуру.

Принята следующая классификация улиц:

- поселковая дорога (связь сельского поселения с внешними дорогами общей сети)
- главная улица (связь жилых территорий с общественным центром);
- основная улица в жилой застройке (связь внутри жилых территорий с главной улице с интенсивным движением);
- второстепенная улица в жилой застройке (переулок, связь между основными жилыми улицами; связь жилых домов в глубине квартала с улицей);
- хозяйственный проезд (прогон личного скота и проезд грузового транспорта к приусадебным участкам).

В настоящий проект заложены следующие концептуальные положения:

- Сохранение и дальнейшее развитие исторически сложившейся специфической структуры каркаса магистральной улично-дорожной сети (УДС) в виде выраженных парно параллельных направлений
- Организация дублирующих и обходных направлений для обеспечения надлежащей пропускной способности и надежности системы УДС с учетом ожидаемого роста транспортной нагрузки и проложения рациональных, с точки зрения защиты окружающей среды, основных путей пропуска автотранспорта

- Проектом предусматриваются мероприятия по реконструкции существующих улиц и дорог с доведением их до нормативных параметров, а так же строительство новых дорог на участках под новое строительство.
- 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.

### **2.2.3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств**

Существующий автопарк сохраняется в качестве основного вида общественного транспорта.

Проектная схема поселкового транспорта разработана с учетом уже сложившейся к настоящему времени сети транспорта, намечаемого на расчетный срок территориального развития села и его улично-дорожной сети.

#### ***Сооружения 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: 200-250 легковых автомобилей, включая 3-4 такси и 2-3 ведомственных автомобиля, 25-40 грузовых автомобилей в зависимости от состава парка. Число мотоциклов и мопедов на 1000 человек следует принимать 100-150 единиц.

На расчетный срок генерального плана уровень автомобилизации Адиль-Халкского сельского поселения составит 520 автомобилей.

Личный автотранспорт хранится в гаражах, расположенных на приусадебных участках жителей, дополнительных общих автостоянок и гаражных кооперативов для личного автотранспорта не требуется. Возможно их размещение по мере надобности в коммунально-складской зоне.

Для определения необходимых объемов предприятий технического обслуживания автомобилей (СТО) принят нормативный показатель – 200 легковых автомобилей на 1 пост технического обслуживания.

В целом по Адиль-Халкскому сельскому поселению суммарная мощность СТО должна составлять на расчетный срок не менее – 3 поста.

Автозаправочные станции (АЗС) предусматривается размещать из расчета одной топливо-раздаточной колонки на 1200 легковых автомобилей.

Суммарная мощность АЗС на расчетный срок – 1 колонка.

Автозаправочные станции являются необходимым компонентом транспортной инфраструктуры любого населенного пункта. Переход на газовое топливо является объективным процессом, обусловленным экономическими факторами. Стоимость бензина и дизтоплива неуклонно растёт, приближается к мировым ценам и перспективы её снижения не предвидится. В этой ситуации газ - реальная альтернатива.

Сеть автосервиса развивается в последнее время за счёт мелких предприятий, нацеленных на обслуживание легкового личного автотранспорта. Созданные в виде ЧП, они занимают чаще всего приспособленные помещения.

В свою очередь, каждое автотранспортное предприятие, да и просто предприятие, на балансе которого находится несколько машин, обладает собственной производственной базой по ремонту автотранспорта, достаточной для существенного ремонта автотехники.

Эти производственные мощности некоторым образом (за счёт нелегального проведения

работ) оказывают влияние на общую картину обеспеченности ресурсами территории в авторемонтном секторе, но для нужд генерального плана это маловажно. Тем более что общая тенденция в каждом секторе рынка - узкая специализация и стоит ожидать выхода из тени «умельцев» из закрытых авторемонтных мастерских «в свет», что и происходит при возникновении ЧП по ремонту машин.

## **2.3. Инженерное обеспечение и благоустройство территории**

### **2.3.1. Водоснабжение и водоотведение**

#### **Водоснабжение**

Основными источниками водоснабжения Адиль-Халкском сельского поселения являются поверхностные воды р.Малый Зеленчук.

В а.Адиль-Халк воду для хозяйственно-питьевых нужд закачивают напрямую из р.Малый Зеленчук с помощью специальной насосной станции и далее подают по системе групповых водоводов в распределительные сети а.Адиль-Халк, а.Эркен-Халк и а.Эркен-Юрт. На водозаборе отсутствуют очистные сооружения и система водоподготовки, в результате чего качество подаваемой воды в водопроводную сеть населенных пунктов района не соответствует требованиям ГОСТ 2874-82\* («Вода питьевая»).

Производительность водозабора составляет 1000 м<sup>3</sup>/сут. Насосная станция введена в эксплуатацию в 1998г. и на сегодняшний день ее состояние характеризуется как удовлетворительное, физический износ достигает 68%.

Организация, эксплуатирующая объекты водоснабжения филиал ФГУ «Управление Карачаевочеркескмелиоводхоз». Фактическое водопотребление составляет 190 литров/сутки на человека. Ниже в таблице приведены характеристики водопроводных сетей Адыге-Хабльского филиала ФГУ на территории Ногайского района.

Фактическое водопотребление составляет 190 л/сут на человека.

В а. Адиль-Халк имеется 17,0 км водопроводных сетей, в т.ч.:

а) магистральные трубы, протяженность – 0,8 км (построены в 1987г.);

б) разводящие трубы а/ц, d-100мм, протяженность -16,2 км (построены в 1987г.)

При сроке эксплуатации 15-20 лет 69% сетей отслужили нормативный срок службы и требуют замены. Водопроводные сети в основном были рассчитаны на уличные водоколонки; водоводы протянуты подворно, что не позволяет пропускать требуемое количество воды.

На водопроводных сетях установлены два подкачивающих насоса; износ – 40% (год постройки 2004г.).

Резервуары чистой воды: количество- объем 0,5 тыс. м<sup>3</sup>(2 шт. по 250 м<sup>3</sup>), износ составляет 100%.

#### **Проектное предложение**

На территории аула предусматривается новое строительство жилых и коммунальных объектов. Проектом предусматривается обеспечить централизованным водоснабжением всю существующую и проектируемую застройку в заданных границах.

Расчетное водопотребление составит 0,43 тыс. м<sup>3</sup>/сут. на 1 очередь, 0,52 тыс. м<sup>3</sup>/сут. на расчетный срок и 0,9 тыс. м<sup>3</sup>/сут. на перспективу.

Основным источником водоснабжения будут являться поверхностные воды р.Малый Зеленчук Резервный источник – использование подземных вод.

#### Первоочередные мероприятия

- На водозаборе а.Эркен-Халк на р.Малый Зеленчук необходимо внедрение современных методов очистки и обеззараживания питьевой воды для снабжения водой а.Адиль-Халк и др. населенных пунктов.

- Замена группового водовода «Нст а.Эркен-Халк на р.Малый Зеленчук - а.Эркен-Халк,

а. Адиль-Халк, а. Эркин-Юрт»,

Для водоснабжения нового строительства и существующей застройки предлагается:

- ремонт (замена) резервуаров чистой воды;
- ремонт подкачивающих насосов (2шт.) и установка новых в связи с увеличением площади охвата сетями водопровода;
- перекладка ветхих сетей;
- закольцовка существующих водопроводных сетей;
- строительство новых водопроводных сетей;
- регулярная дезинфекция водопроводных сооружений (на постоянной основе);

Новая водопроводная сеть трассируется по кольцевой схеме и оборудуется пожарными гидрантами. Пожарные гидранты должны устанавливаться через каждые 100-150 метров по улично-дорожной сети;

Емкость резервуаров, необходимая для хранения пожарных и аварийных запасов воды, объемов для регулирования неравномерного водопотребления воды ориентировочно принимается в размере 15-20% от суммарного водопотребления:

Мероприятия на расчетный срок

- строительство береговых и подрусовых горизонтальных водозаборных сооружений с дебитом 6-10 лсек – в качестве альтернативного источника водоснабжения. Как показывает опыт, через 5-7 лет эти водозаборы выходят из строя (кольматируются или размываются паводковыми водами) и поэтому необходимо их реконструировать или строить новые;
- установка водосчетчиков на входе в каждое здание (индивидуальные владельцы), оборудованных централизованным водоснабжением;
- 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 сельского поселения предусматривается новое строительство жилых и коммунальных объектов.

На основании СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», удельные нормы водоотведения от жилой и общественной застройки соответствуют принятым нормам водопотребления.

Расчетное водоотведение составит 0,43 тыс. м<sup>3</sup>/сут. на 1 очередь, 0,52 тыс. м<sup>3</sup>/сут. на расчетный срок и 0,9 тыс. м<sup>3</sup>/сут. на перспективу.

Ввод новых объектов жилого и общественного назначения возможен 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

Мероприятия на расчетный срок

- строительство поселковых канализационных сетей с целью канализования участков новой жилой и общественной застройки;
- строительство поселковых очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков глубокой очистки с показателями очищенных стоков до рыбохозяйственных нормативов с последующим сбросом очищенных стоков в р.Малый Зеленчук.
- охват централизованной канализацией всей существующей застройки аула

### **2.3.2. 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.

Первоочередные мероприятия

- перекладка ветхих сетей;
- ремонт сетей.

Мероприятия на расчетный срок

- замена устаревшего энергетического оборудования котельных, ремонт изношенных тепловых сетей, и, вследствие этого, сокращение потерь;
- при строительстве жилья применение теплосберегающих технологий и материалов.

### **2.3.3. Электроснабжение**

Для гарантированного электроснабжения а. Адиль-Халк, в связи с износом электроподстанций, трансформаторных подстанций ТП (КТП) и линий электропередач следует выполнить ряд мероприятий по строительству, капитальному ремонту и реконструкции данных объектов.

Первоочередные мероприятия

1. Принятие мер по повышению надежности электроснабжения тех объектов, для которых перерыв в электроснабжении грозит серьезными последствиями.
2. Повышение электробезопасности электроустановок путем замены существующих ТП открытого типа на более безопасные и надежные в плане электроснабжения, закрытые ТП.
3. Строительство новых ВЛ 10 кВ и разводящих сетей 0,4 кВ с применением новых энергосберегающих технологий и современных материалов. Строительство новых ТП 6-10/0,4 кВ будет вызвано развитием инфраструктуры а. Адиль-Халк, вводом в эксплуатацию нового жилья и увеличением числа потребителей электроэнергии.
4. Реконструкция существующих ТП 6-10/0,4 кВ. Проект реконструкции предусматривает замену или установку новых трансформаторов 6/0,4 кВ, замену комплектных трансформаторных подстанций.
5. Оснащение потребителей бюджетной сферы и жилищно-коммунального хозяйства электронными приборами учета расхода электроэнергии с классом точности 1.0;
6. Внедрение современного электроосветительного оборудования, обеспечивающего экономию электрической энергии.

Мероприятия на расчетный срок

1. Реконструкция существующего наружного освещения внутриквартальных (межквартальных) улиц и проездов;
2. Перевод существующих распределительных сетей 0,4;6;10 кВ на СИП (самонесущий изолированный провод с алюминиевыми токопроводящими жилами, с изоляцией из сшитого светостабилизированного полиэтилена с изолированной несущей нулевой жилой).
3. Замена существующих аварийных деревянных опор линий электропередач.
4. Внедрение на всех узловых подстанциях автоматизированной системы контроля и учета энергоресурсов (АСКУЭ).

### **2.3.4. Газоснабжение**

В ауле намечается новое жилищное и другие виды строительства, для которых предусматривается подача газа. На перспективу ожидается увеличение расхода газа.

Существующие ГРП сохраняются, с частичной их реконструкцией и с увеличением производительности. Дополнительно потребуются построить газопроводы-отводы к новым жилым и другим объектам со строительством дополнительных ШРП на этих территориях для снижения давления и газопроводов низкого давления от ШРП для подачи газа в жилые дома.

Проектный расход газа населением по а.Адиль-Халк определен в соответствии с СП 42-101-2003.: на 1-ую очередь: 555 тыс. м3/год; на расчетный срок: 624 тыс. м3/год; перспектива -678 тыс. м3/год.

Газоснабжение территории будет осуществляться от существующих и вновь проектируемых сетей среднего давления.

Первоочередные мероприятия

- газификация новой жилищной малоэтажной застройки – строительство газопроводов низкого давления

- строительство новых ШРП для районов индивидуального строительства и малоэтажного жилья.

Мероприятия на расчетный срок

Оборудование газового хозяйства средствами телеметрии..

### **2.3.5. 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.

Для жилого сектора при условии 100% подключения потребуется:

1 очередь: 430 номеров (на 430 домовладений);

Расчетный срок: 485 номера (на 485 домовладения)

Перспектива: 525 номеров (525 домовладений).

На расчетный срок увеличение монтированной емкости АТС понадобится. Монтированная емкость телефонной сети Ногайского муниципального района составляет 2348 номеров, из которой задействованная емкость – 1203 номера, имеются свободные мощности на АТС.

Необходимое расширение телефонной сети для 100% удовлетворения потребностей в телефонизации населения, предприятий и организаций.

Сотовая связь

В сельском поселении предоставляют услуги связи два оператора сотовой связи: «БиЛайн», «МТС» и «Мегафон» (ЗАО «Мобиком-Кавказ»).

Телевидение и радиовещание

В настоящее время аналоговое телевизионное вещание на территории Карачаево-Черкесской республики производится с ряда станций различной мощности.

Таблица 2.5.1

№	Объект (станция телевизионного вещания)	Мощность передатчика «Первого канала», Вт	Мощность передатчика канала «Россия 1», Вт	Количество передатчиков других каналов
1	Адыге-Хабль	100	100	–

Как видно из этой таблицы, передающая станция вещает лишь две ТВ-программы.

Анализ данных по общему числу населения, имеющего уверенный прием аналогового телевизионного вещания со станций РТПЦ КЧР, показывает 95% обеспеченность приема программ телевидения.

Строительство сети цифрового телевизионного вещания на территории Карачаево-Черкесской республики является актуальной задачей и должно существенно увеличить показатели охвата населения вне крупных городов многопрограммным телевизионным вещанием с охватом

населения не менее 98,8%.

Руководствуясь приказами Генерального директора РТРС, специалистами филиала и проектной организации ОАО НТЦ «Космос» определен частотно-территориальный план для построения цифровой наземной сети эфирного вещания в Карачаево-Черкесской республике, на основании которого разработаны и утверждены системный и рабочий проекты, предусматривающие строительство 45 объектов цифрового вещания из них 39 - новое строительство.

### **2.3.6. 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

Существующее положение

Рассматриваемые территории расположены в водосборном бассейне р. М.Зеленчук. Рельеф имеет общий уклон к реке. Водоотвод поверхностного стока с рассматриваемой территории осуществляется неорганизованно, по рельефу местности, по кюветам, вдоль дорог и далее в р.М.Зеленчук.

Проектное предложение

Отвод поверхностного стока с территорий культурно-бытовых объектов предлагается осуществить водосточными сетями закрытого типа.

Для отвода поверхностного стока с территорий жилой застройки предусматривается устройство открытых водостоков.

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.

Отвод поверхностного стока на рассматриваемой территории намечается с помощью открытой и закрытой сети дождевой канализации:

- с участков культурно-бытовых объектов, производственных территорий предлагается осуществить водосточными сетями закрытого типа;

- для отвода поверхностного стока с территорий жилой застройки предусматривается устройство открытых водостоков в виде лотков и кюветов.

Водосточные коллекторы намечены условно по основным проездам.

Поверхностный сток, загрязненный выше предельно допустимых концентраций (ПДК) для водных объектов 1 категории водопользования взвешенными веществами, нефтепродуктами требует организацию очистных сооружений глубокой очистки (локальных, либо кустовых).

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, исключая 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 (открытого и закрытого типа).

### **3. 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 Адиль-Халкское 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.

### **4. 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 Адиль-Халкского 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).

## **5. Сведения о функциональных зонах.**

### **5.1. 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 чертеже Генерального плана:

*Жилые зоны:*

- зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа;

*Общественно-деловые зоны:*

- зона объектов здравоохранения и административного, культурно-просветительского, коммунально-бытового назначения;

*Рекреационные зоны:*

- зона природного ландшафта;
- зона зеленых насаждений общего пользования;
- зона парков, скверов
- зона объектов спорта и отдыха;
- зона, покрытая водой

*Производственные зоны:*

- зона коммунально-складских предприятий;

*Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:*

- зона транспортной и инженерной инфраструктуры.

*Специального назначения:*

- кладбище;

## **5.2. 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;

Масштабы нового жилищного строительства определяются с учетом проектной численности населения и необходимых мероприятий в отношении существующего жилья.

Для целей исчисления проектных объемов жилищного строительства главным критерием оценки выбран показатель уровня жилищной обеспеченности в расчете на 1 человека. В настоящее время величина этого показателя нормативно установлена для социального жилья, относительно частного регламентируется только нижний предел, величина же верхнего не ограничивается. В этой связи, и учитывая тот факт, что жилищное строительство в населенном пункте ведется преимущественно за счет индивидуальных застройщиков, в генеральном плане принята следующая динамика жилищной обеспеченности на 1 человека:

I очередь – 25 м<sup>2</sup>/чел.,

Расчетный срок – 30 м<sup>2</sup>/чел.,

На перспективу – 35 м<sup>2</sup>/чел.

При расчете объемов нового строительства учитывалась современная ситуация и необходимость выдержать тенденцию постепенного нарастания ежегодного ввода жилья для достижения благоприятных жилищных условий.

Расчет объемов жилищного строительства по Адиль-Халкскому сельскому поселению

Таблица 6.2.1.

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	I очередь (2017 год)	Расчетный срок (2030 год)	На перспективу (2040 год)
1	Проектная численность населения	чел.	1850	2080	2260
2	Средняя жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup> /чел.	25	30	35
3	Итого потребный жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	46,25	62,4	79,1
4	Существующий жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	37,5	46,25	62,4
5	Убыль существующего жилищного фонда	тыс. м <sup>2</sup>	-	-	-
6	Сохраняемый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup>	37,5	46,25	62,4
7	Объем нового жилищного строительства	тыс. м <sup>2</sup>	8,75	16,15	16,7

Объем нового жилищного строительства составляет 41,6 тыс.м<sup>2</sup>.

Проектом выделены территории под новое индивидуальное жилищное строительство вблизи существующей застройки в ауле Адиль-Халк в размере 18 га. При этом проектом предлагается уплотнение существующей застройки и оптимизации планировочной структуры населённого пункта с целью наиболее полного использования существующих резервов территории.

### 5.3. 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 учреждениях культурно-бытового обслуживания Адиль-Халкского сельского поселения на перспективу.**

Таблица 5.3.1.

п/п	Наименование	Ед.изм	Расчетная емкость	Сущест. сохран. емкость	Емкость нового строитель- ства	Примечания
<b>I Учреждения образования</b>						
1	Детские дошкольные учреждения	мест	154	-	154	
2	Общеобразовательные школы	мест	237	201	36	Сущ школа
<b>II Учреждения здравоохранения и социального обеспечения</b>						
1	Стационары всех типов	койко-место	-	-	-	
2	Поликлиника, амбулатория, диспансер (без стационара)	пос./см.	46	8	38	Сущ ФАП
3	Станции скорой помощи	автомоб.	1		1	
4	Аптеки	м <sup>2</sup> на 1000 чел	104	-	104	
<b>III Учреждения культуры и искусства</b>						
1	Учреждения культуры	м <sup>2</sup> на 1000 чел	104	-	104	
	Клубы	мест	478	40	438	
2	Библиотеки	объектов	2	1	1	
<b>IV Физкультурно-спортивные сооружения</b>						
1	Спортивно-досуговый комплекс	м <sup>2</sup>	416	-	416	
2	Бассейн	м <sup>2</sup> на 1000 чел	208	-	208	
<b>V Торговля и общественное питание</b>						
1	Магазины продовольственных и промышленных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади	624	182	442	
2	Предприятия общественного питания	мест	83	18	66	
<b>VI Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания</b>						
1	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	14	-	14	

п/п	Наименование	Ед.изм	Расчетная емкость	Сущест. сохран. емкость	Емкость нового строитель- ства	Примечания
2	Бани	мест	14	-	14	
3	Гостиницы	мест	12	-	12	
4	Пожарные депо	автомашин	1	-	1	
<b>VII Административно-деловые и хозяйственные учреждения</b>						
1	Организации и учреждения управления	объект	1	1		
2	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1	1		
3	Отделения банков	м <sup>2</sup> на 1000 чел	83	нд	83	
4	Отделения связи	объект/ на жилую гр.	1	1		
5	Пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> на жилую группу	10	-	10	

Определение емкости объектов культурно-бытового назначения выполнено укрупненно, с целью определения потребности в территориях общественной застройки в общей сумме селитебных территорий аула. 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 ауле Адиль-Халк строительство:

- детского сада;
- магазина;
- ФАП
- КСК;

## **5.4. 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.

## **5.5. 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 м<sup>2</sup> 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 общепоселкового парка в каждом населенном пункте, входящего в состав сельского поселения.

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 дворов.

---

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 общепоселковых парков, скверов и спортивных сооружений, в том числе в новой застройке.

## **5.6. Зоны и объекты специального использования**

К зонам специального использования относятся:

- зона кладбища;

### **5.6.1. Зона кладбища**

На территории Адиль-Халкского сельского поселения находится кладбище традиционного захоронения.

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 составит 0,54 га.

Проектом предлагается:

- использование территории действующих захоронений.

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.

## **5.7. Баланс территории муниципального образования Адиль-Халкское сельское поселение Ногайского района КЧР**

Настоящий баланс составлен в границах территории Адиль-Халкского 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 территория, занимаемая жилой застройкой, увеличится за счет территории индивидуальной перспективной жилой застройки. Увеличится территория инженерной и транспортной инфраструктуры, территория сельскохозяйственного назначения, рекреационная зона.

В сводном виде данные об изменении использования земель в границах территории Адиль-Халкского сельского поселения представлены в таблице 3.7.1

### **Баланс территории муниципального образования Адиль-Халкское сельское поселение Ногайского района КЧР**

Таблица 3.7.1

№ п/п	Территории	Современное использование		Расчетный срок	
		Га	%	Га	%
	<b>Всего площадь</b>	<b>2592,8</b>	<b>100,0</b>	<b>2592,8</b>	<b>100,0</b>
I	Земли сельскохозяйственного назначения	2315,0	89,29	2281,0	87,97
II	Земли населенных пунктов	258,0	9,95	292,0	11,27
III	Земли промышленности	19,4	0,75	19,4	0,75
IV	Земли особо охраняемых территорий	-		-	
V	Земли лесного фонда	-		-	
VI	Земли водного фонда	0,4	0,01	0,4	0,01
VII	Земли запаса	-		-	
1	<b>а. Адиль-Халк</b>	<b>258,0</b>	<b>100,0</b>	<b>292,0</b>	<b>100,0</b>
1.1	Жилая зона всего, в том числе	99,0	38,37	117,0	40,07
	-индивидуальная	99,0		117,0	
1.2	Зона общественно-деловой застройки	1,7	0,66	4,6	1,58
1.3	Зона рекреационного назначения, в том числе	139,2	53,95	136,3	46,68
	-зона зелёных насаждений	2,5		2,5	
	- зона парков, скверов			3,8	
	- зона покрытая водой	7,3		7,3	
	- зона объектов спорта и отдыха			4,4	
	-зона природного ландшафта	129,4		118,3	
1.4	Зона производственных предприятий, в том числе	4,0	1,55	4,0	1,37
	-зона сельскохозяйственных предприятий	4,0		4,0	
1.5	Территории специального назначения, в том числе	1,1	0,43	1,1	0,38
	-территории кладбищ	1,1		1,1	
1.6	Территории инженерной и транспортной инфраструктуры	13,0	5,04	29,0	9,92

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА АДИЛЬ-ХАЛКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2011г	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах	га/м <sup>2</sup> на чел.	2592,8	2592,8
	в том числе территории:			
	1. Земли сельскохозяйственного назначения	га/м <sup>2</sup> на чел.	2315	2281
	2. Земли населенных пунктов	га/м <sup>2</sup> на чел.	258	292
	3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	га/м <sup>2</sup> на чел.	19,4	19,4
	4. Земли особо охраняемых территорий	га/м <sup>2</sup> на чел.		
	5. Земли лесного фонда	га/м <sup>2</sup> на чел.	-	-
	6. Земли водного фонда	га/м <sup>2</sup> на чел.	0,4	0,4
	7. Земли запаса	га/м <sup>2</sup> на чел.	-	
2	Население			
2.1	Численность населения с учетом подчиненных административно-территориальных образований	человек	1762	2080
3	Жилищный фонд			
3.1	Жилищный фонд - всего	тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	37,5	62,4
3.2	Убыль жилищного фонда всего	тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	-	-
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	37,5	37,5
3.5	Новое жилищное строительство - всего	тыс. м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений		24,9
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	160/77
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	-	1 объект	240/115
4.3	Учреждения внешкольного образования	учащихся	-	-
4.4	Больницы	коек	-	-
4.5	Поликлиники	посещений в смену	1 объект	46/22
4.6	Предприятия розничной торговли,	м <sup>2</sup> торговой площади	182/107	624/300
4.7	Учреждения культуры и искусства -	мест	2 объекта	3 объекта
4.8	Спортивные сооружения -	м <sup>2</sup> площади пола зала	-	1 объект
4.9	Учреждения социального обеспечения – всего	мест	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Обеспеченность населения индивидуальными легковыми автомобилями (на 1000 жителей)	автомобилей	-	520
6	Инженерная инфраструктура и благоустройство			

*Положение о территориальном планировании генерального плана Адиль-Халкского сельского поселения Ногайского района КЧР*

№№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2011г	Расчетный срок
	территории			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление - всего	тыс. м <sup>3</sup> /сут.	0,35	0,52
	в том числе:			
	- на хозяйственно-питьевые нужды	--	0,35	0,52
	-на производственные нужды	--		
6.1.3	Производительность водозаборных сооружений:			
	Артезианские скважины (q=6,5м <sup>3</sup> /час)	кол-во		
	Резервуары чистой воды	м <sup>3</sup>	250 x2	250x2
	Насосная станция второго подъема	кол-во	-	
6.1.4	Среднесуточное водопотребление на 1 человека	л/сут.на чел.	190	250
	в том числе на хозяйственно-питьевые нужды	--		
6.1.5	Протяженность сетей:	км	17,0	
	Ø150	--	0,8	
	Ø100	--	16,2	
	Ø63	--		
6.2	Водоотведение			
6.2.1	Общее поступление сточных вод - всего	тыс.м <sup>3</sup> /сут	0,35	0,52
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	--	0,35	0,52
	- производственные сточные воды	--		
6.2.2	Производительность очистных сооружений канализации:			
	КНС	количество	-	
6.2.3	Протяженность сетей:	км	-	
	Самотечных: Ø200 мм	--	-	
	Напорных: Ø140 мм ПЭ	--	-	
	Ø110 мм ПЭ	--	-	
	Ø63 мм ПЭ	--	-	
6.2.4	Канализационные очистные сооружения ЭКОС «Е-200М1БПФ» (180÷230 м <sup>3</sup> /сут)	компл.	-	
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	Потребность электроэнергии на коммунально-бытовые нужды	МВт. час Гкалл час		
6.4	Теплоснабжение			
6.4.1	Годовая потребность в тепле на коммунально-бытовые нужды	МВт/год Гкалл/ в год		
6.5	Связь			
6.5.1	Охват населения телевизионным вещанием	% населения	100	100
6.5.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 1000чел.		250
6.6	Санитарная очистка территории			
6.6.1	Объем бытовых отходов	т/год	712	832
6.6.2	Мусороперерабатывающие заводы	единиц/ м <sup>3</sup> /год	-	-
6.6.3	Полигоны ТБО	единиц /га	---	-
7	Ритуальное обслуживание населения			
7.1	Общее количество кладбищ	га	1,1	1,1
8	Гзоснабжение	тыс. м <sup>3</sup> /год		
8.1	Потребление природного газа			624,0