

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

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

ДЫЛЫМ 2014

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	4
<b>1. Общие сведения о СП Буртунай.....</b>	<b>4</b>
1.1. Экономические ресурсы.....	5
1.2. Цели и задачи территориального планирования .....	6
1.3. Перечень мероприятий по территориальному планированию.....	7
<b>2. Современная демографическая ситуация СП7 Буртунай.....</b>	
2.1. Динамика численности населения на период 2010-2040 годы.....	8
<b>3. Расчеты объемов жилищного строительства СП Буртунай на планируемые очереди.....</b>	<b>8</b>
3.1. Планируемые объекты капитального строительства.....	10
3.2. Баланс земель при территориальном планировании МО «село Буртунай» (существующее положение).....	10
<b>4. Анализ территориального планирования МО «село 11 Буртунай».....</b>	
4.1. Функциональное зонирование.....	11
<b>5. Анализ градостроительного зонирования СП 12 Буртунай.....</b>	
5.1. Список земельных участков, включаемых в границы населенного пункта.....	13
5.2. Список земельных участков, подлежащих изменению категорий землепользования.....	14 15
5.3. Проектные предложения по развитию функциональных зон.....	
<b>6. Инженерная инфраструктура СП «село 16 Буртунай».....</b>	
<b>7. Мероприятия по улучшению экологической обстановки.....</b>	<b>17</b>

<b>8.</b>	<b>Основные технико-экономические показатели.....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Заключение.....</b>	<b>18</b>

### **Графические материалы**

<b>1. Схема концепции развития застройки СП</b>	
М 1:25000.....	1 лист
<b>2. Проектный план</b>	
М 1:5000.....	1 лист
<b>3. Совмещенные схемы:</b>	
- 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 Буртунай Казбековского района Республики Дагестан (далее СП Буртунай) выполнен по заданию на проектирование администрации МО «село Буртунай» на основании муниципального контракта от 29.01.2011 г. №5 в соответствии Постановления МР «Казбековский район» от 25. 11. 2010 г. №71 «О подготовке генеральных планов поселений Казбековского муниципального района».

Исходный год реализации проекта-2010 г., первая очередь – 2015 г., расчетный – 2025 г., перспектива – 2040 г.

Проект выполнен на цифровой картографической основе масштаба 1:25000, в соответствии Градостроительного и Земельных кодексов РФ, Схемы территориального планирования (далее – СТП) Казбековского района также других нормативно – правовых градостроительных документов.

Исполнитель проекта – Проектно – производственное общество ограниченной ответственности ООО «Нацпроект». Адрес: Республика Дагестан, Казбековский район, с. Дылым. р/с – 407028107000500212119 филиал ООО КБ «Внешфинбанк», г. Махачкала.

Руководитель ООО «Нацпроект»- Сагитов А.А.,

Главный архитектор проекта – он же.

Генеральный план СП Буртунай разработан в одну стадию.

Топографическая основа представлена Минстроем Республики Дагестан согласно соответствующего постановления Правительства РД.

### **1. Общие сведения о СП Буртунай**

СП Буртунай, 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.

Муниципальное образование «село Буртунай» расположено в южной части территории Казбековского района.

С юга граничит с территорией Гумбетовского района, с юго-запада – с муниципальным образованием «село Алмак», с севера – с муниципальным образованием «село Дылым», Казбековского района.

Расстояние СП Буртунай до районного центра Дылым 9 км, до ближайшей железной дороги г. Хасавюрт составляет 34 км.

Численность населения на предпроектный период 2010 г. составляет 4112

человек.

Общая площадь занимаемой территории СП Буртунай составляет 1796 га, в том числе земли поселения 68 га, земли сельхозназначения – 1728 га.

### **1.1 Природные условия**

Рельеф и гидрография СП Буртунай представляются характерным для предгорных районов холмистостью и изрезанностью территории. К югу увеличивается всхолмленность и расчлененность рельефа, встречаются типичные горные хребты. Эта часть территории представлена притоком реки Акташ, протекающей на восточной границе территории застройки, родниками питьевой воды, которые в основном являются источником водоснабжения поселения.

Устойчивость и обилие источников обеспечивается гидрогеологическим балансом, поддерживаемым существующими лесными массивами и таянием снегов на прилегающих горах.

Минерально - сырьевые ресурсы в основном представлены залежами бутового камня у подножия горы «Салатау», прилегающего к республиканской автодороге Хасавюрт-Тлох.

Полезная толщина пластов камня составляет от 2,5 до 4 метра.

По запасам, горно-геологическим условиям также своему местоположению территория является перспективной в качестве возможной сырьевой базы для организации карьеров на основе геологоразведочных работ по установлению качества сырья и подсчета объемов запасов.

Проектом генплана СП Буртунай предлагается развитие данной сырьевой базы на основе специального проекта, предусматривающего соблюдение экологического требования, земельных и других законодательств по сохранению качества земли временно используемых территорий земель категории сельхозугодий.

Располагает летними субальпийскими пастбищами. Часть территории покрыта лесами. Площади пашен главным образом расположены в северной части территории, где более спокойный рельеф с преобладанием пологих склонов.

С юго-востока поселения протекает приток реки Жагинко, в основном питающийся горными ручьями и источниками питьевой воды. Хозяйственно-питьевое водоснабжение СП в настоящее время осуществляется водами этих источников с переменным дебетом воды.

Климат территории, по многолетним метеорологическим наблюдениям, характеризуется следующими данными:

Среднегодовая температура воздуха + 10,3 градуса;

Максимальная температура + 41 градус (август) ;

Абсолютный минимум - 36 градус (декабрь-февраль);

Средняя протяженность безморозного периода 199 дней;

Средняя скорость ветра 3,3 м/сек.

Преобладающие направления ветра в теплый период года юго-западные, в холодное время года юго-западные и юго-восточные.

Почвы на территории СП Буртунай характеризуются значительным разнообразием, обусловленным географическим расположением непосредственно у подножия гор, различными почвообразующими породами, характером растительности и климатическими условиями.

Почвы представлены следующими типами:

На юге - горно-луговые субальпийские суглинистые и глинистые в сочетании с горно - степными;

Центральной части – горно – луговые субальпийские черноземовые;

В северной части – горные лесо – степные глинистые.

Геологические и тектонические условия территории характеризуются особо сложными.

Геологические условия СП Буртунай отдельно по занимаемой территории обследованы достаточно.

Согласно общему заключению по району (Схема территориального планирования Казбековского района), территория поселения со всеми характеристиками геологическим и тектоническим явлениям – эрозия разных типов, оползни, высокая сейсмичность 9 баллов и другие, относится к особо сложными условиями для градостроительного освоения.

Все участки территории СП, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций, проектом генплана СП Буртунай исключаются из строительного освоения.

## **1.2. Экономические ресурсы.**

Главный градообразующим фактором СП Буртунай является сельскохозяйственное производство: скотоводство, овощеводство – картофель и другие корнеплоды.

Развитию этих отраслей способствует уникальные почвенно-климатические условия территории муниципального образования поселения: наличие горных пастбищ, сенокосов и плодородных земель. На исходный 2010 год муниципалитет располагает земельной площадью 5418 га сельхозугодий. Совхоз Буртунайский до реорганизации в СПК в районе также в республике занимал одно из ведущих мест, был прибыльным хозяйством, производил лучшее в республике и за ее пределами сорта картофеля и других овощей, содержал около тысячи голов породистых овец и коз, 813 голов КРС.

По данным управления АПК района динамика сельскохозяйственного производства СП Буртунай 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, %	15.5	4,5	3,4	
2.	Объем реализации тыс. р.	1173	396	3	
3.	Количество, занятых в производстве, чел.	487	27	203	

Из приведенной динамики видно, что число занятых в сельхозпроизводстве колхоза до реорганизации составляло 487 чел. После реорганизации – 24 чел. Или уменьшилась в 90 раз; рентабельность составляла 15,5% до реорганизации, после 4,5% или снизилась в 3,4 раз; объем реализации до реорганизации 1179 тыс.руб., после 346 тыс.руб. или меньше в 3,4 раза.

Из настоящей динамики можно вывод, что реорганизация не оправдала себя.

Наличие свободных трудовых ресурсов (около 1,5тыс. человек), земельных площадей сельхозугодий (около 6 тыс.га), что составляет более 18% от общей площади по району, благоприятные природно-климатические условия дает основание утверждать, что муниципальное образование «село Буртунай» имеет достаточные ресурсы для дальнейшего социально-экономического развития.

ение разработки камня на промышленной основе с соответствующим эгическим обследованием, развитие промышленной обработки козпродукции экотуризма являются дополнительным фактором экономического ттия муниципалитета.

### **1.3.Цели и задачи территориального планирования**

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

Целью градостроительного развития СП является обеспечение его устойчивого развития, создание благоприятной среды жизнедеятельности человека, качественное улучшение жилой среды. Для достижения указанной цели 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 обеспечения устойчивого развития территории.

## 2. 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.

### 2.1. Современная демографическая ситуация СП Буртунай

№ п/п	Демографическая ситуация			2010г.
1	2			5
1.	Всего населения; в том числе			4303
	а) моложе трудоспособного возраста			1234
	б) трудоспособного возраста			1759
	в) старше трудоспособного возраста			1310
2.	Рождаемость чел. %			87/2,0
3.	Смертность чел. %			31/97



Из обследования данной ситуации можно сделать следующий вывод:

- из общего числа населения на 2010 год – 4303 чел. число трудоспособного возраста составляет 1759 чел. или 40,3%, старше трудоспособного возраста 1310 чел. или 30,4%;
- смертность составляет 31 чел. в год, или 0,7%;
- рождаемость – 87 чел. или 2,0%, то есть на 1,3% выше смертности;

Общая демографическая ситуация СП оценивается положительной.

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 Буртунай на период 2010-2040годы.

численность	Динамика численности					
	2010-2015г.г.		2015-2025г.г.		2025-2040г.г.	
2010г.	чел.	%	чел.	%	чел.	%
4303	4862	13	6124	26	8512	39

**2.2. Расчеты объемов жилищного строительства СП Буртунай 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.	4303	11,0	-	47,2	-	
2.	Первая очередь 2010-2015 г.г.	4862		18	87,52	40,32	
3.	Расчетный срок 2015-2025 г.г.	6124		18	100,23	12,71	
4.	Перспективный срок 2025-2040г.г.	8512		23	195,78	95,55	
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 Буртунай по очередям составят:

- первая очередь 2010-2015г.г. – 87,52 тыс. кв. м.
- расчетный срок 2015-2025г.г. – 100,23 тыс. кв. м.
- перспектива 2025-2040г.г. – 195,58 тыс. кв. м.
- всего – 383,35 тыс. кв. м.
- объем нового строительства – 148,6 тыс. кв. м.

Соответственно площадь территории планируемого развития застройки СП согласно СНиП 2.07.61-89 увеличится  $10529 \cdot 0,14 = 147,29$  га., в том числе для строительства резервного жилищного фонда.

### 2.3. Планируемые объекты капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта	Ед-ца изм.	Кол-во	Отрасль	Примечание
1	2	3	4	5	6
1.	Школа	мест	640	образование	
2.	Детсад	мест	90	образование	
3.	ФАП	шт.	1	здравоохранение	новое поселение
4.	Дом культуры	мест	320	культура	старое поселение
5.	Турбаза	мест	25	туризм	старое поселение
6.	Спортивный комплекс	шт.	1	здравоохранение	новое поселение
7.	Каменный карьер	шт.		промышленность	мощность по заданию ПСД
8.	Консервный цех	шт.		промышленность	мощность по заданию ПСД
9.	Канализация			инженерное обеспечение	объем по заданию ПСД
10.	Реконструкция питьевого водоснабжения	км		инженерное обеспечение	объем по заданию ПСД
11.	Реконструкция скотопроегонной трассы (Хасавюрт-Глох)			Инженерное обеспечение	

**2.4.Баланс земель при территориальном планировании МО «село Буртунай» (существующее положение)**

№ п/п	Категория земель (наименование зон)	Площадь, га	проектируемое
<u>1.</u>	<u>Всего земель, в том числе:</u>	1932,0	1932,0
1.1.	Зона сельскохозяйственного назначения	1868,0	1730
<u>2.</u>	<u>Земли населенного пункта, в том числе:</u>	96,0	138,0
2.1.	Жилая зона	33,0	69,3
2.2.	Производственная, коммунальная, зоны инженерно-транспортной инфраструктур	6,0	8,4
<u>3.</u>	<u>Зоны специального назначения, из них</u>	7,0	50,6
3.1.	Кладбище	5,8	5,8
3.2.	Очистные сооружения, мусоросвалки		8,5
3.3.	Зона водозаборных и иных сооружений	1,2-	2,5
3.4.	Зоны рекреации		33,8
<u>4.</u>	<u>Зоны лесного фонда, в том числе:</u>	18,0	18,0
4.1.	Зона защитных лесов	18,0	18,0
4.2.	Зона эксплуатационных лесов	-	
<u>5.</u>	<u>Общая площадь в границах МО</u>	1932,0	1932
<u>6.</u>	<u>Из всех земель – земли природоохранного назначения</u>		18

Из всех земель земли природоохранного назначения составляют 18 га, в том числе защитных лесов – 18 га.

**3.1. Анализ территориального планирования МО «село Буртунай»**

№ 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>	1932	1932	1
	<u>в том числе:</u>			
1.1	Сельхоз назначения, из них:	1868	1730	1,1
	сенокосы	134	134	
	пастбища	1734	1596	1,1

1	2	3	4	5
2.	<u>Сельских населенных пунктов</u> в том числе: Жилье Производственные и коммунальные инженерно-транспортной инфраструктуры	46 33 6,0	138 69,3 8,4	0,5 0,48 0,7
3.	<u>Специального назначения,</u> в том числе:	7,0	50,6	
3.1	Кладбищ	5,8	5,8	1
3.2	Очистных сооружений	-	8,5	8,5
3.3	Водозаборных и иных технических сооружений	- 1,2	- 2,5	 0,5
4.	<u>Лесного фонда,</u> в том числе: Защитных лесов Эксплуатационных лесов	18,0 18,0	18 18	1,0
	<u>Общая площадь в границах муниципалитета</u>	1932,0	1932	1,0
	<u>Из всех земель: земли природоохранного назначения</u>	18	18	1

#### **- Зоны сельскохозяйственного использования**

По целевому назначению зоны сельскохозяйственного назначения занимают в МО Буртунайского СП значительные территории. Их площадь при перспективном планировании уменьшается с 1868 га до 1730 га или на 138 га (7,4%) за счет соответственного увеличения зон сельских населенных пунктов.

#### **- Зоны сельских населенных пунктов**

Генпланом планируется прирост жилых зон в землях населённого пункта с 33 га до 69 га или на 36 га (109%)

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).

#### **- Производственные и коммунальные зоны; Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Площадь производственных и коммунальных зон; зоны инженерной и транспортной инфраструктур на территории СП Буртунай в перспективе увеличится на 2,4 га или 7%.

**- Зоны специального назначения**

Площадь зон специального назначения на территории СП Буртунай в перспективе увеличивается на 44 га за счет планируемых дополнительных объектов инженерного обеспечения территории.

**- Зоны лесного фонда**

Площадь зон лесного фонда на территории СП Буртунай в перспективе сохраняется на площади 18 га или 2,6% территории СП.

**4. Анализ градостроительного зонирования СП Буртунай**

№ 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:	46		138,0		
	<b>А. Селитебная зона, всего:</b>			102,0	74	
1.	2х этажная секционная застройка					Соотношение к общей площади
2.	Индивидуальная усадебная застройка	33		85,1		
3.	Общественные здания	2		6,4		
4.	Зеленые насаждения общего пользования	-		1,5		
5.	Улицы, проезды, площади	7,5		9		
	<b>Итого по зоне-А</b>	44,5				
1	2					
	<b>Б. Производственная зона</b> Всего: В том числе:			4,5		
1.	База СТП					
3.	Консервный цех			4,5		
	<b>Итого по зоне-Б</b>			4,5		

<b>В. Прочие территории</b>		4		31,5		
Всего:						
В том числе:						
1.	Кладбище	4		4		
2.	Участок инженерных сооружений			2		
3.	Территории очистных сооружений и полигона ТБО			6,5		
4.	Резервная территория			-		
5.	Сельскохозяйственного назначения (оросительный водоем)			19,0		
6.	Садоводческо-дачное товарищество			-		
7.	Огороднические хозяйства			19		
<b>Итого по зоне-В</b>		4		31,5	22,8	
<b>ВСЕГО:</b>		46,0		138,0		

### 5.3. Проектные предложения по развитию функциональных зон.

СП Буртунай развивался исторически сложившейся характерной для горных аулов свободной планировочной системе без четкой функциональной структуры и взаиморасположения основных зон, удовлетворяющее санитарным и природоохранным требованиям.

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

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 формируется в основном вокруг существующего общественно-делового центра старого поселения, где расположены объекты обслуживания населения (школа, детсад, административное здание сельского муниципалитета и другие объекты).

В связи с переносом автодороги Хасавюрт-Глох, 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 Буртунай 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 Буртунай, что и предусматривает разработанный генплан поселения.

Территория сложившихся в настоящее время **зоны жилья и общественно-деловой застройки** получает развитие дополнительно на 92 га.

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

Зона прочих территории расширяется на 8,5 га за счет создания полигонов для управления ТБО, очистных сооружений.

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

Общая площадь территории населенного пункта Буртунай в планируемых границах составляет 128 га.

## **6. Инженерная инфраструктура СП Буртунай**

### **Водоснабжение**

Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения СП Буртунай 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 внутриселковых 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 водоотведения 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.

#### **Газоснабжение**

В СП Буртунай осуществляется в настоящее время на базе Генеральной схемы газоснабжения Казбековского района. 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 Буртунай 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 Буртунай.

При перспективе освоения новых территорий для жилья и производственного строительства, проектом рекомендуется реконструкция существующего оборудования ЛЭП, включая использование системы



резервирования электромощностей (секционирование, создание резервных переключателей) без отключения нагрузок.

Укрепленные показатели энергопотребления  
в СП Буртунай на расчетные периоды

Численность населения чел.		Нормы электропотребления кВт. чел./год	Потребное максимальное количество на расчетные периоды, тыс. кВт/час	
2015г.	2025г.		2015г.	2025г.
4862	6124	950	4618,9	5817,8

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

Телефонизация, радификация, телевидение.

В настоящее время телефонизация СП Буртунай 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 Буртунай отсутствует специально организованная система озеленения.

Генпланом предусматривается создание новых объектов озеленения. Площадь зеленых насаждений общего пользования на расчетный срок составит 1,2 га, в основном-за счет создания парковой зоны и рекреации.

### 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 –  $4862 * 0,3 = 1459$  тн
- на расчетный срок –  $6124 * 0,3 = 1837$  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 восточной окраине поселения, осуществление мероприятий по предотвращению дальнейшего развития существующих в границе поселения экзогенных процессов.

**При условии утверждения мероприятий по реализации генерального плана и последовательного их осуществления в предусмотренные проектом этапы, поселение и муниципальное образование «село Буртунай» располагают достаточным природным потенциалом, чтобы стать одним из**

**образцовых объектов градостроительства, 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
<b>I.</b>	<b>Территория</b>	га	1132	1132	
1.1	Зоны сельскохозяйственного использования	га	1868	1730	65 га – на развитие застройки СП.
1.2	Зоны сельских населенных пунктов	га	46	138	
1.3	Жилая зона: Производственные и коммунальные зоны; Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	га	33 75	85,1 9	Восстановление предусмотрено в проекте «Освоение Инчхинской Долины»
1.4	Зоны особо охраняемых территорий и объектов	га	-	-	
1.5	Зоны лесного фонда	га	18	18	
1.6	Зоны водного фонда	га	-	-	
1.7	Зоны запаса	га	-	-	
1	2	3	4	5	6
<b>II.</b>	<b>Население</b>	<b>Тыс.</b>	<b>4,3</b>	<b>6,1</b>	
	Всего:	<b>Чел.</b>			
	В том числе: Возрастная структура				
2.1	Моложе трудоспособного возраста	Чел/%	1234/28,3	1708/27,3	
2.2	Трудоспособного возраста	Чел/%	1759/40,5	2471/39,5	

2,3	Старше трудоспособного возраста	Чел/%	1223/28,1	1708/19,6	
<b>III</b>	<b>Число поселений</b>				
	Всего:	единиц	1	1	
1	2	3	4	5	6
	В том числе хутора	единиц	2		
<b>IV</b>	<b>Жилищный фонд</b>				
4.1	Всего	Тыс.кв.м. Общей площади	47,27	109,9	
4.2	Средняя жилищная обеспеченность	Кв. м. /чел	11,0	18	
4,3	Обеспеченность жилищного фонда				
	-центральным водоснабжением	%	70	100	
	-канализацией	%	-	100	
	-газом	%	100	100	
	-теплом	%	100	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 Буртунай.

Генплан действует на территории СП Буртунай 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 Буртунай»;
- «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».