

РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
КАЗБЕКОВСКИЙ РАЙОН
ПРОЕКТНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ООО «НАЦПРОЕКТ»

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИНЧА
КАЗБЕКОВСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН**

ДЫЛЫМ 2014

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Общие сведения о СП Инчха.....	4
1.1. Экономические ресурсы.....	5
1.2. Цели и задачи территориального планирования	6
1.3. Перечень мероприятий по территориальному планированию.....	7
2. Современная демографическая ситуация СП Инчха.....	7
2.1. Динамика численности населения на период 2010-2040 годы.....	8
3. Расчеты объемов жилищного строительства СП Инчха на планируемые очереди.....	8
3.1. Планируемые объекты капитального строительства.....	10
3.2. Баланс земель при территориальном планировании МО «село Инчха» (существующее положение).....	10
4. Анализ территориального планирования МО «село Инчха».....	11
4.1. Функциональное зонирование.....	11
5. Анализ градостроительного зонирования СП Инчха.....	12
5.1. Список земельных участков, включаемых в границы населенного пункта.....	13
5.2. Список земельных участков, подлежащих изменению категорий землепользования.....	14
5.3. Проектные предложения по развитию функциональных зон.....	15
6. Инженерная инфраструктура СП «село Инчха».....	16
7. Мероприятия по улучшению экологической обстановки.....	17
8. Основные технико-экономические показатели.....	17
9. Заключение.....	18

Графические материалы

1. Схема концепции развития застройки СП

М 1:25000.....1 лист

2. Проектный план

М 1:5000.....1 лист

3. Совмещенные схемы:

- ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ;
- РАЗМЕЩЕНИЕ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ЭЛЕКТРО-ГАЗО-ВОДОСНАБЖЕНИЕ);
- РАЗМЕЩЕНИЕ АВТОДОРОГ, МОСТОВ И ДРУГИХ СООРУЖЕНИЙ;

М 1:5000

- ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ;
- ТЕРРИТОРИИ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ;
- ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДВЕРЖЕННЫХ РИСКУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ Ч.С.

.....1 лист

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план сельского поселения Инчха (далее – СП Инчха) Казбековского района Республики Дагестан выполнен по заданию Администрации муниципального образования «село Инчха» на основании муниципального контракта от 29.01.2011г. №4 в соответствии с Постановлением МО «Казбековский район» от 25.11.2010 г. №71 «О подготовке генеральных планов поселений Казбековского муниципального района».

Исходный год проектирования -2010 г., первая очередь-2015 г., расчетный срок-2025 г.

Проект выполнен на цифровой картографической основе в масштабе 1:25000, представленной Минстроем Республики Дагестан.

Исполнитель – Проектно-производственное общество ограниченной ответственности ООО «Нацпроект», руководитель общества – Сагитов Али Абдулаевич, главный архитектор проекта – он же.

1. Общие сведения о СП Инчха

Селение Инчха, согласно Закону Республики Дагестан от 13 января 2005 г. № 6 «О статусе и границах муниципальных образований Республики Дагестан», является муниципальным образованием, наделенным статусом сельского поселения.

СП Инчха расположен в восточной части Казбековского района.

Расстояние от СП Инчха до районного центра с. Дылым 12 км, до ближайшей железнодорожной станции г. Хасавюрт 37 км.

С восточной части СП, на расстоянии 5 км, протекает река Сулак, на которой расположена гидроэлектростанция, входящая в единую систему энергоснабжения (ЕСЭ) России в Республике Дагестан.

Своим географическим расположением, а также характерным территории южного Дагестана теплым климатом, СП Инчха занимает особое положение среди поселений предгорного Казбековского района республики.

До крупного землетрясения в Дагестане 1970 года, эпицентром которого являлся Казбековский район, историческое поселение Инчха располагалось на южном склоне территории нынешнего поселения, на границе русла речки, впадающей в реку Сулак.

В 1970-1973 годы население было переселено в новый населенный пункт, созданном по решению Совмина ДАССР, на компактно расположенном с разрушенным поселением равнинном участке.

По программе ликвидации последствий землетрясения в новом Инчха, кроме сейсмостойкого жилья, для заселения граждан из разрушенных домов,

были построены все нормативные объекты социально-культурного назначения (жилье, фельдшерско-акушерский пункт, детсад, клуб) также объекты инженерной инфраструктуры

В настоящее время оба населенных пункта, новый и восстановленный старый, образуют единую градостроительную структуру с общественно-культурным центром в Новом Инчха, объединенной общей инженерной инфраструктурой.

1.1.Экономические ресурсы.

Главным градообразующим фактором СП Инчха является сельскохозяйственное производство: виноградарство, садоводство, овощеводство и скотоводство.

Развитию этих отраслей способствуют уникальные почвенно-климатические условия территории муниципального образования поселения.

На исходный 2010 год муниципалитет располагает земельной площадью 1117 га сельхозугодий.

Основным градообразующим предприятием СП является СПК имени Чапаева, с 2006 года правопреемник колхоза им. Чапаева.

Колхоз им. Чапаева до реорганизации в СПК, в Казбековском районе также в республике занимал одно из ведущих мест, был прибыльным хозяйством, производил лучшее в республике и за ее пределами сорта винограда и фруктов, содержал около тысячи голов породистых овец и коз.

По данным управления АПК района динамика сельскохозяйственного производства СП Инчха на предпроектный период представляет следующую картину.

№ п/п	Наименование показателей	Периоды		Соотноше- ние -----	Примечание
		колхоз 1990г.	СПК 2006г.		
1	2	3	4	5	6
1.	Рентабельность, %	29,9	2,0	15	15
2.	Объем реализации тыс. р.	533,0	145,0	3,68	
3.	Количество, занятых в производстве, чел.	220	4	55,0	

Из приведенной динамики видно, что число занятых в сельхозпроизводстве колхоза до реорганизации составляло 220 чел. после реорганизации – 4 чел. или уменьшилось в 55 раз; рентабельность составляла 29,9% до реорганизации, после – 2,0% или снизилась в 15 раз; объем

реализации до реорганизации – 533 тыс. руб., после – 145 тыс. руб. или меньше в 3,68 раза.

Из настоящей динамики можно сделать вывод, что реорганизация не оправдала себя. СПК им. Чапаева как градостроительный фактор, фактически потерял свое значение и требует структурного пересмотра.

В соответствии планов последней постсоветской пятилетки района, одобренной Совмином ДАССР, была принята специальная программа района «освоение Инчинской долины», мероприятия которой предусматривали эффективное использование уникальных природных условий селения Инчха для виноградарства и других сельскохозяйственных отраслей, реализация которой должна была дать значительный эффект развитию экономики села, а также района в целом.

Хотя основные конструктивные элементы данной программы (строительство оросительной системы, террасные поля) были исполнены, переход к рыночной экономике «без оглядки» приостановил реализацию ценной программы.

С целью социально-экономического развития муниципального образования села, проект генерального плана СП Инчха предлагает возобновить действие программы «Инчинская долина», для чего необходимо откорректировать имеющийся одноименный проект, с ревизией исполненных по проекту элементов.

Утвержденной схемой территориального планирования Казбековского района, в перечне инвестиционных проектов, предусмотрено освоение «Ичхинской долины» на ориентировочную на сумму 450 млн. рублей.

В комплексе проекта предлагается предусмотреть строительство перерабатывающих объектов сокового и консервного цехов, холодильное оборудование для хранения овощей, фруктов.

1.2.Цели и задачи территориального планирования

Генеральный план СП Инчха является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Целью градостроительного развития СП Инчха является обеспечение его устойчивого развития, создание благоприятной среды жизнедеятельности человека, качественное улучшение жилой среды. Для достижения указанных целей необходимо решение следующих задач:

- Обеспечение экологической безопасности и снижение уровня негативного воздействия хозяйственной деятельности на окружающую среду;

- Улучшение жилищных условий населения и качества жилищного фонда, повышение комплексности и разнообразия жилой застройки;
- Развитие и совершенствование системы обслуживания населения;
- Сохранение и развитие зеленого фонда поселка, создание условий для отдыха населения;
- Обеспечение развития и совершенствования транспортной и инженерной инфраструктур;
- Реорганизация и эффективное использование производственных и коммунальных территорий.

Принципы, заложенные в основу градостроительного развития, призваны способствовать решению задач и достижению главной цели территориального планирования: обеспечение устойчивого развития территории.

Перечень мероприятий по территориальному планированию

Планировочные решения генерального плана выполнены на основе современного использования территории (функционального зонирования, земельных отводов, существующей капитальной застройки, сложившейся улично-дорожной сети, имеющихся зеленых насаждений), с учетом зон с особыми условиями использования территории (водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения), инженерно-геологических условий, санитарно-экологического состояния окружающей среды.

2. Современная демографическая ситуация СП Инчха

№ п/п	Демографическая ситуация	2008г.	2009г.	2010г.
1	2	3	4	5
1.	Всего населения; в том числе	2025	2043	2077
	а) моложе трудоспособного возраста	655	661	672
	б) трудоспособного возраста	1201	1211	1231
	в) старше трудоспособного возраста	169	171	174
2.	Рождаемость	51	40	52
3.	Смертность	8	6	8
4.	Миграция прибыль+, убыль-	-6	-16	-20
5.	Число детей (до 18 лет включительно)	768	775	788

Из обследования данной ситуации можно сделать следующий вывод:

- из общего числа населения на 2010 год – 2077 чел. число трудоспособного возраста составляет 1231 чел. или 59,3%, старше трудоспособного возраста 672 чел. или 32,2%;

- смертность составляет 8 чел. в год, или 0,4%;
- рождаемость – 52 чел. или 2,5%, то есть на 6,3% выше смертности;
- число детей (в том числе до 18 лет) составляет 788 чел. или 37,9%, то есть 4,5 раза больше числа нетрудоспособного возраста; среднегодовой прирост населения – 2,6%.

Общая демографическая ситуация СП оценивается положительно.

Настоящая ситуация соответствует прогнозным данным Схемы территориального планирования Казбековского района, выполненной Российским институтом градостроительства «Гипрогор» в 2009 году.

В соответствии данного прогноза, рост численности СП по отношению исходного 2010 года по проектным очередям составляет:

- первая очередь (2010-2015г.г.)-13%
- расчетный срок (2015-2025г.г.)-26%
- на перспективу (2025-2040г.г.)-39%
-

Динамика численности населения СП Инчха на период 2010-2040годы.

численность	Динамика численности					
	2010-2015г.г.		2015-2025г.г.		2025-2040г.г.	
2010г.	чел.	%	чел.	%	чел.	%
2077	2347	13	2617	26	2887	39

3. Расчеты объемов жилищного строительства СП Инчха на планируемые проектные очереди.

№ п/п	Проектные очереди	Кол-во населения	Жилищная обеспеченность кв.м/чел		Общий объем ЖС тыс.кв.м.	Новое строительство	Примечание
			Существующая	Планируемая			
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Исходный год - 2010.	2077	13,9	-	28,92	-	
2.	Первая очередь 2010-2015 г.г.	2347		18	42,25	13,3	
3.	Расчетный срок 2015-2025 г.г.	2617		18	47,1	33,8	
4.	Перспективный срок 2025-2040г.г.	2887		23	66,4	32,6	
Всего:					176,5	79,7	

Таким образом, с учетом демографического роста и установленных СТП Казбековского района показателей жилищной обеспеченности по очередям реализации Генплана показатели жилищного строительства в СП Инча по очередям составят:

- первая очередь 2010-2015г.г. – 42,3 тыс. кв. м.
- расчетный срок 2015-2025г.г. – 47,1 тыс. кв. м.
- перспектива 2025-2040г.г. – 66,4 тыс. кв. м.
- всего – 176,5 тыс. кв. м.
- объем нового строительства – 79,7 тыс. кв. м.

Соответственно площадь территории планируемого развития застройки СП согласно СНиП 2.07.61-89 увеличится $879 \cdot 0,14 = 194$ га., в том числе для строительства резервного жилищного фонда.

Планируемые объекты капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта	Ед-ца изм.	Кол-во	Отрасль	Примечание
1	2	3	4	5	6
1.	Школа	мест		образование	старое поселение
2.	Детсад	мест		образование	старое поселение
3.	ФАП	шт.		здравоохранение	новое поселение
4.	Дом культуры	мест		культура	старое поселение
5.	Турбаза	мест		туризм	старое поселение
6.	Спортивный комплекс	шт.		здравоохранение	новое поселение
7.	Соковый цех	шт.		промышленность	мощность по заданию ПСД
8.	Консервный цех	шт.		промышленность	мощность по заданию ПСД
9.	Канализация	компл.		инженерное обеспечение	объем по заданию ПСД
10.	Реконструкция питьевого водоснабжения	км		инженерное обеспечение	объем по заданию ПСД
11.	Реконструкция оросительной системы	компл.		сельхоз	объем по проекту «Инчхинская долина»

Помимо нового строительства предусматривается капитальный ремонт построенных в 1972-1973 годах в Новом Инча объектов обслуживания : школа, клуб, детсад, ФАП, административное здание, а также электрификация, благоустройство улиц, обустройство открытого водоема в центре селитебной зоны поселения.

**Баланс земель при территориальном планировании МО «село Инчха»
(существующее положение)**

№ п/п	Категория земель (наименование зон)	Площадь, га	Соотношение, %
<u>1.</u>	<u>Всего земель, в том числе:</u>	1796,0	100
1.1.	Зона сельскохозяйственного назначения	1728,0	92,7
<u>2.</u>	<u>Земли населенного пункта, в том числе:</u>	68,0	5,1
2.1.	Жилая зона	16,0	
2.2.	Производственная, коммунальная, зоны инженерно-транспортной инфраструктур	12,0	
<u>3.</u>	<u>Зоны специального назначения, из них</u>	13,0	
3.1.	Кладбище	1,0	
3.2.	Очистные сооружения, мусоросвалки	2,5	
3.3.	Зона водозаборных и иных сооружений	4,5	
3.4.	Зоны водного фонда	5,0	
<u>4.</u>	<u>Зоны лесного фонда, в том числе:</u>	26,0	22
4.1.	Зона защитных лесов	26,0	
4.2.	Зона эксплуатационных лесов	-	
<u>5.</u>	<u>Общая площадь в границах МО</u>	1728,0	100
<u>6.</u>	<u>Из всех земель – земли природоохранного назначения</u>	31,0	

Из всех земель земли природоохранного назначения составляют 31 га, в том числе защитных лесов – 26 га, земли водного фонда – 5 га.

4. Анализ территориального планирования МО «село Инчха»

№ п/п	Категория земель (наименование зон)	Анализ территории (гектары/%)		
		Сущ-ее пол.	Перс-ное развитие	Соотношение сущ.(3)/перс.(4)
1	2	3	4	5
1.	<u>Всего земель,</u>	1176/100	1176-100	1
	<u>в том числе:</u>			
1.1	Сельхоз назначения, из них:	1091/92,7	1026/87,2	1,1
	Садоводства	-		
	Огородничества	-		

1	2	3	4	5
2.	<u>Сельских населенных пунктов</u> в том числе: Жилье Производственные и коммунальные инженерно-транспортной инфраструктуры	59/5,1 34 12,0	124/106 74 28,0	0,5
3.	<u>Специального назначения,</u> в том числе:	13,0	22,0	
3.1	Кладбищ	1,0	1,0	
3.2	Очистных сооружений	2,5	5,0	
3.3	Водозаборных и иных технических сооружений	4,5	16	
4.	<u>Лесного фонда,</u> в том числе: Защитных лесов Эксплуатационных лесов	26/2,2 26	26/2,4 26	1,0
	<u>Общая площадь в границах муниципалитета</u>	1176/100	1176/100	1,0
	<u>Из всех земель: земли природоохранного назначения</u>	311	3/1	1,0

Функциональные зоны:

- Зоны сельскохозяйственного использования

По целевому назначению зоны сельскохозяйственного назначения занимают в МО Инчхинского СП значительные территории. Их площадь при перспективном планировании уменьшается с 1091га до 1026 га или на 65 га (6%) за счет соответственного увеличения зон сельских населенных пунктов. Предусматривается восстановление притеррасного освоения территории.

- Зоны сельских населенных пунктов

Генпланом планируется прирост жилых зон в землях населённых пунктов с 59 га на 124 га или на 65 га (104%)

Жилые зоны развиваются на землях СНП.

При градостроительном зонировании для разработки правил землепользования и застройки СП Дылым, жилые зоны разделяются на зоны для индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1), для малоэтажной смешанной жилой застройки (до 3 этажей) (Ж-2).

Из приведенного анализа видно, зоны сельских населённых пунктов увеличиваются на 65 га, что составляет от общей площади земель СНП на 59 га 104%.

- Производственные и коммунальные зоны; Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Площадь производственных и коммунальных зон; зоны инженерной и транспортной инфраструктур на территории СП Инчха в перспективе увеличится на 16 га или 27%.

- Зоны специального назначения

Площадь зон специального назначения на территории СП Инчха в перспективе увеличивается на 9 га или 15% территории СП.

- Зоны лесного фонда

Площадь зон лесного фонда на территории СП Инчха в перспективе сохраняется на площади 26 га или 2,4% территории СП.

5. Анализ градостроительного зонирования СП Инчха

№ п/п	Наименование зон	Современное состояние		Планируемое состояние		примечание
		Площадь га	Соотношение к общей террит.%	Площадь га	Соотношение к общей террит.%	
1	2	3	4	5	6	7
	Площадь СП, всего:	59,0		124,0	100	
	А. Селитебная зона, всего:	59,0	88,1	107,0	86,3	
1.	2х этажная секционная застройка	-	-	-	-	Соотношение общей площади
2.	Индивидуальная усадебная застройка	34,0	-	74,0	69,2	Соотношение к селитебной зоне
3.	Общественные здания	18,0	-	16,2	-	
4.	Зеленые насаждения общего пользования	1,0	-	3,2	1	
5.	Улицы, проезды, площади	5,0		16,0		
	Итого по зоне-А	52,0	-	-	-	

1	2	3	4	5	6	7
	Б. Производственная зона Всего: В том числе:	2,0	3,4	33	30,8	Соотношение к селитебной зоне
1.	База СТП	2,0		2,0		
2.	Зона инженерных коммуникаций и сооружений	12,0		28,0		
3.	Консервный и соковый цеха	-	-	3,0		
Итого по зоне-Б		2,0	-	-	-	
	В. Прочие территории Всего: В том числе:	5,0	8,5	17,0	13,7	
1.	Кладбище	1,0		1,5		
2.	Участок инженерных сооружений	-		1,2		
3.	Территории очистных сооружений и полигона ТБО	-	-	1,8		
4.	Резервная территория	-		-		
5.	Сельскохозяйственного назначения (оросительный водоем)	4,0		4,0		
6.	Садоводческо-дачное товарищество			5,5		
7.	Огороднические хозяйства			3,0		
Итого по зоне-В		5	-	-	-	
ВСЕГО:		59,0	100	124,0	100%	

**5.1. Список земельных участков,
включаемых в границы населенного пункта**

№ п/п	Место расположения участка (район СНП)	Индекс	Кадастровый номер участка	Площадь участка	Вид разрешенного использования	
					Существующий	Перспективный
1	2	3	4	5	6	7
1.	Западная граница сущ. застройки			4,3	С/Х	Земли нас. пунктов
2.	Северо-западная граница существующей застройки			12,4	С/Х	Земли нас. пунктов

1	2	3	4	5	6	7
3.	Северная граница существующей застройки			24,2	С/Х	Земли нас. пунктов
4.	Северная граница старой застройки			14,0	С/Х	Земли нас. пунктов
5.	Юго-восточная граница старой застройки			5,4	С/Х	Земли нас. пунктов
6.	Юго-западная граница старой застройки (пойма реки)			26,0	С/Х	Земли нас. пунктов
7.	Южная граница старой застройки			5,5	Водоохранная зона	Земли нас. пунктов
8.	Северная граница старой застройки			0,8	С/Х	Земли нас. пунктов
9.	Русло реки			55,0	Водоохранная зона	Земли нас. пунктов
10.	Юго-западная граница старой застройки			9,6	С/Х	Земли нас. пунктов
Итоговые показатели						
Общее количество переводимых ЗУ шт.		Общая площадь включаемых земельных участков, га				
10		156,4				

До выделения земельных участков под застройку подлежит изменению их категории в соответствующем порядке

5.2. Список земельных участков, подлежащих изменению категории землепользования

№ участка	Наименование места расположения ЗУ	Индекс	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ га	Категория	
					Существующая	Перспективная
1	2	3	4	5	6	7
1.	Западная граница сущ. застройки			4,3	С/Х	Земли нас. пунктов
2.	Северо-западная граница существующей застройки			12,4	С/Х	Земли нас. пунктов
3.	Северная граница существующей застройки			24,2	С/Х	Земли нас. пунктов
4.	Северная граница старой застройки			14,0	С/Х	Земли нас. пунктов
5.	Юго-восточная граница старой застройки			5,4	С/Х	Земли нас. пунктов

1	2	3	4	5	6	7
6.	Юго-западная граница старой застройки			26,0	С/Х	Земли нас. пунктов
7.	Южная граница старой застройки			5,5	Водоохранная зона	Водоохранная зона
8.	Северная граница старой застройки			0,8	С/Х	Земли нас. пунктов
9.	Русло реки			55,0	Водоохранная зона	Водоохранная зона
10.	Юго-западная граница старой застройки			9,6	С/Х	Земли нас. пунктов
Итого:				156,4		
<u>Всего:</u>				156,4		

Категория (существующая) изменяется только 4х участков площадью 54,9 га.

Изменение категории производится в соответствии действующему земельному, градостроительному законодательству и муниципальных правовым актам.

5.3. Проектные предложения по развитию функциональных зон.

СП Инча формировался на основании проекта планировки и застройки, разработанного после землетрясения 1970 года и предусматривавшего четкую функциональную структуру и взаиморасположение основных зон, удовлетворяющее санитарным и природоохранным требованиям. Градостроительный документ в основном реализован.

Настоящий генеральный план разработан как система градостроительных средств совершенствования социально-экономического пространственного развития СП Инча, а также муниципального образования в целом.

В основу концепции развития СП положен принцип формирования компактной, со старым поселением, жилой среды с четким функциональным зонированием, обеспечивающего одинаковую доступность населению всех нормативных объектов обслуживания (объектов образования, здравоохранения, культуры и инженерной инфраструктуры и т.д.).

Развитие функциональных зон СП Инча формируется в основном вокруг существующего общественно-делового центра нового поселения, где расположены нормативных параметров объекты обслуживания населения (школа, клуб, детсад, административное здание сельского муниципалитета и другие объекты).

Отдаленность от этих объектов обуславливает строительство подобных объектов в старом поселении, что генеральным планом и предусматривается в достаточном объеме на первую, и расчетную очередь реализации генплана СП.

В связи с переводом автодороги Дылым-Инчха, проходящей по центру поселения, в систему дорог республиканского значения, требуется соответствующее обустройство и развитие транспортной инфраструктуры, что должно предусматриваться в проекте реконструкции данной автодороги, с соответствующим бюджетным обеспечением из республиканских средств.

Схема территориального планирования (СТП) Казбековского района обуславливает перспективу социально-экономического развития всех поселений района, в том числе СП Инчха также соответственно изменение их функциональных зон за счет расширения границ земель населенных пунктов.

В соответствии с этим генеральный план СП предусматривает расширение его границ на площадь 65 га к северу и юго-западу существующей границы, согласно приводимым расчетам землеустройства.

На расчетный срок генплана прогнозируется рост численности населения СП с 2,1 тыс. человек до 2,62 тыс. человек, увеличение жилищной обеспеченности с 13,9 кв. м/чел. до 18 кв. м/чел.

Настоящий прогноз обуславливает соответствующее развитие функциональных зон СП Инчха, что и предусматривает разработанный генплан поселения.

Территория вложившихся в настоящее время зона жилья и общественно-деловой застройки получает развитие дополнительных на 44,2 га. За счет обеспечения старого поселения Инчха расчетным объемом общественных объектов (школа, клуб, детсад и ФАП) также с общим ростом жилищного фонда.

Территория производственной зоны расширяется дополнительного к существующей на перспективу на 31 га за счет строительства производственных объектов развития экономики муниципального образования поселения, а также модернизации объектов инженерно-коммунального обеспечения.

Зона прочих территории расширяется на 17 га за счет создания полигонов для управления ТБО, защитных санитарных зон и реконструкции транспортной инфраструктуры.

Генеральным планом предусмотрено включение в границы населенного пункта существующие функциональные зоны и территории перспективного градостроительного развития, определенные настоящим проектам.

Общая площадь территории населенного пункта Инчха в планируемых границах составляет 124га.

6. Инженерная инфраструктура СП Инчха

Водоснабжение

Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения СП Инчха в настоящее время являются родники, расположенные на расстоянии 8 км. от поселения.

Дебет родников нестабилен и не удовлетворяет не только перспективу, но и нормы настоящего водоснабжения.

Проектом генплана предлагается реконструкция системы водоснабжения, с подключением в планируемый групповой водопровод Акташ-Дылым, для чего муниципалитету села предлагается подготовить проект соответствующей подготовки внутрипоселковых сетей водоснабжения, для подключения в групповой комплекс первой очереди реализации генплана до 2015 года.

Водоотведение в поселении в настоящее время отсутствует. Проект предусматривает строительство системы водоснабжения с очистными сооружениями.

В целях улучшения санитарного состояния СП рекомендуется включение проекта водоотведения в соответствующую целевую программу Республики Дагестан.

Теплоснабжение в настоящее время осуществляется индивидуально на газовом топливе. Система сохраняется на перспективу.

С учетом продолжительности солнечных дней в году, предлагается рассмотреть как альтернативный вариант переход на геолоотопление – **более экологическое топливо для перспективы.**

Газоснабжение

В СП Инчха в настоящее время существующего на базе Генеральной схеме газоснабжения Казбековского района с подключением к «газоотводу Ботлих». Общая потребность объема газа на перспективу составляет 10800 тыс. куб. м.

Генеральным планом предусмотрены следующие направления использования газа:

- энергоноситель для теплоисточников;
- хозяйственно-бытовые нужды (приготовление пищи);
- производственные объекты;
- предприятия бытового обслуживания.

Электроснабжение.

Источником электроснабжения СП Инчха является система ЕЭС ПС-110,35,10 кВ в с. Дылым.

Схемой территориального планирования Казбековского района предусмотрена реконструкция и модернизация до 2020 года существующих сетей линий электропередачи на территории Казбековского района, в том числе и в СП Инчха.

При перспективе освоения новых территорий для жилья и производственного строительства, проектом рекомендуется реконструкция существующего оборудования ЛЭП, включая использование системы резервирования электромощностей (секционирование, создание резервных перемычек) без отключения нагрузок.

Укрепленные показатели энергопотребления
в СП Инчха на расчетные периоды

Численность населения чел.		Нормы электропотребления кВт. чел./год	Потребное максимальное количество на расчетные периоды, тыс. кВт/час	
2015г.	2025г.		2015г.	2025г.
2347	2617	950	2239,7	2486,2

Расчет электронагрузок коммунально-бытовых потребителей выполнен по идеальным показателям в соответствии СНиП 2.07.01-89

Телефонизация, радиофикация, телевидение.

В настоящее время телефонизация СП Инчха осуществляется от АТС, расположенных в районном центре.

Проектом предусматривается развитие и совершенствование основного комплекса электрической связи и телекоммуникаций, включающая в себя:

- телефонную связь общего пользования;
- мобильную радиотелефонную связь;
- цифровые коммуникационные сети и системы передач;
- телевизионное вещание.

Инженерная подготовка территории.

Учитывая инженерно-геологические условия территории инженерная подготовка территории включает в себя следующие мероприятия:

- организация поверхностного водоотвода;
- общая планировка застраиваемых территорий, согласно проекту детальной планировки и застройки.

Озеленение

В настоящее время в СП Инча отсутствует специально организованная система озеленения.

Генпланом предусматривается создание новых объектов озеленения. Площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный срок составит 3,2 га, в основном-за счет создания парковой зоны в районе существующего на северной окраине поселения оросительного водоема, превращая данный участок в живописную рекреационную зону.

Санитарная очистка территории.

На проектируемый период в СП отсутствует планово-регулируемая система санитарной очистки территории. Твердые бытовые отходы (ТБО) собираются на стихийных мусоросвалках.

Проект предусматривает создание полигона для сбора и утилизация ТБО на территории СП.

Для реализации проектного предложения муниципалитета села, предлагается разработать и согласовать с соответствующими ведомствами республики и района муниципально-целевую программу по управлению ТБО на территории поселения, в соответствии Постановлению Правительства Республики Дагестан от 07.02.2012 №25

Годовое накопление бытовых отходов в СП составляет:

- на 1 очередь – $2347 * 0,3 = 704,1$ тн
- на расчетный срок – $2617 * 0,3 = 785,1$ тн.

7. Мероприятия по улучшению экологической обстановки.

Проектные решения генерального плана, направлены на обеспечение экологической безопасности, комфортных условий проживания населения и рационального природопользования, при устойчивом социально-экономическом развитии.

Оптимизация экологической обстановки в рамках Генплана достигается градостроительными методами за счет архитектурно-планировочной организации территории, ее инженерного обеспечения и благоустройства.

Функционально-планировочная структура поселения предопределяет благоприятную экологическую обстановку на территории селитебной зоны поселения в целом.

Одним из основных мероприятий по улучшению экологической обстановки проектом генплана выделяется создание рекреационной зоны на северной окраине поселения, осуществление мероприятий по предотвращению дальнейшего развития существующих в границе поселения экзогенных процессов, защитные мероприятия по укреплению берегов русла реки Чумитляр.

При условии утверждения мероприятий по реализации генерального плана и последовательного их осуществления в предусмотренные проектом этапы, поселение и муниципальное образование «село Инчха» располагают достаточным природным потенциалом, чтобы стать одним из образцовых объектов градостроительного совершенства, а также по уровню социально-экономического развития.

8. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Един. изм	Современное состояние	Расчетный срок	Примечание
1	2	3	4	5	6
I.	Территория	га	1176	1176	
1.1	Зоны сельскохозяйственного использования	га	1091	1026	65 га – на развитие застройки СП.
1.2	Зоны сельских населенных пунктов	га	59	124	
1.3	Жилая зона: Производственные и коммунальные зоны; Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	га	34 21	74 28	Восстановление предусмотрено в проекте «Освоение Инчхинской Долины»
1.4	Зоны особо охраняемых территорий и объектов	га	13	22	
1.5	Зоны лесного фонда	га	26	26	
1.6	Зоны водного фонда	га	-	-	
1.7	Зоны запаса	га	-	-	

1	2	3	4	5	6
II.	Население	Тыс.	2,08	2,62	
	Всего:	Чел.			
	В том числе:				
	Возрастная структура				
2.1	Моложе трудоспособного возраста	Чел/%	672/32,3	845/32,4	
2.2	Трудоспособного возраста	Чел/%	1231/59,0	1544/58,9	
2,3	Старше трудоспособного возраста	Чел/%	174/8,7	228/8,1	
III	Число поселений				
	Всего:	единиц	4		
1	2	3	4	5	6
	В том числе хутора	единиц	2		
IV	Жилищный фонд				
4.1	Всего	Тыс.кв.м. Общей площади	28,92	47,1	
4.2	Средняя жилищная обеспеченность	Кв. м. /чел	13,9	18	
4,3	Обеспеченность жилищного фонда				
	-центральным водоснабжением	%	70	100	
	-канализацией	%	-	100	
	-газом	%	80	100	
	-теплом	%	80	100	

9. Заключение

Графическая и текстовая часть генерального плана (далее – Генплан) по составу и содержанию соответствуют требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – РФ) и технического задания на проектирование и соответствует утвержденной схеме территориального планирования Казбековского района (далее СТП).

Генплан состоит из обобщенных карт (схем) по анализу современного состояния территории СП с рассмотрением проблем и направлений ее комплексного перспективного развития, включая вопросы территориального планирования (функционального зонирования), размещения объектов социального обслуживания населения, развития производственно-коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, объектов и сетей инженерно-технического обеспечения, ограничений по отношению к особо охраняемым территориям и объектам, анализа источников риска возникновения чрезвычайных ситуаций и требований пожарной безопасности.

Генплан является муниципальным нормативно-правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентирует градостроительную деятельность на территории СП, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политики.

Генплан является основой для разработки Правил землепользования и застройки (далее – Правила) СП Инчха.

Генплан действует на территории СП Инчха в пределах границ поселения. Положения Генплана обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящий Генплан применяется наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

В составе Генплана выделены по аналогии со «Схемой территориального планирования Казбековского муниципального района Республики Дагестан» следующие временные сроки его реализации:

- **первая очередь реализации** – 2015 год;
- **расчетный срок реализации** – 2025 год.

В работе учитывались проектные материалы «Схемы территориального планирования Казбековского муниципального района» (2010 г.) и плана социально-экономического развития муниципального образования Казбековский район Республики Дагестан до 2025 года», другие источники информации (см. «Основные источники информации»).

Авторский коллектив проекта Генплана

Главный архитектор проекта	архитектор	А.А. Сагитов
Исполнители разделов:	инженер	У.М. Батыров
	техник-геодезист	И.У. Дадаев

Основные источники информации:

- Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ;
- Лесной Кодекс РФ от 04.12.2006 №201-ФЗ;
- Федеральный Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06.10.2003 №131-ФЗ;
- Федеральный Закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ;
- СНиП 2.07.01-62 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Нормативы градостроительного проектирования Республики Дагестан:
- Устав муниципального образования «село Инчха»;
- «Проект схемы территориального планирования Казбековского муниципального района Республики Дагестан»;
- Постановление МР «Казбековский район» от 25.11.2010 г. №71 «О подготовке генеральных планов поселений МР «Казбековский район».