



СОВЕТ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УРВАНСКОГО РАЙОНА
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

КЪЭБЭРДЕЙ-БАЛЪКЪЭР РЕСПУБЛИКЭМ ШЫЩ АРУАН РАЙОНЫМ САМОУПРАВЛЕНЭМКТЭ И СОВЕТ
КЪАБАРТЫ-МАЛКЪАР РЕСПУБЛИКАНЫ УРВАН РАЙОНУНУ ЖЕР-ЖЕРЛИ САМОУПРАВЛЕНИЯСЫНЫ СОВЕТИ

361336, г. Нарткала, ул. Ленина № 37

тел. 8 (866 35) 4-25-70

РЕШЕНИЕ №7

УНАФЭ №7

БЕГИМ №7

36-й сессии Совета местного самоуправления
Урванского муниципального района КБР
(четвертого созыва)

27 сентября 2011 г.

г. Нарткала

Об утверждении схемы территориального планирования (СТП)
Урванского муниципального района КБР

В соответствии со ст. 15 Федерального закона №131 – ФЗ от 06.10.2003 года «Об общих принципах организациях местного самоуправления Российской Федерации и Уставом Урванского муниципального района КБР » Совет местного самоуправления Урванского муниципального района КБР

РЕШАЕТ:

1. Утвердить схему территориального планирования (СТП) Урванского муниципального района КБР.
2. Опубликовать данное решение в районной газете «Маяк 07» , схему территориального планирования (СТП) разместить на официальном сайте местной администрации Урванского муниципального района в сети Интернет.

Глава Урванского
муниципального района КБР



В. Кушев

Схема территориального планирования Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики разработана на основании муниципального контракта от 15 августа 2008 г. № 64 «Разработка Схемы территориального планирования Урванского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики» В рамках разработки проекта схемы территориального планирования (далее по

тексту СТП) Урванского муниципального района разработаны положения о территориальном планировании и перечень мероприятий, направленных на реализацию проекта генерального плана.

Даны предложения по разработке документации по территориальному планированию сельских поселений и городского поселения Нарткала в составе муниципального района, выполнению дальнейших работ по созданию нормативной и законодательной базы, обеспечивающей градостроительное развитие и застройку в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В составе проекта СТП разработаны картографические материалы:

1. Схема использования территории муниципального района;
2. Схема размещения объектов культурного наследия;
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий;
4. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
5. Схема существующего размещения объектов капитального строительства;
6. Схема мелиоративной сети;
7. Схема планируемого размещения автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктуры;
8. Схема планируемого размещения объектов капитального строительства.

Все картографические материалы выполнены в электронном виде в формате геоинформационной системы MapInfo Professional 7.8. SCP, что позволяет создать на основе имеющихся данных информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района и городского поселения.

Цели и задачи разработки СТП Урванского муниципального района

Основной целью разработки СТП Урванского муниципального района является обеспечение устойчивого развития муниципального образования, согласованного со схемой территориального планирования Кабардино-Балкарской Республики, направленного на создание условий для повышения качества жизни, совершенствование среды проживания населения, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рациональное природопользование, охрану и использование объектов культурного наследия, сохранение и улучшение окружающей природной среды. Для достижения поставленной цели в СТП Урванского муниципального района даны предложения по:

- основным направлениям реализации политики в области градостроительства на территории поселений с учетом особенностей социально-экономического развития и природных условий;

- выявлению зон различного функционального назначения (функциональному зонированию) и ограничениям на использование территорий в этих зонах;
- основным направлениям развития инженерно-транспортной и социальной инфраструктур;
- мерам по защите территории поселений от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- основным направлениям улучшения экологической обстановки градостроительными средствами;
- основным направлениям сохранения объектов культурного наследия.

Схема территориального планирования Урванского муниципального района направлена на решение инфраструктурных проблем, а также обеспечивает основу и потенциал для экономического роста района и поселений в его составе в среднесрочной перспективе.

Поставленные цели разработки проекта СТП исходят из анализа территориального развития, оценки состояния и перспектив экономической базы, состояния жилищного фонда, окружающей среды с учетом имеющейся опасности возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера, обеспеченности инженерной, социальной и транспортной инфраструктурой.

В основу СТП закладываются принципы устойчивого (сбалансированного) развития, выявления современных приоритетов развития территории. В соответствии с этим для повышения качества жизни населения и обеспечения условий для устойчивого развития поселений необходимо обеспечить:

- доступность объектов социальной сферы и коммерческих услуг для всех жителей района, вне зависимости от населенного пункта;
- экологическую безопасность, сбалансированное развитие промышленного использования территории и традиционного землепользования, сохранение и восстановление природных ландшафтов;
- условия для привлечения инвесторов в строительство нового высококачественного жилья, создания комфортной среды обитания;
- создание дополнительных рабочих мест в различных сферах деятельности рекреационного комплекса, в реорганизуемой промышленности, на транспорте, развитие традиционного сельскохозяйственного производства.

Для обеспечения устойчивого развития поселений необходимо:

- реконструкция дорог регионального и местного значения;
- расширение газопроводной сети;
- строительство новых линий водопровода и канализационных сетей;
- жилищное строительство и развитие объектов социального обслуживания на территории населенных пунктов Урванского района;
- проведения мероприятий по защите объектов капитального строительства от ЧС природного характера с последующим построением системы мониторинга и упреждающих защитных мероприятий.

Для реализации изложенных выше принципов в проекте СТП района предлагаются следующие направления муниципальной политики в области градостроительства:

Развитие планировочной структуры:

- дальнейшее развитие существующей планировочной структуры градостроительного освоения;

- формирование планировочных ядер для размещения жилой застройки и объектов обслуживания;
- выделение опорных зон комплексного развития территорий населенных пунктов, разработка документации по планировке территории;
- выделение опорных зон развития района, где предусматривается первоочередное жилищное и промышленное строительство;
- развитие опорной зоны торгово-экономического развития района.

Жилищная политика:

- в населенных пунктах Урванского района - приоритет коттеджной застройке различной этажности;
- комплексная застройка свободных территорий в сельских поселениях, после разработки соответствующих проектов планировок;
- преимущественно индивидуальное жилищное строительство и развитие объектов социального обслуживания на территории сельских поселений без изменения границ населенных пунктов;
- первоочередная комплексная реконструкция жилого фонда;
- разработка механизма замещения ветхого индивидуального и муниципального жилья комплексной застройкой средней этажности;
- обеспечение высоких эстетических характеристик застройки, ее соразмерности окружающему ландшафту;
- запрет на типовую застройку.

Обеспечение выбора мест приложения труда:

- приоритетное размещение мест приложения труда в секторе обслуживания;
- развитие делового, коммерческого, инфраструктурного, сервисного и образовательного секторов;
- обслуживающих производственный комплекс;
- развитие кластера промышленности строительных материалов, природных ресурсов района (производство кирпича, черепицы и др.);
- размещение малых предприятий - высокоэффективных энерго- и ресурсосберегающих экологических производств на территориях существующих промышленных зон;
- строительство предприятий переработки продукции сельского хозяйства.

Социальная, инженерная, транспортная инфраструктура:

- реорганизация системы общественного транспорта;
- развитие улично-дорожной сети населенных пунктов;
- создание новых источников водоснабжения, реконструкция существующих водопроводов, развитие систем теплоснабжения с использованием локальных газовых котельных;
- реконструкция и развитие системы энергоснабжения района, строительство новых подстанций и ЛЭП;
- создание комплекса по утилизации бытовых и производственных отходов, канализации и очистки сточных вод.

Охрана природы и защита от чрезвычайных ситуаций:

- рекультивация земельных участков, выделенных под карьеры и других добывающих производств;

- размещение новых производств с обязательным проведением экологической экспертизы;
- осуществление комплекса противопаводковых мероприятий, мероприятий по минимизации процессов подтопления;
- разработка проектов защиты от ЧС природного характера (подтопление, паводки) в составе каждого проекта планировки территорий под новое строительство в населенных пунктах.

Перечень мероприятий применительно ко всей территории района Развитие планировочной структуры.

Природно-географические условия Урванского района исключают принципиальные изменения планировочной структуры района, а также накладывают серьезные ограничения на ее развитие.

Роль планировочного центра сохраняет г.п. Нарткала, где за счет размещения новых малых производств, на имеющихся производственных площадях наращивается число рабочих мест. Действующая сеть учреждений культуры и спорта не обеспечивает потребности всего населения района в полном объеме. Необходимо строительство спортивных залов и летних бассейнов.

Вторым по значимости планировочным центром становится с. Старый Черек, который формирует общественный и административный центр районного уровня. На территории с. Старый Черек размещается застройка малой и средней этажности.

Третьим планировочным центром района становится село Урвань - крупный населенный пункт, который также развивается как транспортный и инфраструктурный центр.

На участках вблизи разведанных месторождений песчано-гравийного сырья резервируются территории для размещения объектов районного значения - производственных мощностей по добыче и обработке полезных ископаемых, производству строительных материалов. Предпочтительно располагать на зарезервированных участках предприятия полного цикла, а не только мощности по добыче сырья.

Изменение границ земель различных категорий в пределах межселенных территорий и другие вопросы землепользования

Согласно статье 19 Градостроительного кодекса России в составе СТП района могут быть даны предложения по изменению границ поселений в составе района и земель различных категорий в составе межселенных территорий. Изменение границ территорий предусматривается в следующих населенных пунктах: Герменчик, Кахун, Псыкод, Псынабо, Старый Черек, Урвань и Черная Речка,

Предложения по изменению границ земель различного вида использования на территории поселений даются в составе генеральных планов соответствующих поселений.

Схемой территориального планирования предлагается вносить изменения в границы городских и сельских поселений и межселенных территорий.

В схеме нет предложений по созданию новых населенных пунктов на территории района.

Функциональное зонирование территории

Функциональное зонирование проводится в отношении земель населенных пунктов в составе генеральных планов поселений.

Схемой территориального планирования Урванского района предлагается установить принципы функционального зонирования и типы территориальных зон, которые будут применяться при разработке генеральных планов поселений в составе района.

Границы функциональных зон, разработанные в составе генеральных планов поселений, должны стать основой градостроительного зонирования в составе нормативного акта местного самоуправления - Правил землепользования и застройки. Регламенты для каждой территориальной зоны и допустимые виды разрешенного использования участков устанавливаются правилами землепользования и застройки.

Границы функциональных зон устанавливаются по красным линиям улиц и дорог.

На территории поселений устанавливаются следующие виды функциональных зон:

Жилые зоны:

- усадебной застройки с участками с ограничением строительства не более чем в 3 этажа - с отводом участков в собственность с возможностью блокированной застройки, обеспечение полным набором инженерных коммуникаций;
- многоэтажной застройки с ограничением по высоте застройки не более чем в 10 этажей.

Зоны размещения общественно-деловых центров и объектов социального обслуживания:

- зоны сосредоточения объектов общественно-делового назначения и коммерческого обслуживания населения, обеспеченных территориями для парковки автотранспорта;
- зоны объектов социального обслуживания, требующие значительных территориальных резервов: школ, объектов среднего специального образования, здравоохранения и спорта.

Зоны размещения транспортной, инженерной и жилищно-коммунальной инфраструктур:

- промышленно-коммунальные зоны с преобладанием коммунальных, складских, транспортных предприятий, учреждений науки и образования. Как исключение, возможно размещение предприятий, обслуживающих жилищно-коммунальный, с санитарно-защитной зоной не более 300 м;
- зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- зоны транспортной инфраструктуры.

Природные территории:

- зоны сооружений;
- лесопарки и иные природные территории;

Прочие зоны

- сельскохозяйственного назначения;
- размещения объектов защиты от ЧС природного и техногенного характера;
- кладбища.

Опорные зоны для размещения объектов по переработке продукции сельского хозяйства размещаются в населенных пунктах района. Формирование подобных опорных зон поддерживает развитие кластера «Агропромышленный комплекс»,

определенного Стратегией развития Кабардино-Балкарской Республики в качестве кластера, объединяющего производства по глубокой переработке сельскохозяйственного сырья. Формирование кластера позволит поставить на современную основу сельскохозяйственное производство, интегрировать его с переработкой продукции, придать устойчивость развитию отрасли, обеспечить ей высокую конкурентоспособность, а занятым в отрасли работникам - достойные доходы.

Развитие опорной торгово-экономической зоны (район кемпинга «Урвань») вызвано жизненной необходимостью и не противоречит ни одному из 2-х указанных выше документов. Здесь имеются все условия для создания ТЭЗ: подъездные пути (федеральная дорога «Кавказ» и железнодорожная станция «Докшукино»), удобная парковка, достаточное количество торговых площадей и залов, АЗС и кемпинг.

Опорная зона для сохранения объектов культурного наследия. На территории Урванского района имеются 6 памятников археологии, возраст которых VТ-IV вв. до н.э. Указанные памятники археологии могут вызвать интерес не только специалистов, но и группы организованных туристов, проложив экскурсионный маршрут Урвань - Нарткала - Нижний Черек - Псыгансу. Здесь можно заниматься активным отдыхом и познавательным туризмом. Необходимо провести рекламную кампанию об открытии экскурсионного маршрута и зарегистрировать в реестре экскурсионных маршрутов.

Жилищное строительство

Жилищное строительство ведется силами инвесторов и муниципального образования. В задачи администрации муниципального образования входит выделение площадок под строительство, обеспечение их документацией по планировке территории и необходимой инженерной инфраструктурой. Параметры застройки устанавливаются схемой функционального зонирования, разрабатываемой в составе генеральных планов муниципальных образований и нормативным правовым актом муниципального образования - Правилами землепользования и застройки.

Схемой территориального планирования устанавливаются лишь принципиальные направления и базовые параметры развития жилищного строительства в районе.

Приоритет в жилищном строительстве Урванского района отдается комплексному освоению территории. В качестве опорных зон первоочередного размещения комплексной жилой застройки - зон планируемого размещения объектов муниципального значения - предлагается застройка

свободных территорий в селах Урванского района. Комплексная многоквартирная застройка возможна в г.п. Нарткала. Кварталы размещения комплексной застройки определяется генеральным планом.

Комплексное освоение территории предполагает строительство объектов социального и коммерческого обслуживания. Основные параметры застройки: плотность, этажность, типология домов, состав объектов обслуживания и т.д. определяются проектом планировки.

Кроме комплексного освоения предлагаются следующие режимы освоения селитебных территорий жилой застройкой:

1) Точечное строительство жилых домов на свободных участках. Требуется обязательная разработка документации по планировке и межеванию территории, в

том числе документации по реконструкции, а также градостроительных паспортов участков. Застройка на свободных территориях может быть:

- многоэтажная с ограничением по плотности и этажности;
- средней и малой этажности без выделения индивидуальных участков;
- блокированной с выделением придомовых участков в собственность.

2) Реконструкция многоквартирной ветхой застройки с увеличением плотности застройки. Такой режим предлагается для г.п. Нарткала.

3) Усадебная застройка преимущественно на существующих индивидуальных участках во всех населенных пунктах района.

Одним из целевых показателей схемы территориального планирования является расчетная обеспеченность жильем в 25 кв.м./чел. С учетом данного целевого показателя и роста численности жителей района жилищный фонд на расчетный срок должен составить 1841,4 тыс.кв.м. жилья, но темпы строительства (11,6 тыс. кв. м.) позволят построить к 2015 г. 81,2 тыс. кв. м.

Согласно основным целевым показателям СТП в 2015 г. в Урванском районе по оптимистическому варианту будет проживать 75360 человек. Для достижения расчетной обеспеченности жильем постоянных жителей 25 м² на 1 жителя необходимо будет 1884 тыс. м² жилья. Общая площадь жилищного фонда Урванского района на конец 01.01.2008 г, составила 1374,6 тыс. м². Дефицит жилья составляет 509,4 тыс. м². В 2008 г. введено 13,5 тыс. м² жилья. При существующих темпах строительства жилья для погашения дефицита жилья необходимо будет затратить 38 лет. Новое жилищное строительство на расчетный срок (2030 г.) должно быть не менее 23,2 тыс. м² в год. Необходимо увеличить объемы строительства в 1,7 раза.

Развитие транспортной инфраструктуры

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры включают развитие транспортной сети, строительство объектов транспортной инфраструктуры, а также мероприятия по организации движения транспорта на территории и развитию системы общественного транспорта.

Схемой территориального планирования даются предложения по развитию транспортной сети вне границ населенных пунктов.

Предложения по развитию уличной сети населенных пунктов содержатся в генеральных планах городских и сельских поселений. Большое внимание необходимо уделить реконструкции дорог местного значения.

Строительство объектов социального обслуживания населения и других объектов муниципального значения

Схема территориального планирования Урванского района предлагает:

- проведение мероприятий по защите объектов капитального строительства от ЧС природного характера с последующим построением системы мониторинга и упреждающих защитных мероприятий;
- реконструкцию дорог регионального и местного значения;
- строительство объектов сортировки, переработки и утилизации твердых бытовых отходов;
- жилищное строительство и развитие объектов социального обслуживания на территории населенных пунктов Урванского района с изменением границ населенных пунктов;
- замену существующих кабельных сетей на оптоволоконные;

- восстановление работы существующих и открытие новых предприятий розничной торговли и общественного питания;
- развитие сети предприятий бытового обслуживания населения в населенных пунктах района;
- капитальный ремонт и реконструкция сети объектов бытового обслуживания населения;
- открытие новых стационарных объектов бытового обслуживания за счет нового строительства и использование нежилых помещений;
- строительство молочного завода и мясоперерабатывающего цеха (между г. Нарткала и с. Морзох);
- открытие предприятий по оказанию платных услуг производственной деятельности (мельницы, маслобойки);
- обустройство автодороги республики предприятиями сервиса;
- строительство, реконструкция и модернизация АЗС.

Необходимо также предусмотреть и строительство летних бассейнов во всех сельских поселениях Урванского района.

Потребность в числе мест в школах, детских садах, больницах и т.д. рассчитывается в составе генеральных планов поселений. Особое внимание при разработке генеральных планов необходимо уделить вопросам реконструкции школьных зданий.

Для размещения объектов коммерческого обслуживания предлагается строительство общественно-коммерческих центров как единых комплексов для обслуживания местного населения и транзитного трафика. Такие объекты муниципального значения как пункты охраны порядка, отделения банков, аптеки, административные помещения размещаются в составе общественно-коммерческих центров.

Размещение общественно-коммерческих центров предлагается во всех населенных пунктах, являющихся центрами муниципальных образований.

Строительство объектов газоснабжения и электроснабжения Урванского района

При реализации СТП магистральный газопровод и газовое оборудование будет модернизировано, предоставление новых земельных участков для которой не предусмотрено.

Реконструкция подстанций и линий электропередач не требует резервирования территорий. Необходимо вынести линии электропередач напряжением 35 кВ за пределы территории населенных пунктов Кахун и Псыгансу, для этого зарезервированы новые охранные зоны линии электропередачи.

Улучшение экологической ситуации, формирование особо охраняемых природных территорий.

Снижение воздействия автомобильного транспорта обеспечивается комплексом мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры, включающих развитие автодорожной и улично-дорожной сети населенных пунктов, проектирование стоянок и гаражей для постоянного хранения автотранспорта.

При обосновании инвестиций в строительство новых объектов добывающей и обрабатывающей промышленности и коммунальной инфраструктуры необходима разработка раздела «Оценка воздействия на окружающую среду» (далее по тексту

ОВОС), где должен быть рассмотрен вопрос о воздействии объекта на окружающую среду, в том числе - на атмосферный воздух.

Необходимо проведение мероприятий по организации озеленения санитарно-защитных зон от объектов промышленности и жилищно-коммунальной инфраструктуры. При размещении новых объектов промышленности необходима разработка проектов санитарно-защитных зон и согласование их в соответствии с действующим законодательством.

Размещение объектов капитального строительства должно проводиться с соблюдением водоохраных зон рек и ручьев и защитных прибрежных полос. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается в соответствии с положениями Водного кодекса РФ.

Требуется создание типовых свалок в соответствии с требованиями органов санитарного надзора. Необходимо устранить неконтролируемые свалки и вести мониторинг мусороудаления на всей территории поселений.

В селениях Урванского района имеются санкционированные свалки, представляемые собой ямы-накопители, куда в течение года свозятся ТБО, что противоречит нормам размещения складов ТБО.

На территории района необходимо принять все меры к сохранению древесной растительности, бережному отношению к ландшафту при проектировании и строительстве жилья. Необходимо проводить озеленение территорий населенных пунктов.

Защита от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Вопросы защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера требует выполнения отдельных исследований при размещении каждого объекта. Принципиальный подход схемы территориального планирования заключается в резервировании территорий для реализации защитных мероприятий при планировании застройки на участках, подвергающихся опасности возникновения ЧС. Воздействию ЧС природного и техногенного характера в той или иной степени подвержена вся территория Урванского района.

Схемой территориального планирования предлагается первоочередное осуществление комплекса противопаводковых и берегозащитных мероприятий, мероприятий по минимизации проявления подтопления, включающих мониторинг, прогнозирование и предупреждение опасных явлений, ориентированных на территории существующих населенных пунктов.

Степень опасности природных и техногенных процессов, состав мероприятий по их мониторингу и предотвращению опасных явлений определяется соответствующими проектами защиты территорий, выполняемыми в соответствии с действующей нормативной базой в составе работ по планировке территории под новое строительство в населенных пунктах.

Законодательное обеспечение реализации проекта схемы территориального планирования - разработка документации по планировке территории

На территории Урванского района, в части завершения разработки документов территориального планирования, необходимо выполнить следующие шаги:

- Подготовить план реализации СТП Урванского района.
- Разработать генеральные планы всех поселений района.
- Разработать документы градостроительного зонирования – правила землепользования и застройки для всех поселений района и утвердить их нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

- Подготовить проекты планировки зон размещения объектов капитального строительства районного значения - на территории опорных зон размещения объектов промышленности и переработки продукции сельского хозяйства.

Разработка документов территориального планирования, а также документации по планировке территории на большую часть населенных пунктов Урванского района невозможна в отсутствие актуальной топографо-геодезической съемки.

Необходимо выполнить топографо-геодезическую съемку на территории населенных пунктов в масштабе не мельче 1:2000. Параллельно с выполнением геодезической съемки необходимо проведение инвентаризации земель населенных пунктов. Границы земель населенных пунктов должны быть уточнены проектами планировки соответствующих объектов.