



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «СЕЛЬСОВЕТ НОВОГЕОРГИЕВСКИЙ»
ТАРУМОВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

ТОМ 1

ВТОРОЙ ЭТАП

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Раздел 1.1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Раздел 1.3. ПРИЛОЖЕНИЯ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи



Общество с
Ограниченной
Ответственностью

"ПРАГМА"

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СЕЛЬСОВЕТ НОВОГЕОРГИЕВСКИЙ» ТАРУМОВСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ТОМ 1

ВТОРОЙ ЭТАП

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Раздел 1.1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Раздел 1.3. ПРИЛОЖЕНИЯ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Генеральный директор

В.И. Сергиенко

СОСТАВ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЫ

ПЕРВЫЙ ЭТАП. РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ И КОНЦЕПЦИЯ–ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ ПОСЕЛЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО «СЕЛЬСОВЕТ НОВОГЕОРГИЕВСКИЙ», ВОЗМОЖНЫМ НАПРАВЛЕНИЕМ ЕГО РАЗВИТИЯ.

Раздел 1.1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

Раздел 1.2. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

ВТОРОЙ ЭТАП. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Раздел 1.1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ:

ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

Раздел 1.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ:

ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ.

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

Раздел 1.3. ПРИЛОЖЕНИЯ. Копии документов, представленные Заказчиком для подготовки Генерального плана.

Авторский коллектив:

**Генеральный директор ООО «Прагма»,
руководитель работы**

В. И. Сергиенко

Архитектор

Ю. С. Сычева

Архитектор

О. Ю. Лемба

Архитектор

Н. Ю. Столярова

Авторский коллектив приносит большую благодарность за помощь и поддержку при разработке научно-исследовательской работы: Чепурнову С.А. – Главе администрации Тарумовского района, Мунгишиевой З.Д. – зам. Главы администрации Тарумовского района, Главе сельской администрации с. Новогеоргиевка и специалистам администрации Тарумовского муниципального района.

ТОМ 1

ВТОРОЙ ЭТАП. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Раздел 1.1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Раздел 1.2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Раздел 1.3. ПРИЛОЖЕНИЯ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

СОДЕРЖАНИЕ

1.1. Материалы по обоснованию

- | | |
|--|----|
| 1.1.1. Перечень проектных мероприятий по территориальному планированию поселения | 5 |
| 1.1.2. Обоснование проектных предложений по территориальному планированию поселения и этапов их реализации | 5 |
| 1.1.3. Перечень мероприятий по проектам генеральных планов населённых пунктов | 7 |
| 1.1.4. Обоснование проектных решений генеральных планов населённых пунктов | 16 |

1.2. Положения о территориальном планировании

- | | |
|---|----|
| 1.2.1. Цели и задачи территориального планирования сельского поселения | 17 |
| 1.2.2. Перечень мероприятий по территориальному планированию сельского поселения и указание на последовательность их выполнения | 18 |

1.3. Приложения:

1. Письмо № 120 от 11.12.2012г. от главы Администрации МО "сельсовет Новогеоргиевский" М.А. Малачова ;
2. Схема с. Новогеоргиевка с указанными автодорогами, оросителями и водоёмами;
3. Схема расположения улиц с. Новогеоргиевка.

1.1. Материалы по обоснованию

1.1.1. Перечень проектных мероприятий по территориальному планированию поселения.

Генеральным планом «Сельсовет Новогеоргиевский» даются предложения по развитию территории поселения, находящиеся в Тарумовском районе Республики Дагестан, расчётный срок - 2020г. Данные предложения рекомендуется представить Администрации Тарумовского района для рассмотрения и принятия решения по их реализации в рамках процедур установленных действующим законодательством.

К данным мероприятиям относятся:

1. В части учетов интересов Республики Дагестан, Тарумовского района, сопредельных муниципальных образований:
 - 1.2. Реализация основных решений документов территориального планирования Тарумовского района, целевых программ и иных документов программного характера в области развития территорий, установления и соблюдения режима ограничений на использование территорий.
 - 1.3. Учет интересов сопредельных муниципальных образований, отраженных в соответствующих документах территориального планирования, и ограничений на использование территорий, распространяющихся на территорию села Новогеоргиевка, села Кузнецовское и села Иммунный.
2. В части оптимизации административного деления территории муниципального образования «Сельсовет Новогеоргиевский»:
 - 2.1. Установление и закрепление административных границ поселков в соответствии с отображением в графической части проекта.
 - 2.2. Включение в состав населенных пунктов земель сельхоз назначения с переводом в категорию земель населенных пунктов в соответствии с отображением в графической части проекта.

1.1.2. Обоснование проектных предложений по территориальному планированию поселения и этапов их реализации.

Главный принцип решения задач генерального плана – комплексность при организации деятельности и взаимодействии различных уровней публичной власти, осуществляющих градостроительную деятельность на территории сел Новогеоргиевка, Кузнецовское, Иммунный.

Решение задач основано на непересекающихся полномочиях и принципах:

- а) независимости нижестоящих уровней власти от бездеятельности вышестоящих уровней публичной власти в сфере территориального планирования;
- б) формализации процедур согласования документов территориального планирования по субъектам, предметам и срокам согласования.

Любое решение в области территориального планирования принимается в контексте правовых норм, фактов и обстоятельств. Таким «контекстом – рамками» для территориального планирования является федеральный и региональный каркас территории, который органы местного самоуправления сел Новогеоргиевка, Кузнецовское, Иммуный должны принимать как данность, учитывать и не посягать на него и который включает два компонента: территории и объекты. Выделение федерального, регионального и районного каркаса – одна из задач схемы территориального планирования поселения, которая решена на основании действующих нормативных документов, документов кадастрового учета.

Вместе с тем, для решения некоторых задач, в схеме территориального планирования сформулированы предложения, адресуемые органам власти республики Дагестан, Тарумовскому району и сопредельным муниципальным образованиям в отношении изменения административных границ, границ категорий земель, территорий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и районного значения.

Наибольшей эффективности при реализации решений генерального плана, принимаемым на уровне поселкового управления можно достичь при направлении средств на подготовку условий для привлечения инвестиций, в частности, в подготовку земельных участков для предоставления их частным инвесторам для строительства (как производственного, так и жилищно-гражданского).

Вторым направлением является повышение привлекательности для проживания населенных пунктов за счет улучшения экологической обстановки и санитарно-гигиенических условий, благоустройства и улучшения социального обслуживания.

Третье направление – размещение на существующих производственных площадках в границах населенных пунктов новых, более эффективных видов производственной и иной хозяйственной деятельности, посредством введения правового зонирования.

1.1.3. Перечень мероприятий по проектам генеральных планов населённых пунктов.

Социальное и культурно-бытовое обслуживание

Исходя из существующего положения и выполненных расчетов, решение задач обеспечения территории объектами социального и культурно-бытового обслуживания, выполненных на первом этапе реализации генерального плана предполагает, в основном, выполнение мероприятий, заложенных программами социально-экономического развития Тарумовского района, а также сохранение, реконструкцию и модернизацию существующих объектов.

Предложения по приоритетным объектам капитального строительства в социально-экономической сфере:

- создание дополнительных рабочих мест в сферах производства и сфере услуг;
- строительство и реконструкция общеобразовательных учреждений;
- строительство и реконструкция детских дошкольных учреждений;
- мероприятия по реконструкции ветхого жилищного фонда.

Мероприятия по развитию жилищного фонда

- Реконструкция, модернизация и капитальный ремонт жилищного фонда.
- Проведение инженерных изысканий на площадках перспективного освоения;
- Содействие в подготовке топографо-геодезической съёмки для разработки градостроительной документации;
- Резервирование земель в населённых пунктах для строительства жилья.

Все предлагаемые участки расположены на благоприятных для проживания территориях.

Сельское хозяйство, промышленность, малое предпринимательство.

Проектом генплана планируется сохранение большинства существующих и выделение новых площадок на свободных от застройки участках для размещения производственных предприятий и объектов малого предпринимательства.

Площадки, располагаются вдоль основных планировочных связей, на участках, наиболее привлекательных для ведения производственной и иной хозяйственной деятельности.

Площадки дифференцированы по классу санитарной вредности, что важно для принятия решения по выбору вида хозяйственной деятельности на том или ином земельном участке. На территории размещаются птицефабрика и две молочно-товарные фермы с санитарно-защитной зоной 300 метров (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), не оказывающие влияние на жилую застройку.

Транспортная инфраструктура и транспортное обслуживание

В перспективе в селах Новогеоргиевка, Кузнецовское, Иммуный сохраняется существующая сеть улиц и дорог, которая дополняется новыми объектами транспортной инфраструктуры:

- реконструкция и асфальтирование улично-дорожной сети населенных пунктов.
- реконструкция межселенных дорог.

Главными мероприятиями местного (поселкового) значения планируются работы по благоустройству и строительству улично-дорожной сети в новых границах населенного пункта.

Мероприятия, направленные на развитие инженерной инфраструктуры

Необходимо разработать схему санитарной очистки территории сельского поселения.

Схема должна включить в себя мероприятия по оборудованию контейнерных площадок на территории сел. Систематическое проведение санитарной очистки территорий вблизи сел, особое внимание должно уделяться лесным массивам, прилегающим к этим территориям, а также вдоль автодорог.

Создание условий для улучшения экологической обстановки

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются снижение вредных выбросов в воздушный бассейн.

В связи с отсутствием данных по состоянию атмосферного воздуха конкретно по сельскому поселению выдать целевые рекомендации не представляется возможным, однако рекомендации по проведению определённых мероприятий, возможных в условиях сельского поселения,

проектом предусматриваются:

- озеленение и благоустройство населенных пунктов. Создание сплошных лесозащитных полос вдоль автомагистралей.
- организация полигонов ТБО;
- организация работы по проведению предприятиями и организациями инвентаризации источников загрязнения воздуха и оформления проектов ПДВ и получения в итоге разрешения на выброс;
- разработка проектов санитарно-защитных зон промышленных, коммунальных объектов, озеленение существующих санитарно-защитных зон в населённых пунктах МО «Сельсовет Новогеоргиевский».

Снижение вредных сбросов в водоёмы

Организация работы по оформлению предприятиями и организациями проектов НДС (проект нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ и микроорганизмов в водные объекты) и получения в итоге разрешения на сброс.

Организация водоохраных зон и прибрежных полос поверхностных водных источников, обозначения их на местности, организация контроля за соблюдением их режима.

Зона санитарной охраны водозаборных скважин составляет 50м для скважин грунтовых вод. (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

Водоснабжение

В селе Новогеоргиевка площадки существующих водозаборных скважин расположены либо вблизи жилой застройки, либо в нормативных СЗЗ от объектов спецназначения. Учитывая расположение скважин на территории не канализованных населенных пунктов с многолетним загрязнением почв, проектом предлагается постепенное консервирование существующих скважин со строительством водозаборов из подземных вод вне территории поселений.

Принимая во внимание малый проектный расход воды и необходимое количество эксплуатационных скважин не более 2-4 (рабочие / резервные), состав водозаборных сооружений будет следующим:

- водозаборные скважины с погружными насосами;
- водовод от скважин до разводящих уличных водопроводных сетей;
- водонапорная башня или подземный контррезервуар;

- пожарные открытые водоемы, близлежащие водотоки, с организацией подъезда для пожарных машин.

Также в состав водозаборных сооружений должны входить установки по обезжелезиванию и обеззараживанию воды, должны быть организованы зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Существующие объекты водопровода, в проектной схеме хозяйственно - питьевого водоснабжения не учитываются. Новые сети должны прокладываться в тех же технических коридорах с предшествующей ликвидацией старых сетей. Строительство новых сетей намечается от водопровода кольцевого типа низкого давления диаметром 100-150 мм с подключением к реконструированным.

Целесообразно зарезервировать территории для 1-2 резервных скважин, которые могут понадобиться в случае интенсивного развития предприятий АПК.

Одним из факторов водосбережения в жилой застройке является установка приборов индивидуального учёта воды.

Существующие водозаборные сооружения предлагается использовать для подачи воды на технические нужды предприятий АПК, полив зеленых насаждений и пожаротушение, с установкой пожарных гидрантов через каждые 150м согласно ВНТП-В-97 «Водоснабжение сельских населенных пунктов».

Развитие систем водоснабжения направлено на бесперебойное обеспечение всех жителей и предприятий водой надлежащего качества и в достаточном количестве.

Комплекс мероприятий по оказанию содействия в обеспечении населения качественной питьевой водой:

- Исследование режима эксплуатации действующих водозаборных скважин с целью переоценки запасов подземных вод и разработки рациональной схемы эксплуатации действующих водозаборных сооружений (первая очередь);

- Проведение инвентаризации всех водозаборных скважин на территории сельского поселения с целью определения возможности их дальнейшей эксплуатации, с уточнением производительности и возможности организации зон санитарной охраны (первая очередь);

- Ликвидация скважин, не имеющих возможности организации зон санитарной охраны (первая очередь);

- Реконструкция, расширение и оптимизация водопроводной сети населённых пунктов, обеспеченных централизованным водоснабжением. Обеспечение подачи воды 100% потребителей (расчётный срок);

- Использование при строительстве новых водопроводных сетей

современных высокопрочных материалов (чугун, пластик и др.) (весь период);

- Организация системы контроля над отбором воды из скважин предприятий, включающая оборудование действующих и новых промышленных и коммунальных предприятий, в частности, предприятий пищевой отрасли, современными приборами учета (первая очередь);
- Внедрение на промышленных предприятиях системы оборотно-повторного водоснабжения (расчётный срок);
- Решение вопросов централизованного водоснабжения. Обустройство зон санитарной охраны водозаборов (первая очередь - расчётный срок).

Водоотведение

Существующее положение. В сёлах Новогеоргиевка, Кузнецовское, Иммуный централизованной системы канализации не имеется. В настоящее время население пользуется надворными туалетами с выгребными ямами, с последующим выбросом стоков на рельеф.

На территории населённых пунктов отсутствует также закрытая ливневая канализация, что приводит не только к загрязнению водоёмов и источников питьевой воды, но и к повышению уровня грунтовых вод, подтоплению территорий.

Нормы водоотведения и расчетные расходы стоков. Нормы водоотведения на хозяйственно-бытовые нужды населения приняты в соответствии со СНИП 2.04.03-85 в зависимости от степени благоустройства жилого фонда.

№ п/п	Наименование	Расход воды м ³ /сут	Расход стоков м ³ /сут (0,8 от расхода водопотр.) м ³ /сут	Производительность очистных сооружений м ³ /сут	Вид очистки
1	Стоки с/с Новогеоргиевский	1405,68	1124,54	0	Выгребные ямы с последующим выбросом стоков на рельеф
2	Неучтённые расходы (15%)		168,68	0	
3	Всего		1293,22	0	

Проектные предложения. Строительство систем канализации направлено на прекращение сброса неочищенных сточных вод, что позволит улучшить экологическую обстановку на территории муниципального образования и предотвратит загрязнения водных горизонтов.

Сброс очищенных стоков намечается в проточные водоемы.

Жилая застройка должна обслуживаться ассенизационными машинами согласно выработанному графику.

Предложения по канализации сел учитывают сложившиеся к настоящему времени системы водоснабжения, имеющиеся проектные разработки и намечаемые планировочные решения.

Объекты социальной сферы сельского поселения для сбора и очистки бытовых стоков должны быть оснащены простейшими канализационными сооружениями - фильтрующими колодцами и выгребными ямами.

Мероприятия:

- Проведение работы по определению наиболее эффективных способов очистки стоков жилищно-коммунального сектора сел Новогеоргиевка, Кузнецовское и Иммуный (первая очередь);
- Строительство современных локальных очистных сооружений (ЛОС) на территориях всех предприятий, технологические стоки которых не соответствуют нормативным требованиям, предъявляемым к стокам. Строительство ЛОС осуществляется за счет собственных средств предприятий (первая очередь).

Энергоснабжение

Существующее положение. Распределение электроэнергии в поселении осуществляется через систему ТП по воздушным и кабельным сетям 35кВ и 110 кВ.

Состояние оборудования центров питания и электрических сетей можно назвать удовлетворительным, т.к. процент износа относительно невысокий.

Проектные предложения.

Перечень мероприятий:

- повышение надежности работы системы энергоснабжения;
- ежегодная реконструкция и осуществление деятельности по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов; наиболее полное использование существующих сетей с проведением работ по их восстановлению.
- строительство распределительных пунктов (РП) для обеспечения новых и реконструируемых жилых территорий (весь период);
- реконструкция (перекладка или капитальный ремонт) воздушной и кабельной сети, ветхой или находящейся в эксплуатации сверх нормативного срока (первая очередь);
- оснащение всех новых объектов жилищно-коммунального, общественного и производственного назначения современными приборами

учета электрической энергии (весь период).

Выполнение названных мероприятий будет обеспечивать наиболее благоприятные условия для проживания населения.

Газоснабжение

Существующее положение. Основным источником газоснабжения сельского поселения является природный газ, поставляемый по магистральным газопроводам и по системе газопроводов-отводов.

МО «Сельсовет Новогеоргиевский», как и весь Тарумовский район, является одним из отстающих в республике по уровню газификации. Длительное время эта отрасль не была охвачена работами в рамках Программы газификации регионов Российской Федерации на 2008-2010 годы на должном уровне.

Уровень газификации села на 01.01.2012г. составляет 100%.

В результате анализа системы газоснабжения можно выделить ее основные проблемы функционирования и развития:

- техническое состояние основного оборудования характеризуется средним износом. Средний процент физического износа составляет 20%.

Теплоснабжение

Существующее положение. Теплоснабжение и обеспечение населения горячей водой осуществляется от индивидуальных источников отопления, работающих на природном газе и расположенных в жилых домах.

Обеспечение теплоснабжением общественных зданий осуществляется от индивидуальных источников отопления, работающих на природном газе и расположенных непосредственно в самом здании.

Проектные предложения. Проектом предлагается оставить преимущественное теплоснабжение населения от индивидуальных систем отопления, работающих на природном газе. Перспективная застройка также будет обеспечиваться теплом и горячей водой от индивидуальных систем отопления, работающих на природном газе.

Перечень мероприятий:

- модернизация, продление срока службы и обеспечение работоспособности системы теплоснабжения, замена изношенных участков тепловых сетей и их теплоизоляции;

- применение энергосберегающих технологий в отоплении населения;

- обеспечение возможности подключения индивидуальных систем отопления к газораспределительной системе;

- разработка вариантов применения групповых и индивидуальных источников теплоснабжения в условиях МО «Сельсовет Новогеоргиевский», в

т.ч. с применением альтернативных источников энергии для внедрения в жилищно- коммунальном секторе (первая очередь);

- применение энергоэффективных индивидуальных источников тепла на газовом топливе для теплоснабжения проектируемой индивидуальной жилой застройки и мелких коммунальных объектов (весь период);

- повышение надежности тепловых сетей и снижение их повреждаемости за счет применения современных изолирующих материалов (весь период).

Связь

Наиболее распространенными, из всех видов связи, на территории МО «Сельсовет Новогеоргиевский» являются проводная (телефонная) и подвижная (сотовая) виды электросвязи.

В районе работает сотовая связь стандарта GSM - 900/1800. Это дало возможность населению села, как и всему району, использовать федеральную сотовую связь, что значительно повлияло на зону радио покрытия и на качество связи.

В МО «Сельсовет Новогеоргиевский» имеется одно почтовое отделение в селе Новогеоргиевка. В рамках модернизации почтовой службы России возможно значительное расширение спектра оказываемых населению услуг, а также открытие отделений почты в селе Кузнецовское и Иммуный.

Проектом предполагается увеличение номерной емкости и реконструкция кабельной сети. Это позволит расширить спектр оказываемых населению услуг.

Электроснабжение

- реконструкция и развитие существующей системы электроснабжения;
- переоборудование ТП на новые энергосберегающие технологии;
- строительство и реконструкция магистральных электрических сетей в существующей застройке и в проектируемых районах нового строительства.

Инженерная защита и подготовка территории

• противоэрозионные мероприятия (мероприятия по благоустройству овражных территорий);

- организация поверхностного стока на территории населенных пунктов;
- благоустройство внутрипоселенческих водоемов.
- обеспечение безопасности гидротехнических сооружений.

Противоэрозионные мероприятия:

• организация поверхностного стока в приовражных зонах (устройство системы водостоков по прилегающим улицам);

- дренаж склонов (каптаж ключей с отводом воды в водосточную сеть по дну оврага);
- создание приовражных лесных полос и насаждений на отсыпанных откосах оврагов.

Регулирование и благоустройство внутриселенческих водоёмов
 реконструкция гидротехнических сооружений, очистка дна, дноуглубление.

Для организации поверхностного стока рекомендуется использовать открытую систему ливневой канализации и существующие тальвеги и ручьи. Открытая система ливневой канализации предусматривается на территории в виде лотков и канав с расположением их вдоль дорог и сбросом в водотоки.

Мероприятия по охране окружающей среды

- сохранение и восстановление природных систем, их биологического разнообразия и способности к саморегуляции, как необходимого условия существования человеческого общества;
- рациональное природопользование и равноправный доступ к природным ресурсам ныне живущих и будущих поколений людей;
- обеспечение благоприятного состояния окружающей среды, как необходимого условия улучшения качества жизни и здоровья населения;
- разработка проектов обоснования и обустройства санитарно-защитных зон объектов спецназначения, производственных и коммунально-складских предприятий;
- разработка проектов водоохраных зон и их благоустройство;
- соблюдение режима использования зон санитарной охраны хозяйственно-питьевого водоснабжения;
- охрана от неблагоприятного антропогенного воздействия основных компонентов природной среды - почв, растительности и животного мира.

Ограничения использования территории поселения

Санитарные разрывы от магистральных инженерных и транспортных линейных объектов выделены на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 по нескольким категориям - разрыв до жилья, разрыв до объектов водоснабжения, разрыв до населённых пунктов. При осуществлении деятельности по строительству, будет осуществляться дальнейшая оценка каждой площадки, намечаемой для строительства, с точки зрения нахождения её в пределах разрыва для данного объекта.

Меры пожарной безопасности:

- организация противопожарной пропаганды.

Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации Генерального плана

- Подготовка и принятие плана реализации Генерального плана.
- Подготовка и принятие правил землепользования и застройки.
- Подготовка и введение системы мониторинга реализации Генерального плана.

1.1.4. Обоснование проектных решений генеральных планов населённых пунктов

В результате проведения ретроспективного анализа состояния территории поселения МО «Сельсовет Новогеоргиевский», выполненного в первом этапе, учитывая сложившиеся условия землепользования и наличие неиспользуемых земельных ресурсов, предлагается решать задачи территориального планирования территории поселения в пределах существующих функциональных зон. Требуется уточнение селитебных территорий поселения с учетом развития по сложившимся границам.

Научно-исследовательская работа (Работа) по развитию МО «Сельсовет Новогеоргиевский» является стратегическим документом, с горизонтом планирования до **2020г.**

В данной работе реализован комплексный подход к развитию территории, - с позиций его транспортно-географического положения, природных условий, наличия и состояния минерально-сырьевой базы, демографических и трудовых ресурсов, производственного потенциала, уровня развития социальной инфраструктуры, туризма и рекреации, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также с позиции оздоровления экологической ситуации и охраны окружающей природной среды.

Вместе с тем ключевые разделы Работы, это – разделы по организации территории: функциональное градостроительное зонирование, планировочная структура и система расселения.

Главная экономическая идея Работы – восстановление социально-экономического потенциала, достижение устойчивых темпов экономического роста, преломление тенденции высокодотационности территории, превращение ее в самодостаточную и конкурентоспособную территорию.

Главная градостроительная идея Работы – достижение рациональной организации территории, рационального использования земель округа, коренное улучшение градостроительной ситуации.

Основная стратегическая задача Работы – формирование благоприятных градостроительных условий для реализации главной экономической и градостроительной идеи Работы (на основе проектных предложений и мероприятий по территориальному планированию округа).

Разработка МО «Сельсовет Новогеоргиевский» опиралась на Закон Республики Дагестан от 15 июля 2011г. №38 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Республики Дагестан до 2025 года» программные мероприятия «Программы социально-экономического развития Тарумовского района на период до 2010 года», перспективные инвестиционные проекты, инвестиционные предложения и бизнес - идеи.

1.2. Положения о территориальном планировании

1.2.1. Цели и задачи территориального планирования сельского поселения

Цель проекта - определение в документах территориального планирования территории поселения, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, во взаимосвязи с общей стратегией развития поселения, муниципального района и Республики Дагестан.

Основные задачи проекта:

- Проведение комплексной оценки природно-климатических, экологических, социально-экономических, планировочных, инфраструктурных условий с учетом местоположения поселения в структуре муниципального района и Республики Дагестан.
- Установление границ сел Новогеоргиевка, Кузнецовское, Иммуный.
- Выработка на этой основе предложений: по совершенствованию развития территории поселения во взаимосвязи с основными направлениями социально-экономической политики муниципального района и Республики Дагестан; по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера; по улучшению экологической обстановки с выделением территорий, выполняющих средозащитные и санитарно-гигиенические функции.

- Размещение объектов капитального строительства, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления, в том числе определение территорий для жилищного строительства, объектов социальной инфраструктуры, а так же территорий под размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

- Выработка предложений по формированию инвестиционных зон активного экономического развития производственного и общественно-делового назначения и определение первоочередных мероприятий по размещению объектов капитального строительства местного значения.

Цели и задачи территориального планирования реализуются посредством осуществления органами местного самоуправления своих полномочий в виде определения перечня мероприятий по территориальному планированию, принятию плана реализации генерального плана, принятию и реализации муниципальных целевых программ. По проектным решениям генерального плана, осуществление которых выходит за пределы их полномочий, органы местного самоуправления выходят с соответствующей инициативой в органы государственной власти Ростовской области.

Проектные решения генерального плана могут реализовываться за счёт участия поселения в целевых программах регионального и федерального уровней, а также привлечения частных инвестиций и сотрудничества с бизнесом на взаимовыгодных условиях.

1.2.2. Перечень мероприятий по территориальному планированию сельского поселения и указание на последовательность их выполнения

1. Территориальное планирование

Границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, устанавливаются генеральным планом муниципального образования в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Проектом генерального плана предлагается выполнение следующих мероприятий:

1. Подготовка обоснований, в том числе финансово-экономических (первая очередь – расчетный срок);
2. Изменение поселковой черты (первая очередь);
3. Подготовка проекта поселковой черты, внесение данных в базу земельного кадастра (первая очередь);

4. Перевод земельных участков земель категории сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов в соответствии с проектной чертой населенного пункта (первая очередь);
5. Вынос в натуру утвержденной границы населенного пункта (первая очередь).

2. Функциональное зонирование

На основании проектного функционального зонирования выполняется проект Правил землепользования и застройки села Новогеоргиевка.

Необходимые мероприятия:

1. Подготовка и утверждение Правил землепользования и застройки поселения (первая очередь);
2. Подготовка программы мониторинга реализации проекта генерального плана поселения (первая очередь).

3. Развитие планировочной структуры поселка.

1. Разработка градостроительной документации для районов нового освоения в виде проектов планировок и проектов межевания территории (первая очередь – расчетный срок);
2. Подготовка проекта планировки и межевания территории поселка с целью перевода земель сельхоз назначения в зону жилой застройки и выполнения всех необходимых для этого планировочных изменений (первая очередь);
3. Развитие общественных подцентров, включающих объекты социальной сферы, торговые и рекреационные (весь период);

4. Землепользование.

1. Оформление документации, устанавливающей правовой статус земельных участков (первая очередь – расчетный срок).
2. Подготовка проектов землеустройства в отношении границ населенного пункта, устанавливаемых генеральным планом поселения (первая очередь);
3. Вынос в натуру границы населенного пункта (первая очередь);
4. Организация системы мониторинга за состоянием земель поселения (первая очередь).

5. Экономика.

1. Разработка муниципальной программы развития промышленных предприятий поселения (первая очередь).
2. Разработка муниципальной целевой программы «Развитие малого бизнеса на 2012-2020 годы» (первая очередь).

3. Разработка программы развития сельского хозяйства и переработки сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия до 2020г. (первая очередь).

6. Социальная сфера.

1. Разработка муниципальной целевой программы для увеличения сальдо миграций (первая очередь);
2. Разработка муниципальной целевой программы в развитие региональной и федеральной программ по повышению рождаемости (первая очередь);
3. Обследование состояния зданий средних общеобразовательных учреждений с определением объемов необходимого ремонта или реконструкции (первая очередь);
4. Строительство АЗС – авто-заправочная станция (расчетный срок);
5. Строительство школы (расчетный срок);
6. Строительство детского сада (расчетный срок);
7. Строительство станции лесотоварной базы (расчетный срок);
8. Строительство полигонов ТБО (расчетный срок);
9. Строительство скотомогильника (расчетный срок);
10. Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства, предусматривающее обязательное размещение объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования (весь период).
11. Ликвидация аварийного и ветхого жилья (весь период).

7. Модернизация и развитие транспортного комплекса.

1. Строительство улиц в северном и западном направлении (расчетный срок);
2. Реконструкция, ремонт, устройство асфальтового покрытия на улицах поселка (весь период).
3. Создание развитой инфраструктуры автосервиса (расчетный срок-перспектива);
4. Организовать пешеходно-скоростные полосы при въезде в посёлок (расчетный срок-перспектива);
5. Устройство пандусов на тротуарах улиц, на территориях общего пользования – площадях, парках, скверах и т.д. (расчетный срок - перспектива);
6. Устройство пандусов у входов в здания общественного назначения (расчетный срок - перспектива).

8. Экологическая безопасность, сохранение и рациональное использование природных ресурсов.

1. Создание единой системы непрерывных зеленых насаждений (расчетный срок – перспектива).
2. Резервирование земельного участка для размещения базы зеленого хозяйства (первая очередь).
3. Организация тщательного контроля за состоянием искусственных водопропускных сооружений и сохранившихся естественных путей стока и поверхностных вод (первая очередь).
4. Ремонт износившейся водопроводной сети МО (расчетный срок).
5. Разработка проектно-сметной документации для строительства канализационных сетей (первая очередь).
6. Обеспечение административными мерами подготовки проектов и обустройства зон с особыми условиями использования территории, выделяемых по условиям охраны окружающей среды в соответствии с федеральным и региональным законодательством (весь период).
7. Организация СЗЗ от объектов сельскохозяйственного производства, коммунально-бытовых (кладбища) (весь период).
8. Благоустройство санитарно-защитной зоны полигона в соответствии с проектом (первая очередь).
9. Организация системы раздельного сбора мусора в несколько контейнеров (перспектива).

9. Модернизация и развитие инженерной инфраструктуры.

1. Проведение изысканий и оценки запасов подземных пресных вод на территории (первая очередь – расчетный срок).
2. Реконструкция водопроводных сооружений и сетей с учетом их зонирования, с применением полиэтиленовых труб с гарантированным сроком службы 50 лет (расчетный срок).
3. Корректировка проектируемой схемы расположения водопроводных сетей специализированной организацией (первая очередь, расчетный срок, перспектива).
4. Подготовка и корректировка проекта схемы газоснабжения села Новогеоргиевка, Кузнецовское, Иммуный на проектный срок специализированной организацией (расчетный срок, перспектива).
5. Проверка расчетом на пропускную способность существующих газораспределительных сетей с учетом их дальнейшего использования и развития (первая очередь).

6. Модернизация и капитальный ремонт энергетического оборудования подстанций (расчетный срок).
7. Реконструкция действующих и строительство новых разводящих линий (весь период).

10. Инженерная подготовка территории и благоустройство.

1. Создание системы отвода поверхностного стока для территорий существующей застройки, а также для осваиваемых территорий (расчетный срок).
2. Создание системы отвода поверхностного стока для территорий перспективной застройки в южной части поселка (перспектива).
3. Реконструкция оросительной и водоотводящей системы (расчетный срок).
4. Обеспечение административными мерами устройства отмосток вокруг зданий для предотвращения замачивания просадочных грунтов атмосферными водами (весь период).
5. Обеспечение административными методами выполнения благоустройства территорий нового освоения застройщиками (весь период).
6. Создание системы зелёных насаждений и базы зелёного хозяйства (расчетный срок – перспектива).

11. Охрана культурного наследия.

1. Содействие оформлению в установленном порядке необходимой документации, определяющей правовой статус объектов культурного наследия (первая очередь).
2. Содействие разработке проектов и установлению охранных зон объектов культурного наследия (первая очередь).
3. Определение границ территорий объектов культурного наследия и подготовка материалов для внесения в базу данных земельного кадастра (расчетный срок).
4. Обеспечение соблюдения режимов охраны в соответствии с границами временных охранных зон до разработки проектов охранных зон (весь период).
5. Разработка программ экскурсионных маршрутов по территории района (расчетный срок).

12. Реализация генерального плана поселения.

1. Разработка и утверждение в соответствии с действующим законодательством проекта правил землепользования и застройки села Новогеоргиевка. Система градостроительного зонирования, вводимая

правилами застройки, должна основываться на проектных решениях первой очереди и расчетного срока генерального плана с учетом реализации проектных предложений, данных на перспективу (первая очередь).

2. Правовое сопровождение реализации генерального плана посредством принятия нормативных актов, призванных стимулировать осуществление проектных мероприятий генерального плана (весь период).

3. Планировочное сопровождение градостроительного освоения территорий – планомерная разработка документации по планировке территорий (проектов планировки, межевания, градостроительных планов земельных участков) (весь период).

4. Создание системы мониторинга реализации генерального плана с использованием информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (первая очередь – расчетный срок).

5. Корректировка настоящего генерального плана в период с 2012 по 2013гг. с определением основных сроков реализации нового генплана: исходный год – 2012, первая очередь – 2016, расчетный срок – 2020г.,

6. Перспектива – 2025г. - Закон Республики Дагестан от 15 июля 2011г. №38 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Республики Дагестан до 2025 года».

Технико-экономические показатели проекта

п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ сельского поселения Общая площадь земель в границах населенных пунктов, в том числе: с.Новогеоргиевка с.Кузнецовское с.Иммунный	га/% от общей площади земель в установленных границах	 241,68 / 100% 74,3 / 100% 28,5 / 100%	 354,37 / 100% 74,3 / 100% 28,5 / 100%
1.1.1.	Селитебная территория с.Новогеоргиевка с.Кузнецовское с.Иммунный	га/% от общей площади земель в установленных границах	 223,32 / 92,40% 44,81 / 60,31% 28,5 / 100%	 280,0 / 79,02% 44,81 / 60,31% 28,5 / 100%
1.1.2.	Производственная территория с.Новогеоргиевка с.Кузнецовское с.Иммунный	га/% от общей площади земель в установленных границах	 5,63 / 2,33% 29,35 / 39,5% -	 21,87 / 6,17% 29,35 / 39,5% -
1.1.3	Ландшафтно-рекреационная территория с.Новогеоргиевка с.Кузнецовское с.Иммунный	га/% от общей площади земель в установленных границах	 7,69 / 3,18% - -	 47,46 / 13,39% - -
1.1.4	Кладбище с.Новогеоргиевка с.Кузнецовское с.Иммунный	га/% от общей площади земель в установленных границах	 5,04 / 2,09% 0,14 / 0,19% -	 5,04 / 1,42% 0,14 / 0,19% -
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Общая численность постоянного населения, в т. ч.:	тыс. чел	3622	4165
	с.Новогеоргиевка	тыс. чел.	2608	2999
	с.Кузнецовское	тыс. чел.	590	679
	с.Иммунный	тыс. чел.	424	487
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
	Средняя обеспеченность населения S общ.	м ² /чел	Нет данных	Нет данных

4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Объекты учебно-образовательного назначения	объект	2	3
4.2	Объекты культурно-досугового назначения	объект	2	2
4.3	Объекты почтовой связи	объект	1	1
4.4	Кладбища	объект	2	2
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность автомобильных дорог всех типов	км	Нет данных	Нет данных
6	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление, всего	м ³ /в сутки	1222,4	1405,68
6.1.2	Производительность водозаборных сооружений, в т. ч.:	м ³ /в сутки	1222	1406
	водозаборов подземных вод	м ³ /в сутки	1222	1406
6.1.3	Среднесуточное водопотребление на 1 человека	л./в сутки на чел.	250	250
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод - всего	м ³ /в сутки	1124,6	1294