



Администрация Главы РСО-Алания и  
Правительства РСО-Алания

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

«06» 02 2025 г.

№ 0036-25-1

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ  
РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ**

**ПРИКАЗ**

№ 10

«05» февраля 2025 г.

г. Владикавказ

**Об утверждении генерального плана Гизельского сельского поселения  
Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания**

В соответствии со статьями 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Северная Осетия-Алания от 4 апреля 2023 года № 13-РЗ «О перераспределении отдельных полномочий в сфере градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Северная Осетия-Алания и органами государственной власти Республики Северная Осетия-Алания», постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 21 января 2022 года № 23 «Вопросы Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания»

**П Р И К А З Ы В А Ю:**

1. Утвердить Генеральный план Гизельского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания.
2. Ведущему советнику отдела архитектуры и градостроительства Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания З.А. Тускаевой обеспечить размещение настоящего Приказа на сайте Министерства строительства и архитектуры Республики Северная Осетия-Алания.
3. Контроль за исполнением настоящего Приказа оставляю за собой.

Министр

М.Ф. Бетанов

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГИЗЕЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ПРИГОРОДНОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ  
ПЛАНИРОВАНИИ**

**г. Владикавказ, 2024**

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначения	Наименование	Примечание
<b>ПЗ</b>	<b>Пояснительная записка</b>	
ПЗ - 1	ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ	
ПЗ - 2	ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА	
<b>ГЧ</b>	<b>Графическая часть</b>	
Лист 1	КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (В ТОМ ЧИСЛЕ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)	М 1:10 000
Лист 2	КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ПОСЕЛЕНИЯ	М 1:10 000
Лист 3	КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ	М 1:10 000
Лист 4	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ В ВИДЕ КАРТ	М 1:10 000

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	4
<b>РАЗДЕЛ 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ГИЗЕЛЬСКОГО СП</b>	7
<b>РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И ПРОГНОЗИРУЕМЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	12
2.1. Выводы комплексного градостроительного анализа	12
2.2. Прогнозная оценка численности населения	13
2.3. Пространственное развитие территории	15
2.4. Градостроительные ограничения территории	15
<b>РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБРАННОГО ВАРИАНТА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ОЦЕНКА ИХ ВЛИЯНИЯ НА КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ</b>	24
3.1. Планируемое функционально-планировочное зонирование территории	24
3.2. Мероприятия по развитию природно-ресурсного потенциала	24
3.3. Мероприятия по развитию экономики поселения	24
3.4. Мероприятия по развитию жилищного строительства	26
3.5. Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры	26
3.6. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры	27
3.7. Мероприятия по инженерной подготовке территории	27
3.8. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия	29
3.9. Мероприятия по развитию комплекса учреждений и предприятий социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания	30
3.10. Мероприятия по охране окружающей среды	31
3.11. Мероприятия по предотвращению ЧС	32
<b>РАЗДЕЛ 4. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА</b>	35
<b>РАЗДЕЛ 5. СВОДНЫЙ ПЛАН ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНОМ</b>	38
<b>РАЗДЕЛ 6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>	42



# ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в генеральный план Гизельского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия–Алания (далее по тексту муниципальное образование, МО, Гизельское СП, поселение) подготовлено на основании договора между Администрацией Гизельского сельского поселения и Общества с ограниченной ответственностью «Техпроект», в качестве документа, направленного на создание оптимальных условий устойчивого территориального и социально-экономического развития муниципального образования до 2034 г. с выделением первой очереди – 2029 г.

В 2024 г. в Генеральный план Гизельского сельского поселения Пригородного района Республики Северная Осетия–Алания внесены изменения: определена новая функциональная зона – Зоны культуры и отдыха. Корректировка генерального плана Гизельского СП осуществляется с целью развитие территории населенного пункта за счет эффективного использования земель.

Основанием для разработки проекта Генерального плана Гизельского СП являются: Федеральный закон от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Разработка Генерального плана базируется на законодательных, нормативных, статистических, программных и прогнозных документах федерального, регионального и муниципального уровня. Проект выполнен в соответствии с требованиями "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024)), предъявляемыми для разработки современной градостроительной документации на уровне сельского поселения и действующими в настоящее время иными кодексами, строительными нормами и правилами, а именно:

Земельный кодекс РФ;

Водный кодекс РФ;

Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;

Федеральный закон от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;

Закон РФ от 21.02.92 № 2395-1 «О недрах»;

Приказ Министерства регионального развития РФ от 26 мая 2011 г. № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;

Распоряжение Правительства РФ от 3 июля 1996 г. №1063-р «О социальных нормативах и нормах» (с изм. и доп. от 14 июля 2001 г.);

Постановление Правительства РФ №178 «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов РФ и проектов документов территориального планирования муниципальных образований»;

Постановление Правительства РФ № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;

СНиП 2.07.01.-89\* - Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

СНиП 11.04.2004 – Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

«Инструкция по экологическому обоснованию хозяйственной и иной деятельности» № 539 от 29.12.95 Госкомэкологии РФ;

Закон Республики Северная Осетия-Алания от 07.10.1998 № 12-3 (ред. от 12.12.2005) «О градостроительстве и архитектурной деятельности в Республике Северная Осетия – Алания»;

Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики (с изменениями на 27 января 2024 года) (утверждена распоряжением Правительства РФ от 01.08.2016 № 1634-р.).

Схема территориального планирования Республики Северная Осетия–Алания (утверждена Постановлением правительства РСО-Алания от 10.12.2010г.№354 «Об утверждении Схемы территориального планирования РСО-Алания» (с изменениями на 23 июня 2020 года));

Схема территориального планирования Пригородного района РСО–Алания;

Стратегия социально-экономического развития Республики Северная Осетия-Алания до 2030 года утверждена Законом Республики Северная Осетия-Алания от 18 сентября 2019 г. № 60-РЗ;

При разработке Генерального плана использовались результаты научно-проектной документации, разработанной в предыдущие годы.

Генеральный план поселения составляет градостроительную основу всех документов по градостроительному зонированию и планировке территории. В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ в данном документе определяется функциональное назначение сельских территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, и обеспечивает согласованное развитие муниципального образования в структуре Пригородного района и РСО-Алания.

Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим направления градостроительного и социально-экономического развития и мероприятия направленные на повышение качества жизни населения, эффективности функционирования территории поселения и ее инвестиционной привлекательности, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рациональное природопользование, охрану и использование объектов культурного наследия, сохранение и улучшение окружающей природной среды.

Проектом, на основе ретроспективного анализа и анализа современного состояния, определены перспективы социально-экономического и градостроительного развития поселения на расчетный период до 2034 г. с выделением первой очереди — 2029 г., в том числе:

- зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий в этих зонах;
- основные направления территориального развития;
- основные направления развития производственно-хозяйственного комплекса;
- основные направления развития логистической отрасли;
- основные направления развития рекреационной системы;
- основные направления развития транспортной и социальной инфраструктур;
- основные направления улучшения экологической обстановки градостроительными средствами на территории поселения.

Конечным результатом генерального плана являются проектные предложения по комплексному развитию территории, ее преимущественному функциональному использованию и назначению (с учетом планировочных ограничений).

Генеральный план состоит из «Положения о территориальном планировании», «Материалов по обоснованию проекта» и соответствующих карт (схем).

**«ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ» ВКЛЮЧАЕТ:**

- цели и задачи территориального планирования развития поселения;
- планируемую архитектурно-планировочную организацию территории поселения;
- сведения о мероприятиях, предусмотренных документами территориального планирования районного и регионального уровня;
- мероприятия по размещению объектов местного значения и обоснование выбранных вариантов их размещения.

**«МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА» СОДЕРЖАТ:**

- анализ использования территории поселения с описанием природно-ресурсного потенциала, демографической ситуации, исторического развития, экономической базы, инженерной и социальной инфраструктуры;
- анализ существующих ограничений градостроительного развития;
- мероприятия стратегических документов, касающиеся социально-экономического развития Гизельского сельского поселения.

Генеральный план выполнен на топографическом материале масштаба 1:10000 в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации, в программной среде QGIS / OSM Standard в составе электронных графических слоев и связанной с ними атрибутивной базы данных.

Современные границы муниципального образования Гизельского СП определены в соответствии с Законом Республики Северная Осетия-Алания от 05 марта 2005 года № 18-РЗ (с изменениями на 11 марта 2024 года), наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований – городского и сельских поселений и установлении их границ».

## **РАЗДЕЛ 1 Цели и задачи территориального планирования и развития Гизельского СП**

**Территориальное планирование – это процесс моделирования развития территории, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий Российской Федерации, субъектов федерации, муниципальных образований, интересов граждан и их объединений. Разработка генерального плана является неотъемлемой частью процесса территориального планирования.**

Основная цель территориального планирования – пространственная организация территории Гизельского СП, определение направлений развития экономики, инженерной, транспортной, социальной инфраструктур с целью обеспечения устойчивого развития в долгосрочной перспективе, формирования благоприятной среды жизнедеятельности, сохранения объектов исторического и культурного наследия, уникальных природных объектов для настоящего и будущего поколений, оптимизации использования земельных ресурсов.

Информационной базой при подготовке проекта генерального плана явились материалы и отчеты федеральной службы государственной статистики РФ и территориального органа Федеральной службы государственной статистики по РСО–А, материалы министерств и ведомств региона, данные, предоставленные АМС Гизельского СП, АМС Пригородного района, результаты собственных исследований социально-экономического состояния и окружающей среды территории.

В качестве базовой геоинформационной платформы использовался геоинформационный продукт QGIS Desktop 3.38.1 Картографические и графические материалы (схемы) разработаны с использованием AutoCad Map 3D и др. При анализе и уточнении картографической основы территории использовались общедоступные космические снимки.

### **Цели территориального планирования:**

- на федеральном уровне – способствовать реализации федеральных задач, обеспечению взаимодействия интересов РФ, субъекта Федерации и муниципальных образований на территории района;
- на региональном уровне – обеспечить интеграцию в экономические, транспортные, инвестиционные Республики Северная Осетия – Алания и Пригородного района с целью привлечения капитала;
- на муниципальном уровне – использовать градостроительные решения для пополнения местного бюджета, создания реальных и эффективных условий для предотвращения демографического кризиса; обеспечивать сохранение площадей сельскохозяйственных земель; развивать товарно-экономические связи со смежными территориями.

В основе разработки Генерального плана муниципального образования лежит комплексный анализ ряда факторов, влияющих на развитие территории, таких как демографическая, экологическая, экономическая ситуация, инвестиционная деятельность и др. Разработанные мероприятия учитывают особенности и ограничительные факторы, влияющие на состав возможных отраслей и предприятий, на их размещение либо вообще на возможность их присутствия в данном поселении.

### **Задачи территориального планирования:**

Экономико-географические особенности поселения и текущая российская практика территориального планирования предполагают формулирование ряда дополнительных специфических задач развития территории, которые будут учитываться при разработке Генерального плана муниципального образования. Основными из них являются:

1. Ориентация на решение социально-демографических проблем, что предполагает стремление к повышению уровня и качества жизни населения через создание необходимых социальных, экономических и бытовых условий для полного и эффективного развития человеческого капитала:

- рост доходов населения путем стимулирования экономического развития;
- улучшение демографической ситуации путем снижения смертности, стимулирования рождаемости, увеличения продолжительности жизни, сохранения здоровья населения;
- повышение образовательного и культурного уровня жителей;
- формирование миграционной привлекательности муниципального образования;
- улучшение жилищно-бытовых условий населения;
- приток квалифицированных кадров, в том числе в социальную сферу;
- появление новых производств и новых рабочих мест.

2. Стимулирование экономического и инфраструктурного развития через:

- рост объема промышленного производства;
- укрепление основной отрасли экономики сельского поселения – агропромышленного комплекса;
- формирование инвестиционной привлекательности, разработка и продвижение инвестиционных проектов, увеличение инвестиций в основной капитал;
- повышение конкурентоспособности производимой продукции и услуг;
- обновление основных фондов;
- усиление активности и роли малого и среднего бизнеса в экономике;
- увеличение обеспеченности территории транспортной инфраструктурой;
- расширение сети и улучшение качества коммунально-бытового обслуживания населения и субъектов хозяйственной деятельности;
- применение современных методов организации инженерных систем и транспортной инфраструктуры.

3. Реализация принципа устойчивого развития, основанного на сбалансированности экономических, социальных, пространственных и экологических приоритетов развития территории.

4. Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры:

– основной задачей, связанной с развитием поселения, является сохранение исторически сложившейся поселковой среды, сочетающей в себе различные типы застройки и обустройства территории с функциональными взаимосвязями, а также улучшения планировочной структуры частей поселения за счет рационального использования территории.

– развитие населенных пунктов Гизельского сельского поселения, предполагается за счет территорий, используемых для сельскохозяйственных нужд, а также резервных территорий, в пределах незастроенных или подлежащих застройке земельных участков, в существующих границах поселения.

5. Задачи по учету интересов Российской Федерации, РСО–А и Пригородного района при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования Гизельское СП.

К основным задачам по учету интересов Российской Федерации, РСО–А и Пригородного района при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования Гизельское СП:

– Обеспечение выполнения на территории поселения федеральных, а также региональных и районных функций, на основе имеющихся административных и иных учреждений, а также планируемых к размещению новых объектов федерального, регионального и районного уровня, в том числе:

- федеральных органов исполнительной власти и их территориальных представительств;
- органов государственной власти РСО–Алания;

- органов власти и управления Пригородного района;
- объектов транспортной инфраструктуры регионального значения;
- объектов инженерной инфраструктуры федерального и регионального значения;
- федеральных и региональных систем связи;
- иных объектов федерального, регионального и районного значения.

6. Обеспечение системного подхода к реализации Генерального плана, т.е. учет и максимальное использование эффектов от взаимовлияния целей, наличия сопряженных результатов и мультипликативных выгод в реализации различных проектов, применение современных методов управления территорией.

7. Обеспечение преемственности программных документов, т.е. соответствие целям, задачам и содержанию федеральных и региональных документов, регламентирующим стратегическое, отраслевое и территориальное развитие.

К приоритетным задачам развития муниципального образования Гизельское СП относятся

- обеспечение государственного и муниципального регулирования социально-экономического и территориального развития муниципального образования Гизельское СП;
- определение основных направлений развития поселения, включая отраслевую специализацию и интеграцию;
- повышение общей инвестиционной привлекательности муниципального образования Гизельское СП в системе Пригородного района и РСО–Алания;
- осуществление мероприятий связанных с разрешением демографических проблем и решением вопросов занятости населения;
- сохранение и развитие производственной базы поселения;
- повышение роли малого бизнеса и увеличения числа малых предприятий;
- развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;
- определение основных направлений развития и совершенствование планировочной структуры поселения;
- определение перспективных территорий для развития муниципального образования Гизельского СП с уточнением границ поселения, а также подготовка рекомендаций по очередности освоения и реконструкции таких территорий;
- определение наиболее целесообразной формы и режима градостроительного (функционального) использования территории поселения и его частей, а также создания юридической базы для осуществления градостроительной деятельности – внедрения правил землепользования и застройки муниципального образования Гизельское СП;
- регулирование процесса отвода земельных участков и продажи (сдачи в аренду) объектов недвижимости с учетом градостроительного зонирования территории поселения;
- определение основы для стоимостной оценки земли, дифференцирования налоговых ставок и платежей, а также для подготовки различных правовых документов и нормативных правовых актов в сфере земельных и градостроительных отношений на территории поселения;
- стимулирование развития массового туризма и отдыха граждан в районном центре и Пригородном районе;
- обеспечение экологической и техногенной безопасности;
- развитие сотрудничества с другими регионами.

#### **Гипотеза социально-экономического развития:**

Область возможных сценариев развития муниципального образования может быть ограничена природными условиями и расположением территории, уровнем технологического и социально-экономического развития, возможностями использования ресурсного потенциала, сложившейся практикой управления и принятия решений. Принимая во внимание многофакторность процессов социально-экономического и пространственного развития, подверженного внешнему и внутреннему воздействию,

целесообразно говорить о трех основных сценариях развития событий: пессимистическом, оптимистичном и инновационном (базовом). Расчетным сроком реализации Генерального плана Гизельского СП является 10 лет, первая очередь реализации – 5 лет.

**Пессимистический сценарий** предполагает, что социально-экономическое развитие территории будет происходить без целенаправленных управленческих действий и выделения приоритетов развития. Основным ресурсом реализации сценария останется значительное субсидирование капитальных инвестиций в экономику и социальную сферу поселения. Базовым механизмом поддержки будет действующая в настоящее время практика межбюджетного выравнивания.

Сценарий предполагает дальнейшую аграрную специализацию, а именно – смешанное животноводство и растениеводство. Произойдет усиление транспортно-транзитных функций. Развитие других отраслей будет тормозиться из-за недостаточно совершенного механизма государственно-частного партнерства, низкой инвестиционной привлекательности.

В сельском хозяйстве не произойдет технического перевооружения и реструктуризации. Все это не будет способствовать увеличению темпов экономического роста. Модернизация секторов социальных услуг – жилищно-коммунального хозяйства, образовательного, медицинского и других – будет проходить в недостаточном объеме. Продолжатся процессы депопуляции населения и оттока трудовых ресурсов.

**Оптимистический сценарий** предполагает значительные изменения в социально-экономическом и инфраструктурном развитии территории, а также в ее пространственной организации. Реализация такого сценария развития возможна лишь при условии улучшения инвестиционного климата, повышении конкурентоспособности местных производителей, повышении уровня жизни населения благодаря росту экономики в РСО–Алания и в России в целом. Данный сценарий предусматривает активное привлечение государственных и частных инвестиций, развитие государственно-частного партнерства. Основным приоритетом данного сценария является удержание населения путем повышения качества жизни населения, создания рабочих мест.

В рамках сценария предполагается постепенный уход от сельскохозяйственной направленности агропромышленного комплекса, формирование полноценного сектора переработки сельхозпродукции в рамках пищевой промышленности, созданием новых отраслей экономики. Развитие малого и среднего бизнеса получит новые стимулы. Оптимизация межселенного обслуживания, стимулирование жилищного строительства, постепенное обновление изношенных коммуникаций повысят привлекательность проживания в поселении, вследствие чего увеличится число прибывших на территорию поселения, и различия в естественном и миграционном движении нивелируются.

**Инновационный (базовый) сценарий** предполагает сочетание в себе отдельных элементов пессимистического и оптимистического сценария и выступает как наиболее реалистичный. Сценарий основан на оценке, сложившейся в последние годы динамики социально-экономического и пространственного развития и ограниченности ресурсов.

В данном сценарии в экономике Гизельского СП создаются новые конкурентные преимущества. Сценарий исходит из гипотезы возможности реализации всего намеченного плана стратегических мероприятий в предельно благоприятных внешних и внутренних условиях – успешно формирующемся агропромышленном кластере, осуществляемой модернизации инфраструктуры и сектора услуг.

Предприятия сельского хозяйства поселения органично войдут в агропромышленный комплекс РСО–Алания. Появятся новые производства продукции пищевой промышленности. Реализация намеченных проектов позволит создать новые рабочие места. Для этого варианта характерны максимальная численность населения за счет проведения активной демографической и миграционной политики, максимальная численность трудовых ресурсов. Реализация данного сценария корректирует современные

расчеты прогнозной численности населения и создает условия для стабилизации численности на современном уровне.

Объемы строительства жилья удастся увеличить против существующего уровня, прежде всего, за счет привлечения внебюджетных средств (сбережений населения и ресурсов банковской системы) по ипотечным схемам и в рамках реализации федеральных и региональных целевых программ поддержки молодых семей, молодых специалистов, работников социальной сферы, образования и культуры.

Для транспортной системы муниципального образования будет характерно значительное повышение степени комплексности (взаимодополняемости) транспорта, развитие логистических услуг с максимальным использованием выгод транзитного транспортно-географического положения. Малые предприятия превратятся в реальный двигатель быстрых инновационных структурных преобразований в экономике, их доля в совокупной занятости существенно возрастает.

Для экологической ситуации будут характерны уменьшение выбросов в атмосферу в основном за счет сокращения выбросов от стационарных и передвижных источников загрязнения, снижение потребления воды на безвозвратной основе, существенное снижение сброса загрязненных сточных вод, сокращение нарушенных земель, существенное снижение объемов накопления отходов производства и потребления.



## РАЗДЕЛ 2 Анализ возможных направлений развития территории поселения и прогнозируемых ограничений их использования

### *2.1. Выводы комплексного градостроительного анализа*

Комплексная градостроительная оценка территории произведена в пределах утвержденной границы муниципального образования Гизельского СП. Она основывается на дифференцированном изучении природных и антропогенных характеристик территории, влияющих на возможное функциональное использование: инженерно-геологических, архитектурно-ландшафтных, историко-культурных, функционально-планировочных, транспортных, экологических и использования сельскохозяйственных земель, а также при учете зон с особыми условиями использования территории.

Главная задача комплексной оценки территории – показать, с одной стороны, определённые ограничения для градостроительной деятельности, а с другой стороны, - благоприятные условия и предпосылки для градостроительного и хозяйственного освоения в поселении.

Комплексная оценка территории явилась основой для функционального зонирования территории.

Выбор территории для того или иного вида деятельности определяется потребностями поселения в целом, экономико-географическим положением, его хозяйственными особенностями, природными условиями, ресурсами и возможностями их освоения.

Для каждого вида использования территориальных ресурсов была сделана оценка природных и планировочных условий, в результате которой выделены территории с наиболее благоприятными и неблагоприятными условиями для различных видов градостроительной и хозяйственной деятельности.

Комплексная оценка проведена на основе анализа:

- природно-ресурсного потенциала;
- состояния окружающей среды;
- демографических и трудовых ресурсов;
- социально-культурной и коммунально-бытовой инфраструктуры;
- транспортной инфраструктуры;
- инженерной инфраструктуры;
- архитектурно-планировочной структуры.

Муниципальное образование Гизельское СП имеет достаточно высокий потенциал для активного экономического развития и качественного улучшения среды проживания населения.

К положительным факторам, определяющим перспективы развития территории, относятся:

- благоприятные природные факторы, в том числе инженерные условия для строительства;
- относительно выгодное транспортное положение планируемого поселения по отношению к основным транспортно-логистическим коридорам РСО–Алания;
- близость к развитой сети автомобильных дорог, доступное железнодорожное и авиасообщение;
- обеспеченность социальной инфраструктурой.

К основным проблемным факторам сложившейся среды относятся:

- низкий потенциал развития промышленности;

- отток трудоспособного населения;
- невысокая оплата труда;
- низкая бюджетная обеспеченность;
- нестабильные показатели демографического развития;
- низкое качество покрытия улично-дорожной сети;
- повышенный процент изношенности инженерных коммуникаций.

На основании проведенного комплексного исследования планируемого муниципального образования в целях градостроительного развития поселения его территорию условно следует разделить на 3 типа земель в зависимости от степени ограничения для целей строительства:

- Территории, благоприятные для градостроительного освоения;
- Территории относительно благоприятные для градостроительного освоения;
- Территории, не подлежащие градостроительному освоению.

В результате комплексной оценки территории по ряду природных и градостроительных факторов были выбраны наиболее пригодные площадки для размещения новой жилой застройки. На основании проведенной оценки современной планировочной структуры, системы центров и обеспеченности объектами обслуживания в социальной сфере и рекреации сделаны выводы, что существует необходимость строительства и реконструкции дополнительных объектов обслуживания в центральном планировочном районе. Нормативы по озеленению территории на сегодняшний день не выдержаны, требуется увеличение площади зеленых насаждений, а также создание санитарно-защитного озеленения.

По результатам анализа градостроительной ситуации определены территории, наиболее пригодные для конкретных видов использования – селитебного, в т.ч. жилого, общественно-делового и производственно-коммунального. Не выявлены объекты, функционирование которых не совместимо с жилыми зонами.

Выделены зоны строительства на свободных и реконструируемых землях для комплексного освоения в целях жилищного строительства и ИЖС, а также для наиболее удобного с планировочной точки зрения размещения административно-деловых, культурно-развлекательных, торговых и комплексных центров обслуживания и рекреации.

На основании проведенной оценки современной планировочной структуры, системы центров и обеспеченности объектами обслуживания в социальной сфере и рекреации сделаны выводы, что на территории МО Гизельское СП существует необходимость строительства дополнительных центров обслуживания.

Результаты комплексной градостроительной оценки территории позволили выявить различные функциональные зоны, провести функциональное зонирование территории и дать проектные предложения по развитию поселения.

## *2.2. Прогнозная оценка численности населения*

Демографический прогноз имеет чрезвычайно большое значение для целей краткосрочного, среднесрочного и долгосрочного планирования развития территории. Он позволяет дать оценку основных параметров развития населения на основе выбранных гипотез изменения уровней рождаемости, смертности и миграционных потоков, и ряда иных факторов, таких как половозрастной состав.

Рождаемость, смертность и миграция, несмотря на общие тенденции, носят случайный характер и зависят от множества причин. Их количественные характеристики меняются из года в год, но, как правило, находятся в некоторых естественных границах, которые определяются с помощью анализа тенденций за последние годы. При этом как рождаемость, так и смертность с миграцией в текущем году не зависят от их характеристик в предыдущем. Следовательно, можно считать, что эти случайные процессы являются

марковскими. Поэтому математическая модель рассматривается нами в рамках дифференциальных или конечно-разностных уравнений с коэффициентами, зависящими от марковских процессов. Обычно численность населения определяется по уравнению Мальтуса. Выберем в качестве модели конечно-разностное уравнение Мальтуса, считая, что его коэффициенты зависят от марковских процессов, добавим в него показатель миграционного прироста, одного из важнейших компонентов численности населения. Математическая модель будет иметь вид:

$$n + \Delta M_n,$$

где  $K_c$  – число смертей на 1000 чел. населения,  $K_p$  – число родившихся детей на 1000 чел.,  $\Delta M_n$  – миграционный прирост. Методика решения конечно-разностного уравнения с коэффициентами, зависящими от марковских коэффициентов, предполагает составление матрицы переходных вероятностей, которая характеризует распределение марковских величин  $K_c$ ,  $K_p$ ,  $\Delta M_n$ . Разброс этих показателей в последние годы незначителен, поэтому при построении матрицы переходных вероятностей можно ограничиться только крайними значениями характеристик  $K_c$  и  $K_p$  и считать, что система имеет только эти два крайних состояния.

Результатом проделанной работы явилась трёхвариантная схема динамики численности населения в Гизельском СП. Как и другие демографические прогнозы, он составлен для того, чтобы попытаться предсказать, как в действительности будет меняться численность населения, каким могут быть траектории этих изменений при различных более или менее вероятных сценариях демографического развития.

Расчеты перспективной численности населения муниципального образования включают три варианта сценария: оптимистический, инновационный (базовый) и пессимистический.

Независимо от того, какие тенденции будут нивелироваться, выровнять сложившуюся на основе современных тенденций демографическую ситуацию в среднесрочной перспективе, скорее всего, не удастся. Два варианта прогноза показывают увеличение численности населения, и основной причиной этого является снижение миграционного оттока населения и небольшой демографический рост. Интенсивность процесса будет определяться только сопутствующими факторами, такими как уровень смертности и рождаемости, показатели брачности и т.п.

Таким образом, можно констатировать, что при сохранении существующих тенденций демографического развития, Гизельское СП будет являться точкой незначительного роста численности населения.

Основными демографическими трендами Гизельского СП в обозримой перспективе будут являться снижение миграционного оттока населения, повышение среднего возраста и повышение рождаемости низкими темпами.

Следует отметить, что зафиксированный рост рождаемости может быть лишь кратковременной тенденцией, а потому дальнейшее сохранение уровня рождаемости напрямую будет зависеть от социально-экономического благополучия населения и проводимой демографической политики.

На наш взгляд, основными мерами демографической политики должны стать:

- содействие занятости населения, в частности поддержка малого предпринимательства как сферы приложения труда;
- создание новых рабочих мест как средства снижения миграционной убыли населения;
- повышение рождаемости через систему мер, направленных на улучшение качества жизни: жилищная политика, модернизация образовательного комплекса и сферы здравоохранения, развитие физической культуры, торговли.

## *2.3. Пространственное развитие территории*

Вопрос пространственного развития в логике территориального планирования находится в тесной взаимосвязи с прогнозной численностью населения, так как именно этот показатель определяет потребность в дополнительном строительстве объектов различного назначения. Согласно демографическому прогнозу по оптимистическому сценарию, в поселении на расчетный срок произойдет увеличение численности населения. В связи с этим предусматривается заселение новых жилых кварталов в с. Гизель.

Наиболее обоснованным вариантом является развитие населенного пункта в северном и восточном направлениях, путем включения земель сельскохозяйственного назначения территории поселения в границы населенных пунктов. Плюсом такого решения является то, что данная территория располагается вне границ ССЗ существующих и планируемых производств.

В границы населенных пунктов в первую очередь включаются территории для развития жилищного строительства.

Площадь сельского поселения в существующих границах составляет – 8780 га.

Площадь населенного пункта в существующих границах составляет – 1321 га.

В целях создания оптимальной функционально-планировочной структуры предлагается:

Формирование нескольких площадок для реализации проектов в промышленности.

Упорядочение и уплотнение территорий существующей жилой застройки путем сохранения и развития сложившихся жилых зон посредством комплексной реконструкции, благоустройства и обеспечения инженерной инфраструктурой;

– застройки свободных участков в районах существующей жилой застройки;

– создания кварталов индивидуальной жилой застройки на территории, включаемой в границы поселения;

Создание организованной зоны общественно-деловых объектов:

– в центре административного центра поселения – с. Гизель.

В целях реализации рекреационного направления развития территории планируется:

– организация парка (сквера) в общественном центре села Гизель.

## *2.4. Градостроительные ограничения территории*

Наличие на территории поселения ряда объектов и их использование связано с введением градостроительных ограничений и зон с особыми условиями использования территории.

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** устанавливаются для следующих объектов:

### **1. Кладбище**

Не допускается размещать в санитарно-защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

ССЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ ССЗ.

### **2. Котельные**

### 3. Водонапорная башня, водозабор, артезианская скважина

На прилегающих к водоемам и водоводам (водопроводам) хозяйственно-питьевого назначения территориях для размещения источника водоснабжения, водозаборных, водопроводных сооружений устанавливаются зоны санитарной охраны в составе трех поясов:

- первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. В этом поясе запрещена любая деятельность, не связанная с защитой места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения, включая посадку высокоствольных деревьев, все виды строительства, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

- второй и третий пояса ограничений включают территорию, в пределах которой жестко ограничиваются виды деятельности, не связанные с предупреждением загрязнения воды источников водоснабжения. Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, размещение складов ГСМ, АЗС, ядохимикатов и минеральных удобрений, шламохранилищ и др. обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и др. объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, рубки леса главного пользования.

В указанной зоне подразумевается строгая регламентация средопользования, строительства жилых домов, общежитий, универсальных развлекательных комплексов, аттракционов, тренировочных баз, спортивных школ, больниц и госпиталей общего типа, производства сельскохозяйственной продукции. Кроме того, на водных объектах регламентируется забор воды, водопой скота, промысловое рыболовство и строго ограничиваются все виды деятельности (кроме водоохранной), запрещенные в пределах водоохраных зон и прибрежных защитных полос.

Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

### 4. ГРС, газопровод

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

#### 5. Вышка сотовой связи

#### 6. ЛЭП

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;  
б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

#### 7. Подстанция

Расстояние от жилых зданий до трансформаторных подстанций следует принимать не менее 10 м при условии обеспечения допустимых нормальных уровней звукового давления (шума).

#### 8. Полигон ТБО

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

Не допускается размещение новых полигонов:

- на территории зон санитарной охраны водоемных объектов и минеральных источников;
- во всех зонах охраны курортов;
- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

Для полигонов, принимающих менее 120 тыс. м<sup>3</sup> ТБО в год, проектируется траншейная схема складирования ТБО. Траншеи устраиваются перпендикулярно направлению господствующих ветров, что препятствует разносу ТБО.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

На выезде из полигона предусматривается контрольно-дезинфицирующая установка с устройством бетонной ванны для ходовой части мусоровозов. Размеры ванны должны обеспечивать обработку ходовой части мусоровозов.

В зеленой зоне полигона проектируются контрольные скважины, в том числе: одна контрольная скважина – выше полигона по потоку грунтовых вод, 1 – 2 скважины ниже полигона для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды.

Сооружения по контролю качества грунтовых и поверхностных вод должны иметь подъезды для автотранспорта.

#### 9. Скотомогильник, яма Беккари

Размещение скотомогильников (биотермических ям, биологических камер) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

#### 10. Памятники археологии

Для сохранения, использования, популяризации и государственной охраны **объектов культурного наследия** оформляются проекты территорий объектов и охраны этих объектов и устанавливаются на территории памятников и в каждой из зон (охранной, регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охраняемого природного ландшафта) градостроительные регламенты и правовой режим территорий и зон.

На территории памятников и охранных зон устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды памятника, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

На землях памятников запрещается:

- предоставление садоводческих и дачных участков;
- строительство автомобильных дорог, трубопроводов, ЛЭП и других коммуникаций, не связанных с деятельностью по охране памятников;
- строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов.

Объект археологического наследия и земельных участков (участков водного объекта) в пределах которого он располагается, находятся в гражданском обороте отдельно. Объекты археологического наследия находятся в государственной собственности. Историко-культурные заповедники и объекты археологического наследия отчуждению из государственной собственности не подлежат.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ** накладываются на перечисленные ниже территории.

Для полос отвода и территорий, резервируемых под создание и развитие трасс и сооружений автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и ЛЭП устанавливается ограничение «не подлежит приватизации».

### **Промышленная зона**

Новые участки для разработки полезных ископаемых предоставляются исключительно после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Обязательно стимулирование совершенствования технологий производства, переработки сырья с целью уменьшения степени вредного воздействия на окружающую среду.

Животноводческие и птицеводческие комплексы, сельскохозяйственные организации, осуществляющие заготовку и переработку сельскохозяйственной продукции, иные сельскохозяйственные организации при осуществлении своей деятельности должны соблюдать требования в области охраны окружающей среды.

### **Транспортная инфраструктура**

В границах полосы отвода автомобильной дороги запрещаются:

- выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;

- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

- распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

- выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально предусмотренных для указанных целей мест, согласованных с владельцами таких автомобильных дорог;

- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

Земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, для установки и эксплуатации рекламных конструкций, могут предоставляться гражданам или юридическим лицам для размещения таких объектов. В отношении земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенных для размещения объектов дорожного сервиса, для установки и эксплуатации рекламных конструкций, допускается установление частных сервитутов в порядке, установленном гражданским законодательством и земельным законодательством.

В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.



## **Инженерная инфраструктура**

Для **магистральных газопроводов** ограничения градостроительной деятельности устанавливаются в зоне санитарных разрывов. Допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- размещать технологические постройки и сооружения;
- выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;
- выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

–полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарный разрыв (СР) или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого **воздушными линиями электропередачи (ВЛ)**, устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м. Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон. Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей. Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Подразумевается строгая регламентация средопользования, застройка и развитие инженерных инфраструктур: только на основании утвержденного в установленном порядке проектов планировки и застройки территорий.

В границах **водоохранных зон** устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территории которых вводятся дополнительные ограничения по использованию.

Размещение промышленных предприятий в прибрежных защитных полосах водных объектов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды РСО–Алания. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водным объектам должны быть минимальными.

Размещение на прибрежных участках водных объектов складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих и других сельскохозяйственных предприятий запрещается.

Склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоемов. В случае особой необходимости допускается уменьшать расстояние от указанных складов до рыбохозяйственных водоемов при условии согласования с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды РСО–Алания.

Условно разрешенные виды использования территории в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. При размещении производственных зон на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок зон должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона.

Для предприятий со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещена стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов;

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

**Земли лесного фонда** (находятся в федеральной собственности)

Освоение лесов, допущение хозяйственной и другой деятельности должны осуществляться только в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов. В лесах, расположенных в водоохранных зонах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов.

Территории, в пределах которых расположены **государственные или муниципальные объекты**, ограничены в обороте земель (не предоставляются в частную собственность).

На территориях **садово-дачных объединений** и за их пределами запрещается организовывать свалки отходов, должны быть предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

На землях, представленных для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства граждан строительство помещений для отдыха (жилых строений без права регистрации проживания в них), хозяйственных строений и сооружений, сооружений водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, охраны, организации отдыха и удовлетворения иных потребностей некоммерческих объединений граждан (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения) регламентируются правилами землепользования и застройки.

В схемах зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельных участков (перечень ограничений, обременений и сервитутов).

Оборот **земель сельскохозяйственного назначения** осуществляется только при сохранении целевого использования участков. Не допускается проведение сплошных рубок, использование токсичных химических препаратов, ведение охотничьего хозяйства, разработка месторождений полезных ископаемых, размещение объектов капитального строительства. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья должны использоваться исключительно в целях их предназначения, изъятие земель и использование их для других целей допускается в исключительных случаях. Использование земель в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием должно осуществляться способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности. Строго должны соблюдаться нормативы в области охраны окружающей среды.

При эксплуатации объектов сельскохозяйственного назначения должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, проводиться мероприятия по охране земель, почв, водных объектов, растений, животных и других организмов от негативного воздействия хозяйственной деятельности на окружающую среду.

Объекты сельскохозяйственного назначения должны иметь необходимые санитарно-защитные зоны и очистные сооружения, исключающие загрязнение почв, поверхностных и подземных вод, водосборных площадей и атмосферного воздуха.

При использовании земель для садоводства и овощеводства должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, проводиться мероприятия по охране

земель сельскохозяйственного назначения, почв, водных объектов, растений, животных на этих землях.

## РАЗДЕЛ 3 Обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения и оценка их влияния на комплексное развитие территории

### *3.1. Планируемое функционально-планировочное зонирование территории*

Проектом генерального плана на первую очередь предусмотрен ряд проектов, связанных с строительством и реконструкцией объектов социальной инфраструктуры и экономики поселения. Реализация указанных планов не повлечет за собой значительную трансформацию функционального зонирования территории сельсовета.

На расчетный срок планируется построить ряд объектов экономики, новые объекты жилого фонда. В результате осуществления данных мероприятий увеличится площадь объектов промышленного назначения и жилой застройки. Планировочная структура также сместится в сторону новых жилых территорий.

### *3.2. Мероприятия по развитию природно-ресурсного потенциала*

Полезные ископаемые РСО–Алания представлены на территории Гизельского сельского поселения общераспространенными в регионе месторождениями строительных материалов.

В рамках развития добывающей промышленности на территории всего Пригородного района (в том числе и территории Гизельского СП):

**– проведение мониторинга существующих месторождений на территории муниципального образования с целью оценки возможности перспективной добычи.**

Важным ресурсом территории являются поверхностные и подземные водные объекты. В связи с этим предлагается ряд мероприятий, которые также необходимо провести в данной отрасли:

- проведение мониторинга подземных вод на всех водозаборах;
- систематическое проведение химических анализов воды;
- соблюдение точного учёта извлекаемых объёмов и потерь подземных вод.
- обновление данных о запасах подземных вод;
- установление зон санитарной охраны для всех существующих и проектируемых скважин.

### *3.3. Мероприятия по развитию экономики поселения*

Приоритет в развитии Гизельского СП – это ускоренное индустриально-инновационное развитие. Основным результатом помимо традиционных отраслей – сельского хозяйства и торговли, добычи строительных полезных ископаемых должны стать отрасли переработки с/х сырья, новые отрасли промышленного производства. Основной вектор экономического развития планируемого поселения в перспективе связан с комплексным развитием Владикавказской агломерации.

**Сельское хозяйство.** Основная цель, стоящая перед аграрным сектором МО, – восстановление, стабилизация и дальнейшее его динамичное и устойчивое развитие. Достижение этой цели должно сопровождаться решением ряда первостепенно важных задач, в числе которых следует выделить:

- увеличение площади земель с/х назначения, за счет изменения границ муниципального образования;

- максимальное обеспечение потребностей населения продуктами питания местного производства;
- укрепление позиций Гизельского СП, исходя из его природно-ресурсного потенциала, на республиканском рынке сельскохозяйственной продукции;
- производство высококачественной, конкурентоспособной и экологически чистой продукции.

Дальнейшее социально-экономическое развитие поселения возможно за счет развития сельскохозяйственного производства и создания пищевой промышленности. В целом основными направлениями развития аграрно-промышленного комплекса являются:

- создание общих условий функционирования сельского хозяйства, развитие системы информационно-консультационного обеспечения АПК, обеспечение отрасли квалифицированными кадрами;
- обеспечение прекращения деградации пашни и пастбищ;
- увеличение объемов производства в сфере животноводства;
- повышение эффективности производства на основе важнейших достижений аграрной науки, применение современных форм управления, обеспечение эффективности процедур банкротства, реструктуризации долгов;
- определение предприятий, мини-цехов с экономическим потенциалом для эффективного развития производства на основе максимального использования имеющихся мощностей, современных технологий;
- развитие кооперации и агропромышленной интеграции с другими поселениями района;
- привлечение инвестиций для создания современных перерабатывающих мощностей с одновременным вложением средств в сопряженное сельскохозяйственное производство;
- повышение уровня заработной платы работников сельского хозяйства;
- повышение производительности труда;
- повышение платежеспособности хозяйств;
- развитие малых форм хозяйствования;
- переход к использованию новых высокопроизводительных и ресурсосберегающих технологий.

Целью осуществления мероприятий по развитию растениеводства является ускоренное внедрение новых, перспективных сортов, сортосмена и сортообновление семян, обеспечивающие существенный рост урожайности сельскохозяйственных культур и повышение качества продукции растениеводства.

Приоритетными направлениями развития сельского хозяйства Гизельского СП являются:

- развитие растениеводства;
- развитие мясо–молочного скотоводства;
- переработка сельскохозяйственного сырья в пределах границ муниципального образования.

Для развития агропромышленного комплекса, планируемого МО необходима реализация следующих основных мероприятий:

- создание агропромышленной функциональной зоны в Гизельском СП (в том числе для реализации инвестиционных проектов в сфере АПК) – расчетный срок;
- восстановление элементов с/х отрасли на территории МО (животноводческие фермы, хранилищ кормов, опытных с/х площадок);
- реконструкция/строительство животноводческих ферм;
- организация ветеринарного участка в с. Гизель;
- организация производства по первичной переработке продукции животноводства;
- организация производства экологически чистых продуктов питания – расчетный срок;
- инвентаризация с/х земель в пределах границ МО;

- определение собственников, арендаторов всех объектов с/х назначения на территории МО.

**Малый бизнес, торговля, логистика и бытовое обслуживание.** В муниципальном образовании активно развиваются предприятия малого и среднего бизнеса. Большинство из них работают в сфере торговли и бытового обслуживания.

Определены следующие перспективные направления в отношении малого бизнеса, сферы торговли и бытового обслуживания:

- выделение земельных участков для развития торговой сети и логистических складов;
- приоритетное развитие малого предпринимательства за счёт использования стимулирующих финансовых механизмов, сокращения административного давления и обеспечение за счёт данных и других мер увеличения доли малого и среднего бизнеса в общем объеме производства;
- поддержка переориентации малого и среднего бизнеса на участие в агропромышленном комплексе в условиях доминирования торговых сетей;
- внедрение субконтрактинга для малого и среднего бизнеса при выполнении комплексных проектов и программ;
- реализация инвестиционных проектов.

### ***3.4. Мероприятия по развитию жилищного строительства***

Главными проблемами жилищного фонда Гизельского сельского поселения являются: низкий уровень благоустройства жилищного фонда, недостаточные темпы ввода нового жилья, фактическое отсутствие территорий перспективной жилищной застройки.

Жилищный фонд муниципального образования обеспечен всеми видами благоустройства (водопровод, сетевой газ и электроснабжение). Водоотведение осуществляется за счет использования выгребных ям. Отопление и горячее водоснабжение обеспечивается автономными источниками тепла в домохозяйствах.

В целях улучшения жилищных условий населения и увеличения объема ввода жилья необходимо строительство водопровода питьевой воды с необходимым техническим обеспечением и инфраструктурой (согласно утвержденной технической документации). к расчетному сроку необходимо произвести следующие мероприятия:

- строительство нового жилья в с. Гизель;
- строительство и озеленение парка (сквера) отдыха в с. Гизель;
- создать благоприятные условия, в частности демографические, для строительства нового жилья;
- организовать поддержку малоимущих категорий граждан по жилищному вопросу;
- обеспечить доступность получения собственного жилья для многодетных и молодых семей.

### ***3.5. Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры***

Муниципальное образование характеризуется транзитным транспортным положением. Главной транспортной проблемой для Гизельского СП выступает низкое качество покрытия дорог в населенном пункте поселения.

Именно развитие транспортной инфраструктуры в течение расчетного срока может стать главным условием для активизации социально-экономического роста поселения. В течение расчетного срока потребуется произвести ремонт подъездов к населенным пунктам.

Для усиления выгод транспортно-географического положения поселения проектом генерального плана предлагается реконструкция и строительство новых автодорог в МО:

- Реконструкция автомобильной дороги федерального значения на участке Владикавказ–Алагир;

- Реконструкция существующих одноколейных мостов;

- Развитие элементов придорожного сервиса;

- Благоустройство придорожных полос;

- Организация движения транспорта и развитие системы общественного транспорта.

Благоустройство улиц и дорог является первоочередными мероприятием, обеспечивающим нормальные условия жизни населения.

Проектом предусматриваются следующие ежегодные работы:

- а) профилирование проезжей части всех улиц, дорог и проездов;

- б) покрытие инертными добавками проезжей части главных улиц, центральных площадей, дорог и проездов с напряженным движением транспорта;

- в) покрытие инертными добавками тротуаров на всех улицах.

### *3.6. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры*

Требуется реализация следующих мероприятий по водоснабжению и водоотведению:

- проведение разведки запасов артезианских вод (объемы, возможность добычи и доставки населению) – первая очередь;

- санитарно-химические исследования подземных вод – первая очередь;

- придание всем источникам воды статуса социально-значимых объектов;

- повышение экологической безопасности в поселении путем улучшения качества подаваемой воды;

- строительство систем водоснабжения и водоотведения объектов жилого и социального назначения во вновь застраиваемых и реконструируемых микрорайонах;

- строительство/реконструкция поселковых водопроводных сетей – расчетный срок;

- строительство систем водоснабжения и водоотведения объектов жилого и социального назначения во вновь застраиваемых кварталах – расчетный срок;

- строительство новых и реконструкция существующих артезианских скважин – первая очередь, расчетный срок.

В развитии инфраструктуры определяющую роль играет реализация инфраструктурных проектов республиканского уровня и привлечение ресурсов в рамках развития водоснабжения и создания сети нетрадиционных источников электроэнергии.

В рамках развития инженерных сетей поселения проектом Генерального плана предполагается реализация следующих мероприятий:

- реконструкция ПС - расчетный срок;

- реконструкция газопроводов и ЛЭП;

- ремонт и модернизация АТС – первая очередь;

- полный охват населения телевидением – первая очередь;

- обеспечение населения телефонной сетью общего пользования – 75 номеров на каждые 100 человек – первая очередь.

На расчетный срок либо перспективу требуется строительство новых объектов систем коммунальной инфраструктуры с учетом существующей и перспективной застройки

### *3.7. Мероприятия по инженерной подготовке территории*

Рассматриваемая территория при сейсмической интенсивности 5-7 баллов характеризуется незначительной подверженностью опасным геологическим процессам. Наибольшим распространением пользуются просадки грунтов.



Территория Гизельского СП позволяет осуществлять строительство с минимальными затратами на инженерную подготовку территории. Поселение имеет плавные склоны, обеспечивающие сток поверхностных вод без проведения общей вертикальной планировки. Небольшие по объему здания, ввиду однообразия грунтов, могут строиться без специальных работ по инженерной геологии.

В целях градостроительного развития территории в соответствии с принятыми архитектурно-планировочными решениями предлагается выполнение следующих мероприятий по инженерной подготовке территории:

Инженерная защита от подтопления.

#### **Инженерная защита территории от подтопления (в соответствии с СНиП 2.06.15-85 от 1986-07-01).**

Состав защитных сооружений на подтопленных территориях следует назначать в зависимости от характера подтопления (постоянного, сезонного, эпизодического) и величины приносимого им ущерба.

При выборе систем дренажных сооружений должны быть учтены форма и размер территории, требующей дренирования, характер движения грунтовых вод, геологическое строение, фильтрационные свойства и емкостные характеристики водоносных пластов, область распространения водоносных слоев с учетом условий питания и разгрузки подземных вод, определены количественные величины составляющих баланса грунтовых вод, составлен прогноз подъема уровня грунтовых вод и снижения его при осуществлении защитных мероприятий.

На основе водобалансовых, фильтрационных, гидродинамических и гидравлических расчетов, а также технико-экономического сравнения вариантов следует производить выбор окончательной системы дренирования территорий.

При расчете дренажных систем необходимо соблюдать требования пп. 1.5-1.8 и определять рациональное их местоположение и заглубление, обеспечивающее нормативное понижение грунтовых вод на защищаемой территории в соответствии с требованиями разд. 2.

На защищаемых от подтопления территориях в зависимости от топографических и геологических условий, характера и плотности застройки, условий движения подземных вод со стороны водораздела к естественному или искусственному стоку следует применять одно-, двух-, многолинейные, контурные и комбинированные дренажные системы.

Перехват инфильтрационных вод в виде утечек из водовмещающих наземных и подземных емкостей и сооружений (резервуаров, отстойников, шламохранилищ, накопителей стока системы внешних сетей водопровода, канализации и т.д.) надлежит обеспечивать с помощью контурных дренажей.

Предупреждение распространения инфильтрационных вод за пределы территорий, отведенных под водонесущие сооружения, надлежит достигать устройством не только дренажных систем, но и противофильтрационных экранов и завес, проектируемых по СНиП 2.02.01-83.

Примечания: 1. Защиту от подтопления подземных сооружений (подвалов, подземных переходов, тоннелей и т.д.) надлежит обеспечивать защитными гидроизоляционными покрытиями или устройством фильтрующих призм, пристенных и пластовых дренажей.

Защиту зданий и сооружений с особыми требованиями к влажности воздуха в подземных и наземных помещениях (элеваторы, музеи, книгохранилища и т.д.) следует обеспечивать устройством вентиляционных дренажей, специальных изоляционных покрытий подземной части сооружений, а также проведением мероприятий фитомелиорации, обеспечивающих устранение последствий конденсации влаги в подвальных помещениях.

### *3.8. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия*

Подраздел по охране объектов историко-культурного наследия разработан в соответствии с Законом РФ «Об охране и использовании памятников истории и культуры», Законом РСО–Алания «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Северная Осетия-Алания».

В настоящее время границы территорий объектов культурного наследия и границы зон охраны объектов культурного наследия не определены и должны быть установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. До определения границ земель объектов культурного наследия и разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, с установлением соответствующих зон охраны, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон, все виды проектных, землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на землях, примыкающих к объектам культурного наследия и разрабатываемая градостроительная документация подлежат согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия РСО–Алания. В целях сохранения памятников археологии от разрушения в ходе хозяйственной деятельности в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земельные участки, подлежащие хозяйственному освоению, являются объектами историко-культурной экспертизы.

В соответствии со статьей 36 Закона РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проектировании и проведении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ:

1. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при наличии заключения историко-культурной экспертизы об отсутствии на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона, и при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр выявленных объектов культурного наследия либо при обеспечении заказчиком работ, указанных в пункте 3 настоящей статьи требований к сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия.

2. В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона, в проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов до включения данных объектов в реестр в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, а действие положений землеустроительной, градостроительной и проектной документации, градостроительных регламентов на данной территории приостанавливается до внесения соответствующих изменений.

3. В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения

таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения историко-культурной экспертизы и государственной экологической экспертизы.

4. Финансирование указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи работ осуществляется за счет средств физических или юридических лиц, являющихся заказчиками проводимых работ.

5. Согласование землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, проводится в порядке, установленном в пункте 4 статьи 35 настоящего Федерального закона.

На 01.01.2014 г. в пределах территории планируемого муниципального образования располагаются объекты (п. 5.5 Том 2. Материалы по обоснованию проекта), включенные в список памятников истории и культуры, и принятых на государственный учет и охрану как памятники республиканского значения.

В случае выявления на территории поселения объектов данной категории необходимо проведение следующих основных мероприятий:

- оформление охранного обязательства собственника или пользователя объекта культурного наследия местного (муниципального) значения;
- установка информационных надписей и обозначений на объектах культурного наследия местного (муниципального) значения;
- утверждение границ территорий объектов культурного наследия местного (муниципального) значения;
- разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия местного (муниципального) значения.

### *3.9. Мероприятия по развитию комплекса учреждений и предприятий социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания*

**Образование.** Система образования выполняет важнейшую социально-экономическую функцию и является одним из определяющих факторов развития Гизельского СП.

В муниципальном образовании существует проблема с дошкольными общеобразовательными учреждениями. При этом школы работают менее чем на половину от своих проектных возможностей. Также износ зданий, инфраструктуры и материальных фондов учреждений высок - более 50%.

В целях повышения качества и эффективности оказания образовательных услуг предполагается:

- реконструкция существующих объектов образования – первая очередь;
- реконструкция детского дошкольного учреждения – первая очередь;
- строительство учреждений дополнительного образования – расчетный срок.

Учитывая основные социальные нормы и нормативы, одобренные распоряжением Правительства РФ от 3 июля 1996 г. N 1063-р, следует уделить внимание кадровому составу сферы, его качеству и количественным показателям.

Норматив: 25 человек/класс – город, 20 – село.

Норматив: в России на 1 учителя – 9,7 учеников, строгой нормы нет.

**Здравоохранение.** Для системы здравоохранения характерна слабая материально-техническая база и высокая степень изношенности оборудования, что не позволяет в полной мере проводить лечебно-профилактические обследования населения. Низкий уровень обеспеченности медицинским персоналом затрудняет процесс получения необходимых медицинских услуг населению. Основными направлениями деятельности в сфере здравоохранения должны стать повышение эффективности работы системы с целью

улучшения демографической ситуации, повышения качества и количества предоставляемых медицинских услуг, проведение работ по реконструкции и модернизации существующих учреждений здравоохранения с повышением их технической оснащенности и строительство новых объектов в объемах, соответствующих действующим социальным нормативам;

Для повышения качества обслуживания и уровня обеспеченности медицинскими услугами населения предлагается реализация следующих мероприятий:

- проведение обследования с оценкой степени износа капитальных сооружений объектов здравоохранения и соответствия санитарным, пожарным и другим требованиям – первая очередь;
- создание муниципальной программы по привлечению молодых кадров в сферу здравоохранения поселения;
- обеспечение бесплатными медикаментами детей первых трех лет жизни, детей-инвалидов и льготных категорий населения.

**Культура.** Для дальнейшего полноценного развития культурной сферы планируется реализовать следующие мероприятия:

- Реконструкция Детской музыкальной школы с.Гизель
- Реконструкция филиала Пригородный центральной библиотечной системы в с.Гизель;
- Реконструкция Дома культуры с.Гизель
- обеспечение сохранности библиотечных фондов и пополнение их новыми экземплярами;
- повышение квалификации специалистов, работающих в учреждениях культуры;
- создание муниципальной программы по поддержке работников сферы культуры и развитию культурно-досугового комплекса.

**Физическая культура и спорт.** Для успешного развития физической культуры, широкого вовлечения людей в сферу физкультурно-спортивной деятельности необходимо иметь соответствующее материально-техническое обеспечение.

Имеющаяся материально-техническая база является отсталой в техническом отношении, не имеет необходимых площадей для организации работы с широкими слоями населения, недостаточно оснащена совершенным технологическим оборудованием и тренажерами. Существенна также и проблема обеспеченности специалистами по физической культуре и спорту. Необходимо увеличение финансирования сферы в целях повышения обеспеченности населения спортивными объектами.

Развитие физической культуры и спорта муниципальном образовании требует проведения следующих мероприятий:

- Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с залом 24х15 м, с универсальной игровой площадкой в с.Гизель;
- Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа в МБОУ СОШ №2 с.Гизель;
- строительство плоскостных спортивных площадок в жилых кварталах – расчетный срок.

### ***3.10. Мероприятия по охране окружающей среды***

Экологическая обстановка в муниципальном образовании относительно неблагоприятная. Состояние атмосферного воздуха и почв не удовлетворительное. Имеет место проблема деградации пастбищ.

Для поддержания существующего стабильного экологического равновесия в Гизельском СП требуется выполнение следующих мероприятий:

- при реализации инвестиционных проектов, создании новых производств необходимо применение новых, экологически ориентированных, технологий производства, с минимальными выбросами и сбросами вредных элементов в окружающую среду;
- организация защитного зеленого пояса из газоустойчивых насаждений в границах санитарно-защитных зон существующих и вновь создаваемых промышленных и транспортных предприятий;
- создание проектов зон санитарной охраны водных объектов;
- строительство сооружений по очистке и кондиционированию подземных вод на эксплуатируемых артезианских скважинах;
- ликвидация неэксплуатируемых выгребов;
- рекультивация мест несанкционированного размещения отходов путем вывоза отходов на санкционированные полигоны.
- создание зеленых зон (аллей, парков, уличных просадок) в микрорайонах с целью организации комфортной среды жизни населения;
- лесомелиоративные мероприятия – расчетный срок;
- создание защитного озеленения вокруг промышленных территорий и объектов специального пользования – расчетный срок.

### *3.11. Мероприятия по предотвращению ЧС*

Стихийные бедствия, аварии и катастрофы опасны своей внезапностью, что требует от администрации и органов ГО и ЧС проводить мероприятия по спасению людей, животных, материальных ценностей и оказанию помощи пострадавшим в максимально короткие сроки в любых условиях погоды и времени года. При необходимости может вводиться чрезвычайное положение.

В большинстве случаев первоочередными мерами обеспечения безопасности являются меры предупреждения аварии. В перспективе развития территории предупреждение чрезвычайных ситуаций как в части их предотвращения (снижения рисков их возникновения), так и в плане уменьшения потерь и ущерба от них (смягчения последствий) должно проводиться по следующим направлениям:

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций;
- рациональное размещение производительных сил по территории с учетом природной и техногенной безопасности;
- снижение, в возможных пределах, вероятности возникновения некоторых неблагоприятных явлений и процессов путем систематического снижения их накапливающегося разрушительного потенциала;
- предотвращение аварий и техногенных катастроф путем повышения технологической безопасности производственных процессов и эксплуатационной надежности оборудования;
- подготовка объектов экономики и систем жизнеобеспечения населения к работе в условиях чрезвычайных ситуаций;
- государственный надзор и контроль по вопросам природной и техногенной безопасности;
- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания;
- подготовка населения в области защиты от чрезвычайных ситуаций.

В основе мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций (снижению риска их возникновения) и уменьшению возможных потерь и ущерба от них (уменьшению масштабов чрезвычайных ситуаций) лежат конкретные превентивные мероприятия научного, инженерно-технического и технологического характера, осуществляемые по видам природных и техногенных опасностей и угроз. Значительная часть этих мероприятий

проводится в рамках инженерной, медицинской, медико-биологической и противопожарной защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

Чрезвычайные ситуации природного характера в меньшей степени подвержены контролю со стороны человека. В техногенной сфере работа по предупреждению аварий должна проводиться на конкретных объектах и производствах. Для этого используются общие научные, инженерно-конструкторские, технологические меры, служащие методической базой для предотвращения аварий. В качестве таких мер могут быть названы:

- совершенствование технологических процессов;
- повышение надежности технологического оборудования и эксплуатационной надежности систем;
- своевременное обновление основных фондов;
- применение качественной конструкторской и технологической документации, высококачественного сырья, материалов, комплектующих изделий;
- использование квалифицированного персонала;
- создание и использование эффективных систем технологического контроля и технической диагностики, безаварийной остановки производства, локализации и подавления аварийных ситуаций и многое другое.

Работу по предотвращению аварий должны вести соответствующие технологические службы предприятий, их подразделения по технике безопасности.

**Мероприятия по предупреждению (снижению) последствий, защите населения, сельскохозяйственных животных и растений в зонах взрыво- и пожароопасных объектов:**

- проведение профилактических работ по проверке состояния технологического оборудования;
- подготовка формирований для проведения ремонтно-восстановительных работ, оказания медицинской помощи пострадавшим, эвакуации пострадавших;
- проведение тренировок персонала пожарной службы по предупреждению аварий и травматизма;
- выполнение условий промышленной безопасности объектов в соответствии с предписаниями органов Ростехнадзора;
- обеспечение пожарной безопасности объектов потенциальной угрозы взрыва и пожара;
- разработка паспортов пожарной безопасности отдельных объектов;
- своевременное проведение обследований (дефектоскопия) газотрубопроводов.

**Мероприятия по защите территорий от затоплений и подтоплений должны быть направлены на:**

- строительство/реконструкция противопаводковых объектов – первый срок;
- ремонт гидротехнических сооружений: укрепление дамб, плотин в поселении;
- искусственное повышение поверхности территорий, подверженных подтоплениям;
- устройство дамб обвалования;
- регулирование стока и отвода поверхностных и подземных вод;
- устройство дренажных систем и отдельных дренажей;
- регулирование русла и стока рек;
- устройство дренажных прорезей для обеспечения гидравлической связи «верховодки» и техногенного горизонта вод с подземными водами нижележащего горизонта;
- агролесомелиорацию.

**Перечень мероприятий по защите людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара:**

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство локальных систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций;
- устройство на технологическом оборудовании промышленно-коммунальных объектов систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств и автоматических установок пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

**Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности в зоне отвода автомобильных дорог:**

В соответствии с 68 ст. Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" необходимо обеспечить противопожарное водоснабжение поселения.

На территориях поселения должны быть источники наружного или внутреннего противопожарного водоснабжения, противопожарный водопровод (допускается объединять с хозяйственно-питьевым или производственным водопроводом). Допускается предусматривать в качестве источников наружного противопожарного водоснабжения природные или искусственные водоемы.

Дислокация подразделений пожарной охраны определяется исходя из условия, что время прибытия подразделения к месту вызова не должно превышать 20 минут. Порядок и методика определения мест дислокации подразделений пожарной охраны устанавливаются нормативными документами по пожарной безопасности.

В целях противопожарной защиты от пожаров в зоне отвода автомобильных дорог в Гизельском СП следует принять следующие меры:

- организовать обкосы всех участков муниципального образования в полосах отвода автомобильных дорог с последующей пропашкой в соответствии с требованиями пожарной безопасности с целью воспрепятствования быстрому распространению огня;
- определить порядок привлечения сил и средств для тушения возникающих пожаров на территории муниципального образования независимо от времени суток.

**Разработка муниципальной программы инженерной защиты территории от природных чрезвычайных ситуаций (первая очередь).**

- Защита берегов рек от разрушения путем применения методов агролесомелиорации.
- Выполнение подъездов с твердым покрытием к открытым водоемам и водозаборам в целях обеспечения возможности забора воды пожарными машинами.
- Организация централизованной системы оповещения населения для нужд ГО и ЧС.
- Разработка паспорта безопасности муниципального образования.

## РАЗДЕЛ 4 Предложения по реализации генерального плана

В основу реализации проектных предложений положены требования по выполнению основных рекомендаций по проектной организации территории поселения, развитию его планировочной структуры, функциональному зонированию, размещению производственного, культурно-бытового, жилищного и других видов строительства, формированию транспортной и инженерной инфраструктуры, а также по осуществлению мероприятий по охране, восстановлению природной среды и культурно-исторического наследия.

Важнейшим условием реализации предложений проекта является дальнейшее преемственное углубление проектно-планировочных проработок, решаемых генпланом по уточнению экономической гипотезы, по более тщательному специализированному изучению и решению планировочных, инженерных и социальных проблем.

Эффективность реализации проекта генерального плана в значительной степени зависит от организации мероприятий по их осуществлению.

Выполнение всех видов проектирования и строительства на территории поселения должно осуществляться в строгом соответствии с проектом генерального плана с учетом согласования с администрацией и консультированием авторского коллектива.

Необходимо дальнейшее совершенствование местной нормативно-правовой базы регулирования градостроительной деятельности, в частности законодательное регулирование земельных и имущественных отношений.

При разработке генерального плана в части принятия решений по организации селитебных, промышленно-производственных, общественных центров, охраняемых территорий, развития улично-дорожной сети и инженерной инфраструктуры, использовались дополнительно и нормативы градостроительного проектирования РСО–Алания, Пригородного района и муниципального образования.

Несмотря на значительный объем широкого охвата проблем, решаемых на основе этой региональной нормативной базы, возникает необходимость в дополнительных планировочных решениях, сопряженных с выполнением нормативно-правовых требований, отражающих конкретные экологические, природные и уникальные историко-культурные особенности.

Важнейшими из первоочередных работ являются разработка ряда документов:

### В части градостроительной документации

- Правила землепользования и застройки;
- Проекты застройки и планировки территорий отдельных жилых районов, микрорайонов и кварталов;
- Проекты планировки промзон;
- Проекты планировки общественно-деловых зон;
- Проекты межевания территорий;
- Градостроительные планы земельных участков.

### В части улично-дорожной сети и транспортного обслуживания

- Комплексная схема развития автомобильного транспорта;
- Проекты благоустройства улиц с улучшенным дорожным покрытием и без покрытия;

- Проекты строительства новых улиц для микрорайонов.

### В части инженерного обустройства и инженерной защиты территории

- Проект электроснабжения;
- Проект теплоснабжения;
- Проект газоснабжения;
- Проект водоснабжения;
- Проект берегозащиты;



- Проекты борьбы с подтоплением и просадками;

#### В части охраны окружающей среды

- Инженерно-геологическая карта территории масштаба 1:25000;
- Проекты организации и благоустройства санитарно-защитных зон предприятий и коммунальных объектов;
- Проект озеленения территории водоохраных зон.

#### В части организации и выполнении мероприятий по гражданской обороне необходимо

- разработать Паспорт безопасности Гизельского сельского поселения;
- разработать комплексную схему оповещения населения поселения;
- провести анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на функционирование объектов на перспективной территории застройки;

–разработать план мероприятий по повышению устойчивости функционирования объектов на перспективных территориях застройки, защите и жизнеобеспечению людей в военное время и в чрезвычайных ситуациях, с результатами оценки стоимости проектных решений и срока осуществления инженерно-технических мероприятий ГОЧС;

–разработать сводный план сетей основных инженерных коммуникаций и сооружений, обеспечивающих устойчивое функционирование территорий в военное время, на котором показать:

- сети водоснабжения и водоотведения с обозначением трубопроводов, водозаборных и очистных сооружений, пожарных гидрантов, подземных и поверхностных источников водоснабжения с указанием ресурсов и обозначением участков, базирующихся на защищённых, в соответствии с требованиями ВСН ВК 4-90, водоисточниках, мест размещения подземных и наземных резервуаров питьевой воды и подъездов к ним автотранспорта;

- газовые сети с указанием ГРС, переходов через автомобильные дороги, железнодорожные пути, водные объекты;

- сети теплоснабжения с обозначением КРЦ, ЦТП и котельных с указанием основного и резервного вида топлива;

- сети электроснабжения с обозначением воздушных и кабельных высоковольтных линий, и преобразующих устройств (сети напряжением более 110 кВ), линий электропередач, выполняющих роль переключателей для обеспечения транзита электроэнергии в обход вышедших из строя объектов сети, а также обеспечивающих надёжность электроснабжения неотключаемых в случае ЧС объектов (с указанием перечня этих объектов);

- сети кабельной и проводной связи, радиовещания и телевидения, обеспечивающие устойчивую работу системы централизованного оповещения населения, с указанием мест размещения сирен и уличных громкоговорителей, границ зон действия локальных систем оповещения потенциально опасных объектов.

#### В части памятников истории и культуры

- Разработка проекта временных охранных зон;

- Межевание территории временной охранной зоны с занесением данных в земельный реестр, постановка на кадастровый учет.

В связи с этим, на дальнейших стадиях проектирования необходимо будет разработать конкретные предложения по ряду актуальных вопросов нормативных актов, в основном по повышению статуса охранных зон социально значимых объектов.

Для реализации генерального плана необходимо предусмотреть программу благоприятного инвестиционного развития с привлечением средств из местного и регионального фонда, а также частных секторов. Настоящий проект учитывает

возможность роста инвестиций, предусматривает резервы территориального развития поселения.

## РАЗДЕЛ 5 Сводный план основных мероприятий, предусмотренных генеральным планом

№	Мероприятия	1 очередь (2024 год)	Расчетный срок (2034)
<b>Природно-ресурсный потенциал</b>			
1	Проведение мониторинга существующих месторождений на территории муниципального образования с целью оценки возможности перспективной добычи;	+	+
<b>Экономическое развитие муниципального образования</b>			
<i>Агропромышленный комплекс</i>			
2	Увеличение площади земель с/х назначения, за счет изменения границ муниципального образования	+	-
3	Создание агропромышленной функциональной зоны в Гизельском СП (в том числе для реализации инвестиционных проектов в сфере АПК)	+	+
4	Восстановление элементов с/х отрасли на территории МО (животноводческие фермы, хранилищ кормов, опытных с/х площадок)	+	+
5	Реконструкция/строительство животноводческих ферм	+	-
6	Организация ветеринарного участка в с. Гизель	-	+
7	Организация производства по первичной переработке продукции животноводства	-	+
8	Организация производства экологически чистых продуктов питания	-	+
9	Инвентаризация с/х земель в пределах границ МО	+	+
10	Определение собственников, арендаторов всех объектов с/х назначения на территории МО	+	+
<i>Малое предпринимательство</i>			
11	Выделение земельных участков для развития торговой сети	+	+
12	Организация придорожного сервиса в с. Гизель	+	+
<i>Логистические объекты</i>			

13	Строительство логистического центра Wildberries на территории Гизельского сельского поселения	+	+
<b>Социальная сфера</b>			
<i>Здравоохранение</i>			
17	Расширение мощности Гизельской амбулатории	-	+
<i>Объекты культурного обслуживания</i>			
18	Реконструкция библиотеки	-	+
19	Реконструкция дома культуры	-	+
20	Реконструкция детской музыкальной школы	-	+
<i>Объекты социальной политики</i>			
21	Строительство здания многофункционального центра в с.Гизель	+	+
<i>Спорт и туризм</i>			
22	Строительство плоскостных спортивных площадок в жилых кварталах	-	+
23	Строительство детской спортивной площадки в НП МО	-	+
24	Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с залом 24х15 м, с универсальной игровой площадкой	-	+
25	Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа	-	+
<b>Жилищное строительство, транспортная и инженерная инфраструктура</b>			
<i>Жилищное строительство</i>			
26	Строительство нового жилья	+	+
27	Застройка свободных участков в районах существующей жилой застройки	+	-
28	- строительство и озеленение парка (сквера) отдыха в с. Гизель	+	-
<i>Транспортная инфраструктура</i>			
29	Реконструкция автомобильной дороги федерального значения на участке Владикавказ – Алагир	+	+
	Реконструкция автомобильной дороги Гизель-Кармадон-Даргавс-Дзуарикау		
30	Реконструкция существующих одноколейных мостов	+	+
31	Развитие элементов придорожного сервиса	+	+
32	Благоустройство придорожных полос	+	+

33	Организация движения транспорта и развитие системы общественного транспорта	-	+
34	Профилирование проезжей части всех улиц, дорог и проездов	+	-
35	Покрытие инертными добавками проезжей части главных улиц, центральных площадей, дорог и проездов с напряженным движением транспорта	+	+
<i>Инженерная инфраструктура</i>			
36	Проведение разведки запасов артезианских вод (объемы, возможность добычи и доставки населению)	+	-
37	Санитарно-химические исследования подземных вод	+	+
38	Строительство систем водоснабжения и водоотведения объектов жилого и социального назначения во вновь застраиваемых и реконструируемых микрорайонах	+	+
39	Строительство/реконструкция поселковых водопроводных сетей – расчетный срок	+	+
40	Строительство систем водоснабжения и водоотведения объектов жилого и социального назначения во вновь застраиваемых кварталах – расчетный срок	+	+
41	Строительство новых и реконструкция существующих артезианских скважин	+	+
42	Реконструкция ПС	-	+
43	Реконструкция газопроводов и ЛЭП	-	+
44	Ремонт и модернизация АТС	+	-
45	Полный охват населения телевидением	+	-
46	Обеспечение населения телефонной сетью общего пользования – 75 номеров на каждые 100 человек	+	-
47	Реконструкция станции обеззараживания (Гизельские резервуары)	-	+
48	Строительство хозфекального коллектора	-	+
<b>Благоустройство и развитие населенного пункта</b>			
49	Создание зеленых рекреационных зон в населенных пунктах МО	-	+

50	Улучшение уличного освещения	-	+
51	Модернизация улично-дорожной сети в населенных пунктах	-	+
<b>Охрана окружающей среды</b>			
52	Создание зеленых зон (аллей, парков, уличных просадок) в микрорайонах с целью организации комфортной среды жизни населения	+	+
53	Создание защитного озеленения вокруг промышленных территорий и объектов специального пользования	+	+
54	Руслоочистка р. Гизельдон и р. Черная	+	+
55	Мониторинг и берегоукрепление долины р. Терек и р. Черная	+	+
<b>Санитарная очистка и утилизация бытовых отходов</b>			
56	Обустройство контейнерных площадок в населенных пунктах МО	+	-
57	Организация сортировочных площадок	+	-
58	Определение точных границ кладбищ, полигонов ТБО, скотомогильников	+	-

## РАЗДЕЛ 6 Техничко-экономические показатели

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ (га)	ПРОЕКТ
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬ В ГРАНИЦАХ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ		га	8780
<b>КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ</b>			
1.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	га	182,5
2.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	га	75,85
3.	Земли лесного фонда	га	3730,58
4.	Земли водного фонда	га	0,8
5.	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>		
5.1.	Зона сельскохозяйственного использования, ведение садоводства и огородничества	га	17,52
5.2.	Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения	га	116,98
5.3.	Пашни	га	1999,12
5.4.	Земли сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственного использования за границами населенного пункта	га	1335,45
6.	Земли населенных пунктов	га	1321,49
<b>ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>			
6.1.	<b>Жилые зоны:</b>		
6.1.1	- зона застройки индивидуальными жилыми дома	га	830,95
6.1.2	- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	га	3,34
6.1.3	- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	га	9,58
6.2.	<b>Общественно-деловая зона</b>	га	15,16
6.3.	<b>Зона специализированной общественной застройки</b>	га	11,95
6.4.	<b>Производственная зона</b>	га	18,80
6.5.	<b>Зона рекреационного назначения</b>	га	6,38
6.6.	<b>Зона транспортной инфраструктуры</b>	га	2,90

6.7.	<b>Сельскохозяйственные зоны:</b>		
6.7.1.	Зона сельскохозяйственного использования и размещения объектов в границах населенного пункта	га	270,56
6.8.	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары)	га	17,51
6.9.	Зона физической культуры и спорта	га	3,66
6.10.	Зона кладбищ	га	25,20



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГИЗЕЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ПРИГОРОДНОГО РАЙОНА РСО-АЛАНИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА**

**г. Владикавказ, 2024**

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ГЛАВА I АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ</b>	4
<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ. ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ.</b>	4
<b>ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.</b>	
1.1. Общие сведения о МО	4
1.2. Границы планируемого муниципального образования и населенных пунктов, входящих в его состав	4
1.3. Экономико-географическое положение	5
1.4. Краткая историческая справка	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ. ИНЖЕНЕРНО–ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ. ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ. МИНЕРАЛЬНО–СЫРЬЕВЫЕ РЕСУРСЫ.</b>	9
2.1. Геологические и геоморфологические особенности территории МО	9
2.2. Климатические и агроклиматические условия территории	9
2.3. Гидрологические условия территории МО	14
2.4. Инженерно-геологические условия	15
2.5. Почвы территории МО	16
2.6. Растительность и животный мир территории МО	17
2.7. Характеристика современного землепользования	17
2.8. Минерально–сырьевые ресурсы	18
<b>РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ ПРИГОРОДНОГО РАЙОНА И РСО–АЛАНИЯ. МЕЖСЕЛЕННОЕ КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ</b>	19
3.1. Положение муниципального образования в системе расселения Пригородного района и РСО–Алания	20
3.2. Межселенное культурно-бытовое обслуживание	22
<b>РАЗДЕЛ 4. НАСЕЛЕНИЕ.</b>	25
4.1. Динамика численности населения	26
<b>РАЗДЕЛ 5. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, БЫТОВОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ</b>	27
5.1. Образование	27
5.2. Здравоохранение	28
5.3. Культурное обслуживание	29
5.4. Физическая культура и спорт	29

5.5. Объекты культурного наследия	30
<b>РАЗДЕЛ 6. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ ПОСЕЛЕНИЯ</b>	32
6.1. Анализ состояния и перспектив развития экономики поселения	32
6.2. Малое предпринимательство	33
<b>РАЗДЕЛ 7. СОВРЕМЕННАЯ АРХИТЕКТУРНО- ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОБОСНОВАНИЕ ВАРИАНТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ</b>	34
7.1. Планировочная организация территории	34
7.2. Функциональное зонирование территории	35
7.3. Сведения о планах (стратегиях) и программах комплексного социально–экономического развития муниципального образования	38
7.4. Сведения о документах территориального планирования вышестоящего уровня	39
7.5. Жилищный фонд МО	41
7.6. Транспортная инфраструктура	41
7.7. Инженерная инфраструктура	42
<b>РАЗДЕЛ 8. СОСТОЯНИЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ТЕРРИТОРИИ МО. ОБЪЕКТЫ СПЕЦИАЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ООПТ</b>	44
8.1. Общий анализ экологического состояния и особенностей территории	44
8.2. Оценка состояния атмосферного воздуха	46
8.3. Оценка состояния поверхностных вод	47
8.4. Отходы производства и потребления	47
8.5. Захоронение биологических отходов	48
8.6. Оценка размещения и использования коммунальных объектов специального пользования	49
8.7. Особо охраняемые природные территории	50
<b>ГЛАВА II. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОГРАНИЧЕНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГИЗЕЛЬСКОГО СП</b>	53
<b>РАЗДЕЛ 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	53
<b>РАЗДЕЛ 10. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.</b>	61
10.1. Чрезвычайные ситуации природного характера	62
10.2. Чрезвычайные ситуации биолого-социального характера	64
10.3. Чрезвычайные ситуации техногенного происхождения	64

# ГЛАВА I АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

## РАЗДЕЛ 1 Общие сведения о муниципальном образовании. Экономико-географическое положение. Характеристика современного землепользования

### *1.1. Общие сведения о МО*

В состав Гизельского сельского поселения Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания входит один сельский населенный пункт – село Гизель, являющееся административным центром поселения.

В соответствии с частью 5.1 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательным приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, которые должны содержать графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Графическое описание местоположения границ с. Гизель приведено в составе Приложения к проекту генерального плана Гизельского сельского поселения.

Гизельское сельское поселение на северо-западе граничит с Ардонским муниципальным районом Республики Северная Осетия-Алания.

На севере с Муниципальным образованием Архонское сельское поселение Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания.

На северо-востоке с Муниципальным образованием Ногирское сельское поселение Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания.

На востоке с Муниципальным образованием городского округа г. Владикавказ Республики Северная Осетия – Алания.

На юге и юго-западе с межселенной территорией Пригородного муниципального района Республики Северная Осетия-Алания.

На западе с Муниципальным образованием Верхнесанибанское сельское поселение Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания и Муниципальным образованием Нижнесанибанское сельское поселение Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания.

### *1.2. Границы планируемого муниципального образования и населенных пунктов, входящих в его состав*

Определение современных границ муниципального образования и населенного пункта с. Гизель, осуществлялось в соответствии с Законом РСО – Алания, материалами проекта «Схема территориального планирования РСО - Алания» путем их уточнения по сложившейся застройке, с учетом сведений, содержащихся в ЕГРН.

Статус и границы Пригородного района Республики Северная Осетия-Алания (в том числе и Гизельского сельского поселения) определены Законом Республики Северная Осетия-Алания от 05 марта 2005 года № 18-РЗ «Об установлении границ муниципального образования Пригородный район, наделении его статусом муниципального района,

образовании в его составе муниципальных образований – городского и сельских поселений и установлении их границ».

Генеральным планом Гизельского СП предлагается изменение границы населенного пункта за счет включения в его состав земель с/х назначения и исключения ряда участков из земель населенных пунктов.

### 1.3. Экономико-географическое положение

Экономико-географическое положение (ЭГП) — это отношение объекта к вне его лежащим объектам, имеющим то или иное экономическое значение, - все равно, будут ли эти объекты природного порядка или созданные в процессе истории. Другими словами, ЭГП - положение в экономическом пространстве, которое определяется по отношению и к природным элементам окружающей среды, и к созданным человеком элементам искусственной среды, и к размещению самого населения.

Планируемое Гизельское сельское поселение находится в центральной части Северо-Кавказского географического региона в предгорной полосе, на берегу рек Гизельдон (*осет. Джызелдон*) и Черная. Относительно административно-территориального деления субъекта – поселение располагается в восточной части Республики Северная Осетия – Алания, в северо-западной части Пригородного района.

Основной вид полезных ископаемых на территории муниципального образования – общераспространенные строительные, керамзитовое сырье (в южной и северной частях МО), поделочные камни (южная часть поселения).<sup>1</sup>

По данным АМС общая площадь в административных границах муниципального образования Гизельское СП составляет 13,21 га<sup>2</sup>, что составляет 1% от площади всего Пригородного района. Общая численность населения планируемого МО на начало 2024 года составляла 8153 человек или 7,5% от всего населения Пригородного района. Плотность населения – 549,8 чел./км<sup>2</sup>.

При этом, МО находится на не значительном удалении от городов РСО-Алания (табл. 1.3.1).

Таблица 1.3.1

Транспортная доступность ближайших городов<sup>3</sup>

Город	Расстояние, км	Временная доступность
Владикавказ	14	20 мин
Пятигорск	190	2 ч 56 мин
Октябрьское	17	42 мин
Дигора	43	55 мин
Ардон	31	38 мин
Беслан	22	28 мин

Ближайшим городским поселением является город Владикавказ. От административного центра Пригородного района центральный населенный пункт поселения располагается в 17 км; от административного центра РСО-Алания село Гизель находится в 14 км.

<sup>1</sup> По данным материалов СТП «РСО–Алания». Схема «Природно–ресурсный потенциал». Масштаб 1:200000

<sup>2</sup> По данным материалов СТП «РСО–Алания». Том 2. Анализ существующего положения и комплексная оценка развития территории

<sup>3</sup> Рассчитано с помощью приложения «Яндекс-карты»

**Транспортно-географическое положение** – положение города, района (региона) или страны по отношению к транспортной сети, сети транспортных узлов и потоков. Особенности положения объектов определяются характером территориального охвата (выделяют макроположение, мезоположение и микроположение).

Относительно ведущих транспортных магистралей Республики Северная Осетия – Алания положение планируемого Гизельского сельского поселения можно охарактеризовать как очень выгодное, транзитное.

**Макроположение** Гизельского СП можно охарактеризовать как очень выгодное: территория муниципального образования располагается в зоне главной транспортной планировочной оси Владикавказ – Алагир (участок автомагистрали федерального значения общего пользования «Владикавказ – Алагир» (А162), связывающий планировочные узлы г. Владикавказ (главный) и г. Алагир (второстепенный).

Ближайшей к Гизельскому СП станцией железной дороги является станция «Владикавказ», расположенная на линии Ростов-на-Дону – Баку. Ближайшим аэропортом является международный аэропорт «Владикавказ» (г. Беслан).

Хорошая транспортная доступность (менее 20 минут) позволяет говорить о включенности населенного пункта в систему пригородных автобусных сообщений, а, следовательно, ежедневных и эпизодических трудовых и бытовых поездок.

Перспектива дальнейшего развития коммуникационных связей обязывает региональные и муниципальные власти уделять особенное внимание уровню транспортной инфраструктуры.

**Мезоположение** планируемого поселения также характеризуется как транзитное; так, сообщение с районным центром с. Октябрьское, г. Владикавказ и другими муниципальными образованиями РСО-Алания осуществляется с помощью автомобильной дороги федерального значения «Владикавказ– Алагир», соединяющей ряд населенных пунктов Пригородного и Алагирского районов с г. Владикавказ. Указанная автомобильная дорога проходит через центральную часть планируемого муниципального образования.

**Микроположение** Гизельского сельского поселения – транзитное. На внутрирайонном уровне связь с районным центром у 2 сельских поселений осуществляется через планируемое поселение. В пределах ближайшего ареала (часовая транспортная доступность) располагается районный центр – село Октябрьское.

Проектами СТП РСО-Алания, СТП Пригородного района, Стратегия социально-экономического развития РСО-Алания до 2034 г. предусматривается реализация ряда экономических, инфраструктурных проектов на территории Пригородного района, г. Владикавказа, развитие Владикавказской агломерации; в случае реализации которых у планируемого поселения усилится транзитный потенциал.

**Промышленно-географическое положение** – положение территории относительно источников энергии, источников основных видов промышленного сырья, промышленных центров.

Планируемое поселение расположено в зоне влияния крупнейшего промышленного центра РСО – Алания – г. Владикавказа. Ближайшим промышленным центрами также является город Алагир (элементы пищевой промышленности, промышленности строительных материалов).

На начало 2024 года в Гизельском сельском поселении располагался ряд действующих производств: Предприятие по производству полипропиленовых труб, предприятие по производству строительных блоков, ООО «Гизельская роза» и Гизельский ЗПК.

Ближайшими к поселению месторождениями полезных ископаемых являются общераспространенные месторождения строительных материалов, керамзитовое сырье, поделочные камни и др.

**Аграрно-географическое положение** - положение в системе сельского хозяйства, относительно районов производства сельскохозяйственного сырья; - относительно районов производства продуктов питания.

Территория муниципального образования располагается в предгорной части региона в равнинной планировочной зоне, который также включает Ардонский, Правобережный районы, северные части Ирафского, Алагирского и Пригородного районов республики.

Ведущие отрасли растениеводства — производство зерновых, кормовых культур, овощеводство. Преобладают кукуруза, озимая пшеница, картофель.

Главные отрасли животноводства — разведение крупного рогатого скота молочно-мясного направления, выращивание мелкого рогатого скота, свиноводство (за последние 25 лет практически исчезло).

Территория муниципального образования обладает перспективами развития аграрного сектора экономики, связанными в первую очередь с восстановлением хозяйственного комплекса поселения (МТФ, СТФ, хранилищ кормов, складов и др.), интенсификацией использования с/х угодий, увеличением поголовья и товарности с/х животных. Важным фактором развития с/х производства в Гизельском СП может выступать близость емкого рынка сбыта продукции – г. Владикавказ.

Относительно центров производства продуктов питания в РСО – Алания положение планируемого поселения можно охарактеризовать как центральное. Общей проблемой агропромышленного комплекса является незавершенность производственных процессов – АПК района включает только одну сферу – сельское хозяйство и наименее развитую сферу переработки сельскохозяйственного сырья, при фактическом отсутствии инфраструктурного блока и сферы, обеспечивающей сельское хозяйство средствами производства и материальными ресурсами.

Ближайшими центрами переработки сельскохозяйственного сырья являются города Владикавказ, Алагир, Беслан.

**Демо-географическое положение** – положение территории относительно концентрации населения, трудовых ресурсов и научно-технических кадров.

Общая численность населения Гизельского СП на 1 января 2024 года составляла 8153 человек (7,5% от общей численности населения всего района). Поселение занимает 7 место по численности населения среди всех муниципальных образований Пригородного района.

Демографическая ситуация до начала 2014 г. характеризовалась незначительным увеличением численности за счет положительного баланса в миграционных процессах. Ближайшим крупным центром концентрации трудовых ресурсов и научно-технических кадров является «Владикавказская» городская агломерация, включающая собственно город Владикавказ, пригородные территории Правобережного (в том числе и город Беслан) и Пригородного районов.

**Рекреационно-географическое положение** - положение территории относительно основных туристических объектов, туристических центров и туристической инфраструктуры.

Положение Гизельского сельского поселения относительно сложившихся и формирующихся туристических центров РСО-Алания характеризуется как выгодное. Ближайшие рекреационные центры – г. Владикавказ, с. Верхний Кобан.

#### *1.4. Краткая историческая справка*

**Пригородный район.** Пригородный район Республики Северная Осетия – Алания образован 27 марта 1944 года и расположился на востоке республики, в горах и на Терской наклонной равнине.

С началом экспансии России на Кавказ и до 1922 года — казаки, которые после установления Советской власти были отсюда выселены, а земли казаков были переданы ингушам.

До 1944 года восточная часть современного Пригородного района Северной Осетии входила в состав Чечено-Ингушской АССР. 7 марта 1944 года, после депортации чеченцев и ингушей в Казахстан и Сибирь, эта территория была включена в состав Северо-Осетинской АССР и заселили осетинами.

В 1963 руководство СОАССР частично изменило границы района, исключив из него часть посёлков с ингушским населением и присоединив территории на левом берегу Терека.

В 91-92 гг. на территории произошел вооруженный конфликт.

В настоящее время на территории Пригородного района располагается 19 сельских поселений. Административный центр – с. Октябрьское.

**Гизельское СП.** Основано в 1867 году, хотя по другим данным селение было основано в 1858 году. В том месте, где расположено селение, до 1858 года находились аулы тагаурских фамилий Мамсуровых, Кануковых, Кундуховых и Дзантиевых.

В 1825 — 1830-х годах несколько фамилий из тагаурских алдар переселились из гор на плоскость и построили себе по течению реки Гизельдон временные постройки, каждая фамилия отдельно. Через 2 — 3 года после переселения тагаурских алдар в эти же места по распоряжению правительства стали переселяться и другие осетины из разных ущелий, и за несколько лет образовали пять аулов, назвав их именами тех алдаров, которые в них жили: Зоров-аул (Алдатовский, осет. Зоратыхъæу), Мамсуров-аул (Мамсуровский, осет. Мамсыратыхъæу), Тегов-аул (осет. Теджыхъæу), Кануков-аул (Кануковский, осет. Хъаныхъуатыхъæу) и Асланджери-аул (Кундуховский, осет. Асланджерийыхъæу). В 1858 году по распоряжению правительства все эти аулы были соединены в одно селение под названием Гизель.<sup>4</sup>

В годы Великой отечественной войны 1941—1945, на восточной окраине села проходила линия фронта, село было захвачено 1 ноября 1942 года[3]. Германские войска пробивались дальше к Орджоникидзе (ныне Владикавказ), но не смогли взять город.

9 ноября 1942 года на окраине Гизели сибиряк Пётр Барбашёв (другой вариант фамилии — Барбашов) закрыл амбразуру вражеской огневой точки своим телом, обеспечив успешное продвижение своей роты. За этот подвиг Петру Барбашову посмертно было присвоено звание Героя Советского Союза. У дороги на въезде в Гизель стоит памятник Барбашову; на родине в селе Венгерово его имя носит улица, в честь Барбашова названа школа № 171 в Новосибирске.

11 ноября 1942 года селение Гизель было освобождено, фашистские войска отброшены до реки Фиагдон. В районе Гизели были захвачены 140 танков, 7 бронемашин, 70 орудий, 95 миномётов, 2350 автомашин, 183 мотоцикла и много разного военного имущества. В результате боевых действий село было практически полностью уничтожено.

---

<sup>4</sup> Цагаева А. Д. Топонимия Северной Осетии Ч.2. — Орджоникидзе, 1975.



## РАЗДЕЛ 2 Физико-географические условия, инженерно-геологические условия, земельные ресурсы, минерально-сырьевые ресурсы

### *2.1. Геологические и геоморфологические особенности территории МО*

В тектоническом отношении территория Пригородного района расположена на стыке Терско-Каспийского передового прогиба и Антиклинория Большого Кавказа, имеет сложное и неоднородное геологическое строение.

Северная и частично центральная часть района расположена в пределах Владикавказской (Осетинской) котловины, здесь практически все населенные пункты района.

Центральная часть района, с расположенными здесь Тарским, Даргавским, Кармадонским и частично Кобанским сельскими поселениями расположена в пределах зоны Северной моноклинали (Большой Кавказ).

Крайняя южная часть (верховья рек Гизельдон, Геналдон и др.) располагается в пределах Дигоро-Осетинской и Ардон-Дарьяльской зон Большого Кавказа.

Из горных пород в районе преобладают разнообразные отложения.

#### **В равнинной части района:**

Отложения четвертичного периода:

– Бакинский ( $Q_I$ ) и Хазарский ( $Q_{II}$ ) ярусы, на данной территории распространены континентальные отложения: галечники, пески, глины рыхлые, пеплы, ракушечники.

– Хвалынский ярус ( $Q_{III}$ ), на данной территории распространены континентальные, ледниковые и селевые отложения: галечники, пески, глины, суглинки.

Отложения неогенового периода:

– Рухсдзуарская свита ( $N_2-Q_e$ ), на данной территории распространены: конгломераты, гравелиты, туфы, туфо-песчаники, пеплы, суглинки.

В горной части района горные системы – Лесистого, Пастбищного, Скалистого и Бокового хребтов состоят из разных по возрасту и генезису ярусов кайнозойской эры ( $Kz$ ), мезозойской эры ( $Mz$ ) и др.

Территория планируемого муниципального образования располагается в западной части Пригородного района.

### *2.2. Климатические и агроклиматические условия территории*

**Климатические условия.** Пригородный район расположен в равнинной, предгорной и горной ландшафтных зонах. Согласно схеме климатического районирования РСО – Алания (Панов В. Д.) территория Пригородного района располагается в пределах 2 климатических областей:

– Атлантико – континентальной степной области (муниципальные образования, расположенные в равнинной части);

– Горной области Северного Кавказа (частично (южная часть) Гизельское СП, Кобанское СП, Верхне-Санибанское СП, Даргавское СП, Кармадонское СП, Тарское СП).

**Таблица 2.2.1** Климатическое районирование Пригородного района.

Климатическая область	Климатический район	Климатическая характеристика	Муниципальные образования
Атлантико– континентальная степная	Северо-Осетинский климатический район.	<p>Это территория Северо-Осетинской наклонной равнины. Северной и южной границами его являются, соответственно, подошвы Кабардино-Сунженского и Лесистого хребтов.</p> <p>В центральной части района средняя годовая температура воздуха составляет 8,6 °С. Сумма положительных температур составляет в среднем 3450 °С. Годовая сумма осадков составляет 670 мм.</p> <p>Сроки наступления зимнего периода – 24-27 ноября, первые осенние заморозки наступают 28 октября. Продолжительность зимы составляет в среднем 101-107 дней. За этот период накапливается -330...-400 °С отрицательных температур воздуха. Средняя месячная температура января бывает от -4,5° до -5,4 °С, абсолютный минимум составляет 31° С.</p> <p>В течение зимнего периода отмечается в среднем 72-77 дней со снежным покровом, средняя высота которого не превышает 5-10 см, а максимальная за зиму может достигать 40 см. В 35% зим устойчивый снежный покров не образуется.</p> <p>Количество осадков, выпадающих за холодный период, – 125-140 мм, или 17-19% годовой нормы. Выпадают осадки (<math>\geq 0,1</math> мм) в течение 30-35 дней.</p> <p>Среднемесячная скорость ветра зимой не превышает ,6-1,8 м/с.</p> <p>Заканчивается зима 7-11 марта. Безморозный период продолжается до 198 дней.</p> <p>Средняя месячная температура самого жаркого месяца июля – 21,1 °С, средняя максимальная – 26,6 °С, а абсолютный максимум составляет 38 °С.</p>	<p>Архонское СП</p> <p>Верхне–Санибанское СП</p> <p>Гизельское СП</p> <p>Донгаронское СП</p> <p>Ирское СП</p> <p>Камбилеевское СП</p> <p>Комгаронское</p> <p>Куртатское</p> <p>Майское СП</p> <p>Михайловское СП</p> <p>Нижне–Санибанское СП</p> <p>Ногирское СП</p> <p>Октябрьское СП</p> <p>Сунженское СП</p> <p>Черменское СП</p>

Область горная  
Северного Кавказа

Куэстовый  
климатический  
район

Максимальное количество осадков выпадает летом и достигает 670 мм. Каждый месяц отмечается 6-13 дней с осадками более 1,0 мм.

Повторяемость суховеев и пыльных бурь резко снижается. Ежегодно отмечаются всего 1-2 дня с суховеями, а пыльные бури в отдельные годы.

Охватывает Лесистый, Пастбищный хребты и северный склон Скалистого хребта. Северная граница района проходит по подошве Лесистого хребта на высотах 600-750, а южная – по гребню Скалистого хребта с отметками высот 2130-3529 м.

Вследствие значительного перепада высот в климате района отчетливо прослеживается вертикальная зональность. У подножья Лесистого хребта (600-800 м) среднегодовая температура воздуха составляет 8,2 °С, то на северных склонах Скалистого хребта, на высотах более 3000 м, она опускается до -2,0...-2,5 °С. Сумма положительных температур изменяется от 3300 °С на высотах 600-800 м до 870° на высотах 2800 м. Годовое количество осадков с высотой увеличивается от 840 до 1200-1400 мм.

В пониженных местах (на высотах 600-800 м) первые заморозки отмечаются 20-22 октября, начало зимы приходится на 30 ноября. Устойчивый снежный покров образуется 18 декабря и залегает в течение 80-85 дней. Высота его не достигает 5-9 см, хотя в отдельные зимы может достигать 30-35 см. В 30% зим устойчивый снежный покров не образуется. Продолжительность зимы в среднем составляет 100-105 дней, за этот период сумма отрицательных температур воздуха достигает -300 °С, а количество выпадающих осадков не превышает 18-19% годовой нормы и составляет 160-170 мм. Среднемесячная температура самого холодного месяца, января – -4,4 °С.

С увеличением высоты над уровнем моря характеристик зимнего периода значительно меняются, зима приобретает все более устойчивый характер. С высотой дата наступления первых

Тарское СП  
Комгаронское СП  
(южная и восточная  
часть)  
Сунженское СП  
(южная часть)  
Гизельское СП  
(южная часть)

заморозков становятся все более ранней, и на высоте 2800 м они отмечаются уже 28-30 августа. За весь холодный период здесь выпадает 400-450 мм осадков.

Теплый период начинается 7-9 марта в поясе 600-800 м. Продолжается он, соответственно 265-155 дней.

Максимум осадков приходится также на теплый период и составляет 680-730 мм (80-82% годовой нормы). На высотах 2600-2800 м количество осадков достигает 900-1200 мм.

Вероятность суховеев невелика, всего 1-2 дня за теплый период, причем выше 1600 м они не отмечаются совсем.

Охватывает Северную юрскую депрессию, представленную котловинообразными расширениями, расположенными между Скалистым хребтом на севере и Боковым – на юге. Граница района на севере – гребень Скалистого хребта с высотами 2130–3129 м, а на юге – уровень нивального пояса, имеющий высоты 2000–2300 м н. у. м. Низшие отметки района – днища котловин, расположенных на высотах от 870 м в Чмийской долине (с. Нижний Ларс) до 1450 м в Даргавской (с. Даргавс). Котловины разделены между собой отрогам хребтов с минимальными высотами 1800–2400 м. Этот район продолжается как на запад, так и на восток («дождевая тень»).

По термическим характеристикам Северный юрский район несколько холоднее Куэстового. На дне котловин среднегодовая температура воздуха составляет 5,4-6,3°, а на границах нивального пояса -1,0...-2,0°. Сумма положительных температур выше 0° соответственно уменьшается с 2400-2500° до 700-750°. Отличительной особенностью района является его недостаточное увлажнение. Годовое количество осадков здесь не превышает 380-520 мм.

Холодный период начинается 24-25 ноября в котловинах и 8-14 ноября – на границах нивального пояса. Продолжительность холодного периода составляет 111-152 дня, в течение которых сумма отрицательных температур составляет -370...-760°. Среднемесячная температура января -4,3...-8,3°. В котловинах

Область горная  
Северного Кавказа

Северный юрский  
район

Даргавское СП  
Кармадонское СП  
Кобанское СП

устойчивый снежный покров образуется 15-17 декабря, а на высоте 200-2200 м – в третьей декаде ноября. Продолжительность его залегания – от 60 дней до 4 месяцев. Средняя высота снега не превышает 16 см, а количество осадков, выпадающих за холодный период, находится в пределах 15-20% годовой нормы и составляет 60-100 мм.

Теплый период начинается 11-15 марта в котловинах и 19-26 апреля – в зоне 2200-2400- м н. у. м. Продолжительность его изменяется с высотой и составляет от 260 до 180 дней. Последние весенние заморозки возможны до 24 апреля, а на высотах – до 26-60 июня. Безморозный период длится от 165 до 55 дней. Среднемесячная температура июля –15,5-16,0°, а на высоте 2400 м она снижается до 10,5°. За весь период в целом накапливается 1750-1950° температур воздуха выше 10°. На высоте 2000 м эта сумма не превышает 980°.

Осадков за теплый период выпадает 320-440 мм, или 80-85% годовой нормы.

Суховеи на территории района отмечаются крайне редко, не более 1-2 дней в году.

Пригородный район отличается сильно пересеченным рельефом, обуславливающим разнообразие климата. Так, суммы температур за период с температурой воздуха больше 10° колеблются от 3000 (в предгорьях) до 0°С (в горах), суммы отрицательных температур за зиму – от -170 до -600°С, КУ – от 0,45 до 1,70. Предгорная территория, охватывающая III и IV агроклиматические районы (в пределах высотных отметок, не превышающих 1600 м), используется для выращивания зерновых, пропашных и технических культур. Условия V агроклиматического района (обильное увлажнение и небольшое количество дней с высокими температурами воздуха) позволяют выращивать картофель, овощные и плодовые культуры. Горная территория (агроклиматические районы I-III) занята пастбищными угодьями.

### 2.3. Гидрологические условия территории МО <sup>5</sup>

По типу водного режима все реки Северной Осетии делятся на две группы. Первую из этих групп составляют реки, в питании которых главная роль принадлежит ледникам и высокогорным снегам. К этой группе относится Терек и его притоки: Ардон, Фиагдон, Геналдон, Урух. Вторую группу составляют менее значительные притоки Терека: Камбилеевка, Майрамадаг, Суадаг, Урсдон, Дур-Дур, которые начинаются в области Скалистого хребта, где ледников нет и поэтому они питаются снеговой водой и дождевыми осадками.

Основой гидрологической сети Пригородного района составляют реки бассейна Терека: Камбилеевка, Гизельдон, Сунжа, Геналдон, Черная и др. Основная часть рек Пригородного района относятся к категории горных и предгорных.

**Гизельдон** (*осет. Джызгелдон*) — река в Северной Осетии, приток Ардона. Впадает в Ардон в 0,2 км от впадения Ардона в Терек, поэтому часто упоминается как левый приток Терека. Длина реки — 80 км. Имеет ледниково-снеговое питание, половодье на реке наблюдается весной и в начале лета.

У села Кобан на реке сооружена Гизельдонская ГЭС, гидроагрегаты которой работают при расчётном напоре 289 м, что является одним из самых больших в России расчётных перепадов между бьежами гидроузлов.

По данным государственного водного реестра России относится к Западно-Каспийскому бассейновому округу, водохозяйственный участок реки — Ардон, речной подбассейн у реки отсутствует. Речной бассейн реки — реки бассейна Каспийского моря междуречья Терека и Волги.

В области формирования реки Гизельдон и его правого притока Геналдон находится 22 ледника площадью 30,1 км<sup>2</sup>. В истока х собственно р. Гизельдон сосредоточено 11 ледников, общей площадью 16,3 км<sup>2</sup>. Область питания обширная и расположена в огромном цирке, ограниченном вершинами Мидаграбинхох (4040 м), Суатисихох (4466 м), Джимарахох (4780 м), Саухох (4253 м) и Зейгеланхох (4242 м).

Река **Геналдон** (*осет. Гæналдон*), правый приток реки Гизельдон впадает между Скалистым и Пастбищным хребтами. Ее истоки находятся на северном склоне Бокового хребта.

От места слияния с р. Геналдон р. Гизельдон на протяжении 11-12 км протекает по широкой долине с крутыми склонами, покрытыми лесом. На этом участке река принимает несколько незначительных правых ручьев. На базе этих родников построен водозабор Архонского группового водопровода, обеспечивающего питьевой водой селения Гизель, Верхнюю и Нижнюю Санибу и ст. Архонскую. У с. Гизель река выходит на плоскость и течет в северном направлении в низких неустойчивых берегах. Разделив станицу

---

<sup>5</sup> Раздел подготовлен по материалам издания Природные ресурсы РСО–Алания. Водные ресурсы.

Архонскую на две части, она получает название – р. Архонка и севернее с. Цмити, после впадения правого притока р. Черная впадает в р. Терек.

Река **Черная** формируется из родниковых вод на северных склонах Скалистого хребта у горы Фетхуз.

По геологическому строению, верховье р. Гизельдон и ее притоки характеризуются глинистыми сланцами, песчаниками, кварцитами и другими горными породами. Долины же р. Гизельдон и ее притоков устланы моренными отложениями ледников. В средней части горные породы представлены сланцами, мергелями и известняками, носящими следы значительных тектонических нарушений. Склоны долины покрыты иногда, довольно мощными слоями делювиальных отложений. В верховьях характерно наличие осыпей и оползней. Оползневые явления наблюдаются по склонам р. Гизельдон и р. Геналдон. Плоскостью скольжения служит смоченная поверхность ленточных глин. В высокогорной части ущелья, выше с. Джимара, многие оползни крутых склонов переходят в обвалы.

Геологическое строение долины р. Гизельдон несколько отличается от строения долины р. Геналдон. Кристаллические породы (граниты и диабазы) в верховьях р. Геналдон встречаются лишь в виде жил среди палеозойских сланцев. Они недостаточно плотные, и этим обуславливается быстрая разрушаемость обоих склонов и образование осыпей и оползней, дающих материал для селевых выносов.

Плоскостной участок р. Гизельдон в геологическом отношении характеризуется аллювием, слагающим ложе и берега реки. Южнее автотрассы Владикавказ-Алагир по обе стороны р. Гизельдон распространены желто-бурые лесные оподзоленные глинистые почвы на карбонатных лессовидных глинах, сменяющиеся севернее автотрассы дерново-глеевыми оподзоленными глинистыми почвами. Севернее с. Гизель река проложила русло в аллювиально-луговых почвах и выщелоченных глинистых черноземах, подстилающихся галечником.

Режим р. Гизельдон является характерным для горной реки с ледниковым питанием. Годовой ход горизонтов и расходов в общем совпадает с колебаниями температуры воздуха. Минимальные расходы наблюдаются в марте, максимальные - в июле. Паводковые расходы по своему происхождению имеют смешанный характер - от таяния ледников и ливней, причем ливневая составляющая имеет преобладающее значение и величину.

Химический состав воды р. Гизельдон у выхода из ущелья имеет умеренную минерализацию и гидрокарбонатно-хлоридный кальциево-натриевый состав. В отличие от воды всех других рек Северной Осетии вода р. Гизельдон характеризуется относительно высоким содержанием иона хлора - 33-45 мг/л. Это является следствием многодебитных хлоридных натриевых минеральных вод Кармадона в бассейне р. Геналдон.

## **2.4. Инженерно-геологические условия**

Инженерно-геологические условия поселения определяются его рельефом и геоморфологией, тектоническим и геологическим строением, гидрогеологией, опасными природными процессами, происходящими на его территории. Планируемая территория поселения характеризуется разнородностью инженерно-геологических условий.

По степени пригодности для градостроительного освоения земли поселения можно разделить на следующие категории:

1. Территории, благоприятные для градостроительного освоения. Экзогенные процессы не проявляются. Мероприятия по инженерной подготовке территории не требуются. К данной категории относится большая часть поселения, включая практически всю равнинную территорию поселения и большую часть населенного пункта.

2. Территории относительно благоприятные для градостроительного освоения. Участки долин рек, сложенные песчано-суглинистыми отложениями, с залеганием уровня грунтовых вод до 1-2 м, затапливаемые паводковыми водами 1% обеспеченности,

требующих вертикальной планировки и иных мероприятий по ИПТ. Нижняя часть склонов, не подверженных опасным геологическим процессам.

3. Территории, не подлежащие градостроительному освоению. В данную группу входят территории поселения, на которых запрещено вести строительство каких-либо объектов в соответствии с действующим законодательством (памятники истории, культуры и археологии, рекреационно-оздоровительные территории, кладбища, скотомогильники). В соответствии с Законом РФ №2395-1 от 21.02.1992 «О недрах» на территориях залегания и добычи полезных ископаемых допустимы виды использования земельных участков, исключительно связанной с их эксплуатацией.

Также к данной категории относятся территории на горных склонах, строительство на которых невозможно.

Таким образом, большая часть МО Гизельское СП пригодна для градостроительного освоения с минимальными затратами на инженерно-геологическую подготовку.

## *2.5. Почвы территории МО <sup>6</sup>*

Распределение почв на территории Пригородный района подчиняется закону вертикальной зональности, при котором четко выделяется ряд почвенных зон.

В горной зоне проявляется влияние рельефа на распределение почв. Здесь склоны Лесистого, Пастбищного, Скалистого, Бокового и Водораздельного хребтов густо изрезаны древними эрозионными балками, составляя склоны второго порядка, усложняющие распределение факторов почвообразования. В результате создается пестрое сочетание почвенного покрова, при котором один подтип или тип почвы внедряется в зону другого. Поэтому при районировании основного типа почв попадают почвы, не свойственные основной почвенной зоне. Например, горные лугово-степные, горно-луговые черноземовидные почвы и горные черноземы по южным склонам второго порядка поднимаются в зону горно-луговых почв.

В поясе горных лугово-степных почв, в верхних частях северных и северо-восточных склонов второго порядка, отдельными массивами встречаются горно-луговые черноземовидные почвы и черноземы горные. Из-за мелкой контурности и ограниченности по площади их практически невозможно выделить в самостоятельную зону. Поэтому они включены в зону горно-степных почв, но описание их дается отдельно.

Аналогичная картина складывается с горно-луговыми субальпийскими, альпийскими неполноразвитыми и лугово-лесными почвами. Хотя эти подтипы почв четко выделяются по морфологическим признакам, химизму и биологической активности, они создают настолько пеструю структуру почвенного покрова, что отделить их друг от друга на мелкомасштабной карте исключительно сложно. Поэтому целесообразнее показать их в поясе типа горно-луговых почв. Описание других встречающихся почв дается по подтипам (поясам), т. е. почвенная зона определяется как ареал определенного типа почвенных сочетаний, в состав которых, наряду с одними или несколькими основными, входят и другие типы, и подтипы почв, развивающихся в интразональных условиях.

Выщелоченные черноземы встречаются отдельными массивами по всей предгорной Северо-Осетинской наклонной равнине, где сменяются черноземами типичными. В центральной части равнины они подстилаются галечником на глубине 25-80 см, поэтому местами маломощны, часто они бывают каменистые, глинистые и тяжелосуглинистые.

Лугово-черноземные почвы встречаются значительными массивами среди выщелоченных черноземов, где занимают пониженные элементы рельефа в междуречьях многочисленных горных рек.

---

<sup>6</sup> По материалам проекта СТП Пригородного района РСО – Алания



## 2.6. Растительность и животный мир территории МО<sup>7</sup>

Интенсификация сельскохозяйственного производства привела к тому, что на территории Пригородного района естественные ландшафты остались только в южной (горной) части района и в поймах рек, только на неудобных землях.

Припойменные леса сформированы различными видами ивы, тополя, облепихи, а также осины.

Леса представлены дубом, грабом, кленом, липой, лесной грушей. В подлеске произрастают боярышник, кизил, алыча, бузина, терн и т. д.

Орнитофауна представлена большим пестрым дятлом, зеленой пеночкой, крапивником, сойкой, кукушкой, черным дроздом, иволгой, удоном, стрижем, воробьем, вороном, сорокой и др. Из хищных встречаются черный коршун, канюк, ястреб, ястреб тетеревятник, ушастая сова и др.

Из млекопитающих на данной территории обитают бурый медведь, кабан дикий, волк, рысь, корсак, заяц, степной хорек, полевая мышь, тушканчик, также здесь характерен еж обыкновенный, малый суслик, обыкновенный хомяк, и др. Водный мир представлен усаками, плотвой, карпами, сазанами, форелью.

## 2.7. Характеристика современного землепользования

Общая площадь земель сельского поселения составляет 8780,3 га, из которых основную часть территории занимают земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда. Остальную часть территории занимают земли населенных пунктов, земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, земли особо охраняемых природных территорий и объектов.

Структура земельного фонда сельского поселения в таблице 2.7.1.

**Таблица 2.7.1 Структура земельного фонда Гизельского сельского поселения (по состоянию на 01.01.2024 г.)**

№	Категории земель	Площадь
		га
1	Земли населенных пунктов	1321,5
2	Земли сельскохозяйственного назначения	3469,1
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	182,5
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	75,8
5	Земли лесного фонда	3730,6
6	Земли водного фонда	0,8
7	Земли запаса	-
8	Общая площадь территории МО	8780,3

**Земли населенных пунктов.** Земли населенных пунктов на территории сельского поселения представлены различными видами использования, в том числе сельскохозяйственного, участками малоэтажной застройкой жилого и общественного назначения, жилой застройкой усадебного типа, озелененными территориями общего

<sup>7</sup> По материалам проекта СТП Пригородного района РСО – Алания

пользования, промышленными и коммунально-складскими территориями, территориями специального назначения, а также территориями улично-дорожной сети. Площадь земель населенных пунктов на территории сельского поселения составляет 1321,5 га

Общественно-деловая застройка сконцентрирована в центральной части с. Гизель, и представлена объектами социального, культурного и бытового обслуживания населения, административными зданиями.

**Земли сельскохозяйственного назначения.** В состав земель сельскохозяйственного назначения входят земли, как используемые, так и не используемые для сельскохозяйственного производства (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, сады, участки личных подсобных и дачных хозяйств за чертой населенных пунктов).

**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.** На территории планируемого сельского к данным землям относятся расположенные на территории производственные объекты. Площадь земель промышленности составляет 182,5 га.

**Земли особо охраняемых территорий и объектов.** Земли данной категории на территории сельского поселения выявлены. Площадь земель особо охраняемых территорий и объектов составляет 75,8 га.

**Земли лесного фонда.** Земли лесного фонда на территории сельского поселения составляют 3730,6 га. Вопросы использования и охраны земель лесного фонда исключены из содержания документов территориального планирования и регулируются положениями Лесного кодекса.

## *2.8. Минерально-сырьевые ресурсы*

В планируемом муниципальном образовании представлены общераспространенными в регионе строительные полезные ископаемые: керамзитовое сырье, ПГС, строительные камни.

### РАЗДЕЛ 3 Положение муниципального образования в системе расселения Пригородного района и РСО–Алания. Межселенное культурно-бытовое обслуживание

Пригородный район расположен в юго-восточной части Республики. Восточные и южные его границы совпадают с республиканскими (граница с Республикой Ингушетией и Грузией). Городской округ Владикавказ территориально расположен внутри Пригородного района. На севере Пригородный район граничит с Правобережным, на западе – с Ардонским и Алагирским.

Площадь территории района – 1422 км<sup>2</sup>. Это второй по размеру территории район в Республике.

Численность населения района составляет 102,9 тыс. человек. Это самый многочисленный из всех районных муниципальных образований.

Система расселения Пригородного района формировалась в результате размещения территориальных, трудовых ресурсов и сельского хозяйства. Для характеристики сложившейся системы расселения, проведен анализ плотности населения территории района. Пригородный район, как и вся Республика Северная Осетия – Алания, принадлежит к числу плотно заселенных территорий России. По данному показателю (88,14, а в местах проживания основной массы населения - более 140 чел/км<sup>2</sup>) РСО-Алания один из лидеров в России, так наиболее близкими показателями (кроме городов федерального значения) обладают Республика Ингушетия (124,86 чел/км<sup>2</sup>) и Московская область (160,74 чел/км<sup>2</sup>). Плотность населения в Пригородном районе составляет 72,4 чел/км<sup>2</sup>.

Численность населения районного центра – села Октябрьского – составляет 10,6 тыс. человек. В Пригородном районе численность жителей районного центра составляет наименьший процент от общего числа жителей района – 10,3%. Помимо этого, на территории района есть населённые пункты, превышающие по численности районный центр – село Ногир (11269 чел.), село Сунжа (11346 чел.). Численность села Михайловское практически совпадает с численностью районного центра (10296 чел.).

Территория района делится на равнинную и горную части. Большая часть населённых пунктов расположена на равнине.

Помимо вышеперечисленных населённых пунктов, на территории района ещё пять населённых пунктов, численность которых превышает 5000 человек: село Майское (5146 чел.), село Чермен (8401 чел.), село Камбилеевское (7634 чел.), станица Архонская (7851 чел.), село Гизель (7129 чел.).

Ещё девять населённых пунктов имеют численность жителей более 1000 человек: село Верхняя Саниба (1566 чел.), село Донгарон (1135 чел.), село Ир (3512 чел.), село Комгарон (1678 чел.), село Куртат (2679 чел.), село Дачное (4499 чел.), пос. Алханчурт (1026 чел.), село Нижняя Саниба (1839 чел.), село Тарское (3371 чел.). Только село Тарское расположено в горной части района.

Расселение горной части сформировано в долинах рек Геналдон и Гизельдон.

Горная часть района богата полезными ископаемыми – облицовочными и строительными камнями, цементным сырьём, бетонными и лёгкими заполнителями, керамзитовым сырьём, песчано-гравийным сырьём, стекольным сырьём, сырьём для кровельных материалов, бариты.

На развитие градостроительной системы района оказывают влияние различные зоны планировочных ограничений. Ограничено развитие в зоне охраны государственной границы, на территориях залегания полезных ископаемых, в зонах, подверженных воздействию опасных чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

(сейсмичность на территории района – 7-8 баллов по шкале Рихтера, значительное развитие лавинных, селевых, оползневых и обвально-осыпных процессов).

На территории Пригородного района 27% всех лесов Республики – это самый высокий показатель среди всех муниципальных образований.

Сельскохозяйственные угодья составляют 16% от общей площади сельхозугодий Республики. Район по этому показателю находится на втором месте.

Пригородный район – единственный из всех районных муниципальных образований выделяется небольшим преобладанием растениеводства над животноводством. Овощеводство, как и картофелеводство, представлены во всех районах Республики, однако абсолютным лидером по масштабам их возделывания выделяется Пригородный район Республики. На его долю в последние годы приходится почти половина собираемого в регионе картофеля и почти четвертая часть овощей, что обусловлено в основном близостью к емкому рынку сбыта продукции – г. Владикавказу, а также благоприятными природными предпосылками для возделывания данных культур.

В районе получило развитие: Сельское хозяйство, химическая промышленность, лёгкая промышленность, добыча полезных ископаемых, рекреационная деятельность.

На территории района находится 31 населенный пункт с общей численностью постоянного населения 105701 человек.

### *3.1. Положение муниципального образования в системе расселения Пригородного района и РСО–А*

Природные условия, особенности административно-территориального деления, географическое и геополитическое положение, в основном, определили планировочную структуру территории РСО–Алания.

Относительная компактность населения Пригородного района и близость регионального центра г. Владикавказ, сложившиеся хозяйственные и социальные связи позволяет говорить о формировании агломерации г. Владикавказ, связанную также трудовыми и бытовыми поездками жителей. Учитывая территориальную близость населенных пунктов Правобережного района можно говорить о формировании из этих трех территорий (г. Владикавказ, г. Беслан с сопредельными сельскими поселениями и равнинные сельские поселения Пригородного района) мощного планировочного узла, в который втянуты также и прилегающие населенные пункты, общей численностью населения более 450 тыс. человек.<sup>8</sup>

На территории района выделяются 2 планировочные зоны:

В равнинной планировочной зоне населённые пункты имеют большую площадь и более компактную планировочную структуру, так как не ограничены в своём развитии

---

<sup>8</sup> Главным узлом опорного каркаса пространственной организации республики является Владикавказская агломерация – культурный, инновационный и управленческий центр, концентрирующий в себе экономическую активность в регионе и выступающий источником изменений, в котором пересекаются основные транспортные и природные планировочные оси. Данная территория является наиболее урбанизированной, здесь сосредоточена большая часть населения, большая часть промышленных предприятий.

Основные факторы, предопределившие формирование Владикавказской агломерации:

- уникальное транспортно-географическое положение на пересечении путей, ведущих с запада на восток и с севера на юг, где проходят основные железнодорожные и автомобильные магистрали, имеется инфраструктура воздушного транспорта. Наличие взаимосвязанной транспортной инфраструктуры, слившейся в единые транспортные коридоры транзитного характера с крупными транспортными узлами, приумножает коридорно-узлового значение Владикавказской агломерации в транспортной сети Северного Кавказа и Российской Федерации; стыковка внутренних транспортных коммуникаций с международными транспортными коридорами;
- накопленный социально-экономический, культурный, инновационный, научно-технический и образовательный потенциал;
- сложившаяся агломерационная система расселения, высокая плотность селитебной и производственно-складской застройки, значительная интенсивность межпоселенческих трудовых миграций;
- миграционная мобильность населения;
- размещение крупных образовательных учреждений федерального и регионального значения.

Определение границ агломерации не предполагает изменение административно-территориального устройства республики, однако рассмотрение развития населённых пунктов будет основано на их связях со столицей РСО–А. (Стратегия социально-экономического развития РСО–А до 2025 г., с. 112).

условиями геоморфологии. Транспортные оси планировочного каркаса имеют направления, отличающиеся от направления природных планировочных осей.

Большая часть земель равнинной зоны относится к категории земель сельскохозяйственного назначения.

В горной планировочной зоне система расселения привязана к природным планировочным осям, имеет линейную структуру, так же, как и планировочная структура самих населённых пунктов. Населённые пункты имеют гораздо меньшие размеры, как по площади, так и по численности.

Основными природными планировочными осями на территории района выступают многочисленные водные объекты:

Река Гизельдон (с притоками), на ней расположены Гизельское СП, Архонское СП, Верхне–Санибанское и Нижне–Санибанское СП, Кобанское СП, Кармадонское и Даргавское СП.

Река Терек, с расположенными здесь Михайловским и Ногирским СП.

Река Камбилеевка, с расположенными здесь Тарским СП, Октябрьским СП, Камбилеевским СП, Ирским СП, Куртатским СП, Донгаронским СП, Черменским СП, Майским СП.

Река Сунжа, на ней расположены Сунженское СП и Комгаронское СП.

Гизельское сельское поселение расположено в северо–западной части Пригородного района. Поселение играет второстепенную роль в системе расселения района, так как является частью линейной транспортной структуры и имеет связь с районным и республиканским центрами посредством автодороги федерального значения. В настоящее время главной транспортной планировочной осью Гизельского СП является автомобильная дорога, пересекающая территорию муниципального образования в широтном направлении.

На территории планируемого муниципального образования располагается 1 сельский населенный. Численность населения планируемого муниципального образования в начале 2013 года составляла 7918 человек, т.е. средняя людность НП муниципального образования – 7918 человек (аналогичный показатель для сельских населенных пунктов Пригородного района составляет 3409 человек).

*Таблица 3.1.1 Характеристика системы сельских населенных пунктов РСО-А и Пригородного района*

№ п./п	Территориальное образование	Количество сельских МО	Количество СНП в них	В среднем на 1 муниципальное образование		Средний размер населенного пункта
				Населенных пунктов	Жителей тыс. чел	
1	РСО–Алания	94	209	2,2	2696	1212
2	Пригородный район	19	31	1,6	105701	3409
3	Гизельское СП	-	1	1	7918	7918

Средняя плотность населения в планируемом Гизельском СП составляет 549,8 чел/км<sup>2</sup>, что в разы выше, чем в среднем по Пригородному району и значительно выше, чем по РСО–Алания.

Анализ структуры расселения выявил специфические закономерности и особенности, характерные для Гизельского сельского поселения:

- территория муниципального образования значительно заселена;
- население концентрируется в единственном центральном населенном пункте;
- близость к ведущим экономическим центрам РСО–Алания;
- второстепенная роль муниципального образования в Пригородном районе;

- транзитное положение.

### *3.2. Межселенное культурно- бытовое обслуживание*

Важными показателями качества жизни населения являются наличие и разнообразие объектов обслуживания, их пространственная, социальная и экономическая доступность. В существующих социально – экономических условиях стали неизбежными реконструкция и перемены в структуре и функционировании социальной сферы. Наряду с вопросами развития экономической базы Гизельского сельского поселения, одной из приоритетных проблем становится проблема усовершенствования системы общественного обслуживания населения с учетом развития рыночной экономики.

Система межселенного обслуживания формируется с учетом следующих факторов:

- сложившихся административно-хозяйственных, производственных, трудовых и социально-культурных связей между поселениями;
- экономического и социально-культурного потенциала поселений;
- особенностей системы расселения;
- уровня развития сети транспортных коммуникаций;
- проектной планировочной структуры.

Каждая из социально – ориентированных сфер деятельности имеет общие проблемы – неудовлетворительное техническое состояние зданий, устаревшее оборудование и оснащение, низкий уровень оплаты труда, резкое снижение притока молодых специалистов в отрасли. При этом именно деятельность этих сфер во многом определяет для частных лиц привлекательность территории для проживания и позволяет успешно, устойчиво развиваться планируемому муниципальному образованию в будущем.

За основу определения состава учреждений и предприятий обслуживания, размещаемых в каждом населенном пункте Пригородного района, принимается периодичность посещения различных учреждений.

Всего на территории Пригородного района выделяется 3 ступени обслуживания:

1 ступень – состоит из культурно-бытовых учреждений и предприятий повседневного пользования, посещаемых населением не реже одного раза в неделю или тех, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения. В условиях рыночной экономики таких учреждений (например, торговых точек) будет столько, сколько будет оправдано условиями сбыта и спроса, что определит экономическую целесообразность их функционирования. В планируемом муниципальном образовании центром первой ступени является с. Гизель.

2 ступень – учреждения периодического пользования, посещаемые населением не реже одного раза в месяц.

3 ступень – учреждения эпизодического пользования, посещаемые населением реже одного раза в месяц (театры, концертные и выставочные залы и др.), а также учреждения среднего и высшего образования, административные органы и проч.

**Таблица 3.2.1** Состав основных культурно-бытовых учреждений и предприятий по ступеням и центрам обслуживания

Виды обслуживания	Состав учреждений и предприятий по ступеням и центрам обслуживания		
	Повседневного пользования	Периодического пользования	Эпизодического пользования
	с. Гизель	Центр района с. Октябрьское	г. Владикавказ
1. Учреждения образования.	ДОУ; Средняя общеобразовательная школа	Дом детского творчества; Детская юношеская спортивная школа; Станция юных натуралистов	Высшие и средние специальные учебные заведения (филиалы); Центры переподготовки кадров
2. Учреждения здравоохранения и социального обеспечения.	Амбулатория с. Гизель	Центральная районная больница; Отделение скорой медицинской помощи; Районная поликлиника; Аптека	Межрайонные многопрофильные больницы и диспансеры; Клинические, реабилитационные и консультативно - диагностические центры; Базовые поликлиники Музейно-выставочные центры; Театры;
3. Учреждения культуры и искусства.	Библиотека; Дом культуры	Районный дом культуры; Центральная районная библиотека	Многофункциональные культурно-зрелищные центры, концертные залы; Специализированные библиотеки, видеозалы Спортивные комплексы открытые и закрытые, бассейны Детская спортивная школа олимпийского резерва; Специализированные спортивные сооружения
4. Физкультурно-оздоровительные сооружения.	Стадион и спортзал (в т. ч. школьные). Спортивные площадки	Спортивные объекты районного уровня	
5. Торговля и общественное питание.	Магазины товаров повседневного спроса	Магазины продовольственных и промышленных товаров, предприятия общественного питания	Торговые комплексы; Оптовые и розничные рынки, ярмарки; Рестораны, бары и т.д.

Виды обслуживания	Состав учреждений и предприятий по ступеням и центрам обслуживания		
	Повседневного пользования	Периодического пользования	Эпизодического пользования
	с. Гизель	Центр района с. Октябрьское	г. Владикавказ
6. Учреждения бытового и коммунального обслуживания.	-	Предприятия бытового обслуживания; Гостиницы; Пожарная часть	Фабрики централизованного выполнения заказов; Оздоровительные комплексы, Гостиницы
7. Административно-деловые и хозяйственные учреждения.	Администрация МО; Опорный пункт охраны порядка; Отделение связи. Почтовое отделение	Административно-управленческие организации; Банки, конторы, офисы; Отделения связи и милиции; Суд и прокуратура; Юридическая и нотариальные конторы; Жилищно-коммунальные службы	Административно-хозяйственные комплексы; Деловые банковские структуры; Дома связи и юстиции; Центральные отделения банков; отдел внутренних дел; Проектные и конструкторские бюро, жилищно-коммунальные организации



## РАЗДЕЛ 4 Население

На современном этапе развития человеческий и трудовой капитал являются важнейшими ресурсами территории. Анализ демографической ситуации – одна из главных составляющих оценки тенденций экономического роста поселения. Возрастной, половой и национальный состав населения во многом определяют перспективы и проблемы рынка труда, а значит и производственный потенциал. Количественная оценка тенденций состояния и использования трудовых ресурсов позволяет учитывать и определять направления повышения их эффективности. Вот почему анализ демографической ситуации – одна из главных составляющих прогноза тенденций экономического роста поселения.

Демографическая ситуация, сложившаяся в Гизельском СП, имеет сложный комплексный характер и негативные тенденции развития. Центральный населенный пункт муниципального образования – село Гизель входит в группу крупных сельских населенных пунктов РСО–Алания (с численностью населения более 5000 человек).

Демографическая ситуация в целом стабильная, последние десятилетия в поселении чередуются периоды, для которых характерен естественный прирост и миграционная убыль населения.

*Таблица 4.1.1 Численность населения муниципальных образований Пригородного района<sup>9</sup>*

№ п/п	Муниципальное образование	Численность населения	Доля в общем населении района
1	Архонское СП	8269	7,8
2	Верхне–Санибанское СП	1833	1,7
3	Гизельское СП	7918	7,5
4	Даргавское СП	433	0,4
5	Донгаронское СП	1197	1,1
6	Ирское СП	3335	3,2
7	Камбилеевское СП	7211	6,8
8	Кармадонское СП	351	0,3
9	Кобанское СП	393	0,4
10	Комгаронское	1546	1,5
11	Куртатское	5861	5,5
12	Майское СП	6944	6,6
13	Михайловское СП	10971	10,4
14	Нижне–Санибанское СП	1717	1,6
15	Ногирское СП	11658	11,0
16	Октябрьское СП	10202	9,7
17	Сунженское СП	11807	11,2
18	Тарское СП	3294	3,1
19	Черменское СП	10761	10,2

Территория планируемого муниципального образования расположена в основной зоне расселения Пригородного района, которая включает территории центральных (равнинных) муниципальных образований с максимальной численностью и плотностью населения.

<sup>9</sup> Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2013 года. — М.: Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2013. — 528 с. (Табл. 33. Численность населения городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов)

#### *4.1. Динамика численности населения*

В основе сложившейся в муниципальном образовании демографической ситуации лежит соотношение естественного и механического движения населения. Естественное воспроизводство населения складывается из процессов рождаемости и смертности. Механическое движение населения подразумевает под собой совокупность прибывших и выбывших мигрантов в образовании.

Динамика регистрируемой численности населения территории в последние годы характеризовалась увеличением. Однако, в последнее время можно говорить о формирующихся стабилизационных тенденциях в динамике численности населения.

В настоящее время в Гизельском сельском поселении проживают представители более чем 5 этнических групп. В этническом отношении планируемое Гизельское СП следует относить к моноэтничному типу: как и в Пригородном районе, здесь преобладают представители осетинского этноса. В течение последних 5 лет значительные изменения в этнической структуре не происходили.

# РАЗДЕЛ 5 Социальная инфраструктура, бытовое и социальное обслуживание населения

Под социальной инфраструктурой понимается система объектов, обеспечивающих полноценное функционирование систем социальной сферы — объектов культурно-бытового обслуживания населения (здравоохранения, образования, культурно-просветительских учреждений, бытовые предприятия и т.д.).

- Целью Генплана является:
- анализ территориального размещения социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры;
  - оценка обеспеченности объектами социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры;
  - проектные предложения по размещению учреждений обслуживания.

Система обслуживания является важным элементом системы «экономическая база – социальная инфраструктура», и представляет собой один из видов градостроительной деятельности. Развитие ее имеет определяющее значение, влияющее как на качество жизни населения, так и на разнообразие объектов обслуживания. По состоянию на начало 2024 года объекты социальной инфраструктуры по сути являются единственным местом приложения труда для женского населения муниципального образования.

Важными показателями качества жизни населения являются наличие и разнообразие объектов обслуживания, их пространственная, социальная и экономическая доступность, как для местного населения, так и для гостей поселения.

Генеральным планом Гизельского СП предусматривается формирование системы мероприятий, направленных на оптимальное размещение указанных объектов социальной инфраструктуры, с целью повышения обеспечения населения социальными услугами.

## 5.1. Образование

Образовательная сфера – один из важнейших факторов формирования нового качества экономики и общества. Вот почему важнейшим направлением территориальных преобразований является развитие образовательной сферы поселения.

На 01.01.2024 года систему образования Гизельского СП образуют 6 образовательных учреждений.

**Дошкольное образование.** В селе Гизель располагаются 2 детских дошкольных учреждений – МДОУ № 8, МДОУ № 26. По состоянию на начало 2024 года ДОУ планируемого муниципального образования посещало \_\_\_\_ человек.

Обеспеченность детей местами в детских дошкольных образовательных учреждениях согласно **СНиП 2.07.01-89** (норматив 1), устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения; в условиях Гизельского СП имеет место более низкий уровень востребованности услуг дошкольных учреждений из-за особенностей сельского образа жизни.

Таблица 5.1.1 Детские дошкольные образования Гизельского СП

Наименование детского дошкольного образовательного учреждения	Количество детей	Количество воспитателей	Количество групп	Проектная суммарная вместимость
МДОУ № 8 с. Гизель	192	17	8	
МДОУ № 26 с. Гизель	92	11	5	

Таким образом, по всем представленным СНИП проектная и фактическая мощность существующего ДООУ выше, чем нормативная; вместе с тем, важной особенностью планируемого населения сельский образ жизни: данный факт понижает нагрузку на существующие ДООУ в рассматриваемом муниципальном образовании.

**Общее образование.** Важнейшей составляющей образовательного комплекса любого муниципального образования является система школьного образования. В планируемом муниципальном образовании функционирует 3 учреждения общего образования.

**Таблица 5.1.3 Общеобразовательные учреждения Гизельское СП**

Наименование образовательного учреждения	Количество учащихся (человек)	Количество учителей (человек)	Количество классов	Проектная суммарная вместимость
МБОУ Гизельская СОШ №1 им. Коцоева		24		
МБОУ Гизельская СОШ №2 им. Д. Доева				
Государственное бюджетное общеобразовательное учреждение «Санаторная школа-интернат им. генерал-майора М.С.Бароева»		30		

В соответствии со СНИП 2.07.01-89\* необходим 100% охват детей неполным средним образованием (девятилетняя основная общеобразовательная школа) и 75% охват детей в старших классах (10-й и 11-й классы) при обучении в одну смену.

Такой норматив установлен в связи с тем, что учащиеся старших классов могут получать образование в дневных общеобразовательных школах, колледжах, а также в учреждениях начального профессионального образования. Отличительной особенностью системы образования Гизельского поселения является увеличение численности школьников. Система школьного образования МО сформировалась еще в советское время, когда при проектировании сетей социально значимых учреждений закладывались другие показатели демографического развития территорий. Поэтому в настоящее время существует проблема недогруженности средней школы.

Учреждения дополнительного образования на территории Гизельского СП представлены Гизельской детской музыкальной школой.

## **5.2. Здравоохранение**

Состояние сферы здравоохранения напрямую определяет изменение ряда демографических показателей. В частности, показатели смертности, младенческой и материнской смертности и продолжительности жизни тесно связаны с эффективностью функционирования учреждений здравоохранения. Вот почему в рамках проведения демографической политики и сохранения человеческого капитала особое внимание необходимо уделять сети объектов здравоохранения.

Деятельность системы здравоохранения Пригородного района основывается на реализации территориальной Программы государственных гарантий оказания гражданам Российской Федерации бесплатной медицинской помощи на территории РСО–Алания, ежегодно утверждаемой Правительством республики, федеральных и республиканских

целевых программ в области здравоохранения и мероприятий приоритетного национального проекта «Здоровье».

В начале 2024 года лечебно-профилактические учреждения планируемого муниципального образования представлены 1 объектом здравоохранения – Амбулаторией с. Гизель.

На территории планируемого муниципального образования станции скорой помощи отсутствуют. Ближайшее отделение скорой помощи располагается в городе Владикавказ.

### **5.3. Культурное обслуживание**

В целях качественного развития человеческого потенциала немаловажной становится организация деятельности сферы культуры и искусства. Сфера культуры и искусства в Гизельском СП представлена 2 учреждениями:

Сельская библиотека с. Гизель;

Сельский дом культуры с. Гизель.

Общее количество занятых – \_\_\_\_ человек (работников клубов – \_\_\_\_ человек).

Фактическая мощность учреждений культуры в муниципальном образовании практически достигла проектных показателей. Степень износа инфраструктуры также высока. Таким образом, при дальнейшем проектировании развития территории следует учитывать данные проблемы и необходимость реконструкции и модернизации объектов культуры. Все объекты культуры находятся в удовлетворительном состоянии, библиотека располагается в здании Дома культуры.

Гизельское СП имеет достаточно высокий уровень культурного обслуживания и развития культурной инфраструктуры. Но, тем не менее, крайне необходимо улучшение материально-технической базы культурной отрасли, замена устаревшего оборудования, достижения соответствия сети учреждений и объемов оказываемых услуг запросам населения.

### **5.4. Физическая культура и спорт**

В рамках развития человеческого капитала и сохранения здоровья населения становится вопрос об эффективности функционирования сферы физической культуры и спорта. Обеспечение условий для развития на территории муниципального образования физической культуры и массового спорта, организация проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий муниципального образования относятся непосредственно к компетенции органов местного самоуправления.

Основу спортивного развития всего Гизельского СП составляют общедоступные и расположенные на территории МОУ СОШ спортивные объекты. В начале 2024 года в планируемом поселении располагалось 1 муниципальный спортивный объект (плоскостное спортивное сооружение) и 1 спортивный зал (в ведении школы).

На территории муниципального образования нет действующих спортклубов. Главным направлением при развитии спортивной инфраструктуры в дальнейшем должна стать строительство новых комплексных спортивных сооружений, реконструкция и модернизация уже существующих спортивных сооружений и строительство плоскостных сооружений (спортивная площадка, детские спортивные площадки).

### 5.5. Объекты культурного наследия

Подраздел по охране объектов историко-культурного наследия разработан в соответствии с Законом РФ «Об охране и использовании памятников истории и культуры», Законом РСО–Алания «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Северная Осетия–Алания».

На территории Гизельского сельского поселения по данным Комитета по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Северная Осетия–Алания 4 выявленных объекта культурного наследия (исторические объекты).

Границы территории и зон охраны объектов культурного наследия не утверждены.

На период до согласования и утверждения в установленном порядке проектов охранных зон объектов культурного наследия, любой вид градостроительной деятельности производится при согласовании с Комитетом по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Северная Осетия–Алания. Более подробно ограничения землепользования, связанные с наличием памятников истории и культуры приведена в разделе 9 «Градостроительные ограничения и особые условия использования территории».

**Таблица 5.5.1** Объекты культурного наследия Гизельского СП

№	Наименование	Тип выявленного ОАН	Местоположен ие
1	Мемориальный комплекс, состоящий из братской могилы воинов Советской Армии, погибших в 1942г. при защите г. Орджоникидзе (Владикавказа) от немецко-фашистских захватчиков, и памятника Герою Советского Союза Петру Парфеновичу Барбашову	История	РСО-Алания, Пригородный район, 6-й км шоссе Владикавказ- Гизель-Алагир
2	Дом, в котором в 1929-1941 гг. жил Доев Давид Тебоевич, Герой Советского Союза, нач. 20-х годов XX в.	История	с. Гизель, Калинина ул.,09, в С-3 части села
3	Здание школы, в которой в 1929г. учился Доев Давид Тебоевич, Герой Советского Союза, где в июле-ноябре 1942г. размещались подразделения 92 истребительного противотанкового артиллерийского полка, штаб и медсанрота 34 стрелковой бригады, командный пункт 6 и штаб 4 гвардейских стрелковых бригад, 1928г.	История	с. Гизель, Пролетарская ул.,47
4	Братская могила воинов Советской Армии погибших в боях с немецко-фашистскими захватчиками под СО АССР, г.Орджоникидзе (Владикавказ) в ноябре 1942г., 1947г.	История	с. Гизель, северная окраина

**Таблица 5.5.2** Объекты культурного наследия Гизельского СП

№	Наименование	Тип выявленного ОАН	Местоположение
1	Курган №1	Археология	с. Гизель, в 450м от Алагирского шоссе, в 110м к востоку от

2	Поселение позднего средневековья «Гизель»	Археология	просёлочной дороги на Беслан, в 630м к востоку от поворота на с. Гизель с. Гизель, южная окраина селения WGS 84: №43° 00' 54,3"; №43° 00' 43,7"
3	Курганный могильник «Юго-западный». Эпоха Средней бронзы, XXVI - XVII вв. до н. э.	Археология	РСО-Алания, Пригородный район, с. Гизель, Могильник расположен на речной террасе, между р. Чёрной и ручьём Сухая балка, в 2 км к юго-западу от г. Владикавказа
4	Поселение Юго-Западное у с. Гизель Пригородного района РСО – Алания	Археология	РСО-Алания, Пригородный район, юго-восточная окраина с. Гизель Пригородного района РСО – Алания (участок с кадастровым номером 15:08:0030102:1043

Объекты культурного наследия федерального значения, а также объекты культурного наследия местного значения в поселении отсутствуют.

## РАЗДЕЛ 6 Современное состояние развития экономики поселения

Экономический потенциал территории включает в себя несколько основных факторов:

- особенности экономико-географического положения;
- обеспеченность природными ресурсами;
- производственный потенциал;
- трудовой и научно-технический потенциал.

В совокупности эти составляющие экономического потенциала отражают способности экономики, её отраслей, предприятий, хозяйств осуществлять производственно-экономическую деятельность, выпускать продукцию, товары, оказывать услуги, удовлетворять запросы населения, общественные потребности, обеспечивать развитие производства и потребления.

Территория планируемого Гизельского СП (как составная часть Пригородного района) относится к сельскохозяйственной зоне РСО–Алания, где возделываются зерновые и овощные культуры и развито животноводство. В сельском хозяйстве задействована значительная часть производственных фондов.

В среднем на одного жителя Гизельского СП приходится не значительное количество земель сельскохозяйственного назначения, это не гарантирует рост численности населения, т.к. эти земли пониженной растительной продуктивности, что не позволяет увеличивать численность крупного и мелкого рогатого скота на экстенсивной основе.

Также одной из сфер занятости населения является малое предпринимательство.

### *6.1. Анализ состояния и перспектив развития экономики поселения*

Согласно хозяйственно-планировочному районированию, Пригородный район входит в состав сельскохозяйственной зоны РСО–Алания.

Гизельское сельское поселение обладает благоприятными климатическими ресурсами для выращивания ряда культур умеренного пояса и развития животноводства. Сельское хозяйство имеет зерно-мясо-молочную специализацию. Основной предпосылкой развития сельского хозяйства является земельные ресурсы.

Основное место в растениеводстве района занимает зерновые культуры, кукуруза и овощные культуры.

В Гизельском СП наибольшее развитие получила стоило-пастбищная система животноводства, при которой в летний период скот содержится на естественных пастбищах, в зимний - в стационарных помещениях.

Промышленное производство на территории планируемого муниципального образования представлено различными производствами: предприятием по производству полипропиленовых труб, Гизельский ЗПК, предприятие по производству строительных материалов.

С целью повышения инвестиционной составляющей как самого Гизельского сельского поселения, так и региона в целом, а именно увеличения занятости населения за счет создания новых рабочих мест, повышения налогооблагаемой базы Пригородного района, расширения круга региональных поставщиков и производителей, а также повышения качества обслуживания региональных покупателей и поставщиков планируется строительство логистического центра на территории Гизельского сельского поселения. В границах земельного участка с кадастровым номером 15:08:0010303:805 (функциональная



зона «Зона интенсивного градостроительного освоения», согласно СТП Пригородного района РСО-Алания) планируется строительство логистического центра Wildberries.

Строительство таких крупных проектов служит повышению эффективности использования земельных участков, повышению конкурентоспособности экономики Республики Северная Осетия-Алания, рациональному распределению энергоресурсов, товарно-материальных ценностей и человеческого трудоресурса, более полному и эффективному освоению земельных участков, отведенных под реализацию такого рода проектов.

Проблемной сферой деятельности в Гизельском СП (как и в Пригородном районе в целом) является отрасль промышленной переработки сельскохозяйственной продукции, фактически сельскохозяйственная продукция, производимая в МО, перерабатывается за ее пределами.

Агропромышленный комплекс поселения включает ведущие отрасли сельского хозяйства (ядро АПК), которое составляет ведущая отрасль – животноводство и ведущие формы организации производства: ООО, крестьянско-фермерские хозяйства и личные подсобные хозяйства. Предприятия первичной переработки сельскохозяйственного сырья и пищевой промышленности отсутствуют.

## ***6.2. Малое предпринимательство***

Важная роль в развитии экономического потенциала Гизельского СП принадлежит малому предпринимательству, которое способно обеспечить создание новых рабочих мест, формирование оптимальной структуры экономического комплекса и насыщение рынка товарами и услугами.

Предпочтительным направлением деятельности для субъектов малого предпринимательства в планируемом поселении являются торговля и общественное питание, предоставление транспортных услуг. Наличие значительных с/х угодий на территории Гизельского СП определило наличие малых предприятий, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции – крестьянско-фермерских хозяйств.

Остальные сферы малого бизнеса в МО выражены недостаточно, что свидетельствует о необходимости корректировки отраслевой структуры малого предпринимательства путем оказания поддержки развитию приоритетных для Гизельского СП и Пригородного района видов деятельности.

## РАЗДЕЛ 7 Современная архитектурно-планировочная организация территории. Обоснование вариантов размещения объектов местного значения муниципального образования

Планировочная структура любой территории состоит из двух каркасов – природного и антропогенного. Природный каркас составляют неизменные и слабоизмененные человеком территории. Антропогенный каркас формируется основными планировочными осями (транспортные пути и инженерные коммуникации), планировочными узлами (населенными пунктами) и прочими территориями антропогенного воздействия (площадки разработки полезных ископаемых и т.п.). Планировочные оси и центры могут быть основными и второстепенными, формирующимися и деградирующими.

На территории муниципального образования антропогенный каркас, представленный сельскохозяйственными угодьями, населенным пунктом и сетью дорог, преобладает над природным.

Общая площадь границ населенного пункта Гизельского СП составляет всего 1321,49 га.

Относительно средних показателей по РСО–Алания территория планируемого муниципального образования в силу природных и исторических условий заселена значительно: плотность населения составляет 548,9 человек/1 км<sup>2</sup>.

Система расселения Гизельского СП включает в себя только один основной элемент – центральный населенный пункт.

### *7.1. Планировочная организация территории*

Большая часть территории МО не заселена, но освоена хозяйственной деятельностью.

Центральный населенный пункт сельского поселения – село Гизель – является одним из узловых населенных пунктом транспортной планировочной оси г. Владикавказ – с. Гизель – с. Верхняя Саниба – с. Нижняя Саниба – с. Майрамадаг – с. Дзуарикау – с. Хаталдон – с. Суадаг – Нижний Бирагзанг – г. Алагир; в случае реализации мероприятий предусмотренных программными и стратегическими документами РСО–А и документами территориального планирования более высокого уровня в Алагирском СП сформируется туристско–рекреационный комплекс, который усилит регулярные транспортные потоки в данном направлении.

Природный планировочный каркас территории формирует река Гизельдон (одна из основных природных планировочных осей Пригородного района).

Особенности планировочной структуры села Гизель характерны для всех населенных пунктов предгорного типа на Центральном Кавказе (вытянутая структура улично–дорожной сети и др.). Территория населенного пункта отличается компактностью. Село функционально организовано.

Планировочная структура села имеет простой характер, с доминированием прямоугольной планировки. В основе её формирования положены принципы членения селитебной зоны на жилые районы (жилые кварталы). В настоящее время темпы жилищного строительства возрастают, тем самым важным фактором развития МО является резервирование территории под новое жилищное строительство.

Отличительной особенностью планировочной структуры села является наличие 2 планировочных осей, оказывающих значительное влияние на развитие населенного пункта.

Организованная производственная зона в поселении отсутствует, так в южной части населенного пункта располагаются несколько промышленных территорий: предприятие по производству полипропиленовых труб, Гизельский ЗПК, склады, ООО «Гизельская роза».

Местоположение производственной территории относительно неблагоприятное, так как в границах санитарно-защитных зон предприятий располагаются участки селитебной застройки. Жилая застройка состоит преимущественно из многоквартирных жилых домов.

Здания культурно-бытового назначения одно- двухэтажные из кирпича: магазин, амбулатория, администрация, дом культуры, детский сад, общеобразовательная школа. Указанные объекты формируют поселковый центр. Торговые точки обустроены в приспособленных зданиях. В селе нет предприятий предоставляющих услуг бытового обслуживания и недостаточно торговой площади.

Уличная сеть территории села представлена улицами: ул. Бароева, ул. Пхалаговой, ул. Адмирала Торчинова, ул. Братьев Мансуровых, ул. Арсена Коцоева, ул. Кирова, пер. Партизанский, ул. Ленина, ул. Пролетарская, ул. Д. Доева, ул. К. Хетагурова, ул. Калинина, ул. Фидарова, ул. Петра Барбашова, ул. Первомайская, ул. Бр. Дадыяновых, ул. Наережная, ул. Крайняя.

Ограничения пространственного развития планируемого поселения связаны с основным фактором:

- часть населенного пункта располагается в пределах водоохранных зон рек Гизельдон и Черная;

Таким образом, у села Гизель резервными территориями развития являются:

- свободные пространства в границах населенного пункта,
- участки земель с/х назначения в западной и восточной частях населенного пункта.

## *7.2. Функциональное зонирование территории*

Существующие функциональные зоны выделены на основе анализа современного использования территории, характера природопользования. Зоны приоритетного функционального использования выделены с учётом следующих факторов:

- фактического использования земли;
- положения элементов территории в общей пространственной системе;
- градостроительной ценности территорий;
- ограничений использования, определяемых различными природными и техногенными факторами (неблагоприятные природные условия, экологические факторы).

Границы функциональных зон устанавливаются на основе выявленных в процессе анализа территории участков, однородных по природным признакам и характеру хозяйственного использования.

В проекте Генерального плана Гизельского СП выделены территориально-функциональные зоны (подзоны), для которых определены границы и площади соответствующего функционального назначения:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей включая мансардный);
- общественно-деловая зона;
- зона специализированной общественной застройки;
- производственная зона;
- зона рекреационного назначения;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- зона сельскохозяйственного использования и размещения объектов в границах населенного пункта;
- зона сельскохозяйственного использования, ведение садоводства и огородничества;

- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары);
- зона физической культуры и спорта;
- зона кладбищ.

**Жилые зоны** предназначены для размещения жилой застройки односемейными (индивидуальными) и многоквартирными жилыми домами различных типов и этажности в соответствии с параметрами, указанными в наименованиях зон. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.), культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Также допускается размещение мини-производств, не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м.)

К жилым зонам относятся также территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ населенного пункта.

Для жителей многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов.

*Основные параметры жилых зон:*

*Тип застройки – усадебный.*

*Площадь участка под индивидуальную застройку - 0,05 га.*

*Этажность – до 3 этажей.*

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимается согласно правилам землепользования и застройки.*

*Тип застройки – малоэтажный.*

*Площадь участка под малоэтажную застройку - не нормируется.*

*Этажность – до 4 этажей, включая мансардный.*

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимается согласно правилам землепользования и застройки.*

*Тип застройки – среднеэтажный.*

*Площадь участка под индивидуальную застройку - принимается согласно правил землепользования и застройки.*

*Этажность – от 5 до 8 этажей включая мансардный.*

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории жилых зон принимается согласно правил землепользования и застройки.*

**Общественно-деловые зоны** предназначены для размещения общественно-деловой застройки различного назначения. Кроме того, в общественно-деловых зонах допускается размещение гостиниц и иных подобных объектов, предназначенных для временного проживания граждан. В зоне общественно-деловой застройки также допускается

размещение многоквартирной жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Общественно-деловые зоны формируются как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральной части села, на территориях, прилегающих к главным улицам и объектам массового посещения.

Общественно-деловые зоны запланированы в привязке к сложившимся центрам, с учётом размещения в них расчётного количества основных объектов соцкультбыта.

*Параметры застройки общественно-деловых зон:*

*Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории общественно-деловых зон принимаются согласно правилам землепользования и застройки.*

*Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства в общественно-деловых зонах устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории.*

**Производственные зоны** предназначены для размещения промышленных объектов различных классов вредности. В производственных зонах допускается размещение объектов транспортно-логистического, складского назначения и инженерной инфраструктуры, а также объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства. Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

**Рекреационные зоны** предназначены для размещения объектов отдыха, туризма, санаторно-курортного лечения, занятий физической культурой и спортом. В рекреационных зонах допускается размещение зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (санитарно-защитного озеленения). В рекреационных зонах допускается размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов общественно-делового назначения, связанных с обслуживанием данной зоны.

На территории рекреационных зон не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

Основные параметры рекреационной зоны:

Площадь территории садов и скверов не нормируется.

**Зоны транспортной инфраструктур** предназначены для размещения улично-дорожной сети дорог, объектов автомобильного транспорта, складов, объектов внешнего транспорта в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон. В зонах транспортной инфраструктуры допускается размещение общественно-деловых объектов, связанных с обслуживанием данной зоны.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства других объектов внешнего транспорта допускается устанавливать охранные зоны.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2011.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

**Зоны сельскохозяйственного назначения** предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зоны могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами). В состав зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. В зонах сельскохозяйственного использования допускается размещение объектов производственного назначения, а также объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

**Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары)** выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования, существующего природного ландшафта экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения посредством устройства парков, скверов, бульваров, садов.

**Зона кладбищ** выделена для обеспечения правовых условий размещения кладбищ и мемориальных парков, а также для установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов.

### **7.3. Сведения о планах (стратегиях) и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования**

В соответствии с ч.5 ст.9 Градостроительного кодекса РФ, «... подготовка документов территориального планирования осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития субъектов Российской Федерации, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований (...) с учетом программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса ...».

При подготовке настоящего раздела были рассмотрены стратегические и программные документы, реализация которых может найти отражение в документах территориального планирования. В Генеральном плане указаны мероприятия, отраженные в указанных документах, предполагающие строительство или реконструкцию объектов капитального строительства, линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры; что касается стратегических направлений развития территории муниципального образования – рассмотрены те, которые оказывают заметное влияние на социально-экономическое развитие Гизельского СП.

**Программные документы федерального уровня.** Основным программным стратегическим документом федерального значения на территории РСО–Алания является Стратегия социально-экономического развития Северо-Кавказского федерального округа до 2030 года (утверждена Распоряжением Правительства РФ от 30.04.2022 N 1089-р (ред. от 19.08.2023)) (далее Стратегия).

Приоритетными направлениями жилищной политики в рамках реализации Стратегии являются:

- создание условий для динамичного жилищного строительства путем разработки специальных кредитных механизмов для населения;
- увеличение объемов строительства социального жилья;
- комплексное развитие Пригородного района Республики Северная Осетия - Алания.

**Региональные программы.** Основным программным документом на территории региона является «Стратегия социально-экономического развития Республики Северная Осетия-Алания до 2030 года»

(Закон Республики Северная Осетия-Алания от 18 сентября 2019 года N 60-РЗ «О Стратегии социально-экономического развития Республики Северная Осетия-Алания до 2030 года» (с изменениями на 11 ноября 2021 года) (в ред. Закона Республики Северная Осетия-Алания от 11.11.2021 N 73-РЗ)) (далее Стратегия).

#### *7.4. Сведения о документах территориального планирования вышестоящего уровня.*

**Документы территориального планирования федерального уровня.** На момент разработки Генерального плана Гизельского СП разработаны и утверждены следующие СТП Российской Федерации:

**Схема территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения от 28.12.2012 № 2607-р.** Главная цель территориального планирования в области здравоохранения – создание условий для формирования системы здравоохранения, обеспечивающей широкую доступность медицинской помощи и повышение эффективности медицинских услуг, объемы, виды и качество которых должны соответствовать уровню заболеваемости и потребностям всего населения, передовым достижениям медицинской науки. При этом основные приоритеты социальной и экономической политики в области здравоохранения должны включать: распространение здорового образа жизни; внедрение инновационных технологий в здравоохранении, решение проблемы кадрового обеспечения; подготовку и переход на биотехнологии.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения мероприятий применительно к территории Гизельского сельского поселения не предусмотрено.

**Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего образования от 26.02.2013 № 247-р.** Схема территориального планирования Российской Федерации в области высшего образования содержит сведения о видах, назначении, наименованиях, об основных характеристиках, о местоположении и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий планируемых для размещения объектов федерального значения в области здравоохранения.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области высшего образования мероприятий применительно к территории Гизельского сельского поселения не предусмотрено.

**Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденная Распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р.** Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения определяет основные цели и задачи долгосрочного развития объектов транспортной инфраструктуры в части федерального транспорта.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения предусмотрено 2 мероприятия применительно к территории Гизельского сельского поселения – Строительство и реконструкция участков автомобильной дороги Р-217 «Кавказ» автомобильная дорога М-4 «Дон» – Владикавказ – Грозный – Махачкала – граница с Азербайджанской Республикой. Строительство автомобильной дороги Р-217 «Кавказ» автомобильная дорога М-4 «Дон» – Владикавказ – Грозный – Махачкала – граница с Азербайджанской Республикой «Обход г. Владикавказ» на участке км 10+500 – км 25+150 (II и III очереди) и реконструкция участков автомобильной дороги А-162 «Владикавказ-Алагир».

**Схема территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства от 10.12.2015 № 615сс.** Территориальное планирование Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства – элемент стратегического планирования деятельности всех органов и уровней публичной власти по развитию соответствующей инфраструктуры и территорий в интересах обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства мероприятий применительно к территории Гизельского сельского поселения не предусмотрено.

**Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) от 19.09.2020 № 2402-р.** Схема территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) содержит сведения о видах, назначении, наименованиях, об основных характеристиках, о местоположении и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий планируемых для размещения объектов федерального значения в области трубопроводного транспорта на период до 2030 года. В Схеме территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) указаны подлежащие реконструкции объекты магистральных нефтепроводов на территории субъектов Российской Федерации, входящие в состав перечня строящихся и реконструируемых объектов магистральных нефтепроводов.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) мероприятий применительно к территории Гизельского сельского поселения не предусмотрено.

**Схема территориального планирования Российской Федерации в области энергетики от 29.10.2020 № 2591-р.** Схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики определены сведения о видах, назначении, наименованиях, об основных характеристиках, о местоположении и характеристиках зон с особыми условиями использования территорий, планируемых для размещения объектов федерального значения в области энергетики на период до 2030 года.

**Документы территориального планирования регионального уровня.** Схема территориального планирования Республики Северная Осетия – Алания утв. постановлением Правительства РСО – А от 23.06.2020 №208. При подготовке материалов по обоснованию Генерального плана Гизельского СП были использованы материалы проекта СТП РСО–Алания, опубликованные в федеральной геоинформационной системе территориального планирования.

Положение о территориальном планировании СТП РСО – Алания содержит определение целей и задач территориального планирования, а также перечень реализуемых на территории региона мероприятий по территориальному планированию.

Проектом Схемы территориального планирования РСО-Алания для территории Гизельского сельского поселения предусмотрен ряд мероприятий:

— Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса открытого типа;



- ООО «Алания ТракЦентр» Ремонтная зона для грузового автотранспорта и сельскохозяйственной техники;
- Учебно-спортивный комплекс «Автодром».

Ремонтная зона для грузового автотранспорта и сельскохозяйственной техники

**Документы территориального планирования районного уровня.** Схема территориального планирования Пригородного района РСО–Алания (утверждена решением собрания представителей Пригородного р-на от 27.10.2010г. №179). При подготовке материалов по обоснованию Генерального плана Гизельского СП были использованы материалы проекта СТП Пригородного района РСО–Алания, опубликованные на официальном сайте Министерства архитектуры и строительной политики РСО – А ([www.minarhstroy.ru](http://www.minarhstroy.ru)) в разделе «Территориальное планирование». Проектом Схемы территориального планирования Пригородного района РСО–Алания на территории Гизельского сельского поселения определена функциональная зона «Зона интенсивного градостроительного освоения», подзона «сельских населенных пунктов». В указанной зоне приоритетными направлениями развития являются: размещение жилой, общественно-деловой застройки, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, производственных и коммунальных объектов, объектов сельскохозяйственного назначения, территорий рекреационного назначения, объектов специального назначения и особо охраняемых территорий.

Проектом предусматривается ряд мероприятий для планируемого муниципального образования:

- Проектирование и строительство участков автомобильных дорог с целью создания транспортной связи широтного направления Кобан – Гизель (весь период);
- Строительство ТЭЦ в сел. Октябрьском, Гизель, ст. Архонская мощностью 2, 1 и 1 МВт соответственно на основе агрегата мощностью 1 МВт, работающих на природном газе, с выработкой электрической и тепловой энергии, создание автоматизированных систем коммерческого учета энергоносителей.

### *7.5. Жилищный фонд МО*

Динамика общей площади жилищного фонда планируемого поселения имеет положительный характер. Основными факторами, обеспечивающими развитие жилищной сферы, является «пригородное» расположение с. Гизель. Жилищный фонд поселения представлен 1 категориями жилья: частной собственностью.

Основным материалом стен выступают кирпич, камень или блочные конструкции. Степень износа большинства домов составляет от 20 до 60%. Имеет место незавершенное строительство в частном секторе.

Поселение в полной мере обеспечено объектами жилищно-коммунальной инфраструктуры: питьевым водопроводом, газом и электроэнергией.

В настоящее время в целом деятельность жилищно-коммунального комплекса Гизельского СП характеризуется удовлетворительным качеством предоставления коммунальных услуг, неэффективным использованием природных ресурсов, загрязнением окружающей среды. Причинами возникновения этих проблем является недостаточное развитие или отсутствие отдельных объектов жилищно-коммунальной инфраструктуры (канализационной системы и системы утилизации ТБО), а также высокий уровень износа резервуаров для водоснабжения, технологическая отсталость имеющегося оборудования.

### *7.6. Транспортная инфраструктура*

**Транспорт играет важную роль в социально-экономическом развитии территорий. Уровень транспортного обеспечения существенно влияет на**

**градостроительную ценность территории. Задача развития транспортной инфраструктуры – создание благоприятной среды для жизнедеятельности населения, нейтрализация отрицательных климатических факторов и обеспечение доступности услуг социальной сферы. Эффективное функционирование транспортного комплекса является важным условием для развития экономики Гизельского СП.**

Транспортно-географическое положение планируемого муниципального образования муниципального образования, как и в региональном масштабе можно так и на локальном, внутрирайонном уровне, можно назвать транзитным. Главным транспортным преимуществом территории Гизельского СП выступает его расположение в пределах транспортной планировочной оси г. Владикавказ – г. Алагир.

Центральный населенный пункт – село Гизель находятся в зоне полчасовой доступности до районного центра.

Автодорожная сеть сельского поселения представлена проходящими через его территорию автомобильной дорогой регионального значения, а также улично-дорожной сетью населенного пункта. Внешние транспортные связи сельского поселения осуществляются по автомобильной дороге федерального значения «г. Владикавказ – г. Алагир». Указанная автомобильная дорога проходит через южную часть населенного пункта.

Транспортное сообщение осуществляется с помощью автобусного маршрута Владикавказ – Гизель.

В соответствии со статьей 50 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» все дороги, находящиеся в городских и сельских муниципальных образованиях, в 2008 г. были переданы им на баланс.

Остро стоит вопрос содержания и ремонта дорожной инфраструктуры. Требуют ремонта дороги. Средств на содержание дорог, находящихся в муниципальной собственности, недостаточно.

При современном уровне развития многие автомагистральные направления трактуются как образующий фактор строительства мотелей, кемпингов, обзорных площадок, кафе, ресторанов, то есть помимо транспортной функции они осуществляют туристско-культурные функции. Применительно к территории Гизельского СП речь идет об перспективных объектах придорожного сервиса, которые помимо предприятий торговли и общепита может включать и СТО, АЗС.

### *7.7. Инженерная инфраструктура*

Общее состояние коммунальной инфраструктуры планируемого муниципального образования характеризуются средним уровнем износа, незначительным коэффициентом полезного действия и использования мощностей, большими потерями. На протяжении последнего десятилетия капитальный ремонт, модернизация и материально-техническое обеспечение целого ряда объектов ЖКХ осуществлялось по остаточному принципу. Несмотря на предпринимаемые в последние годы усилия, проблема воспроизводства основных фондов жилищно-коммунального хозяйства не решена.

**Водоснабжение и водоотведение.** Источниками централизованного питьевого водоснабжения на территории поселения служат источники. Качество артезианских вод соответствует нормативам санитарно-эпидемиологического надзора. В сельском поселении в границах населенного пункта действует централизованная система водоснабжения, обеспечивающая население водой питьевого качества.

Общая протяженность водопроводных сетей в поселении составляет 83 км. Водозаборные сооружения располагаются в верховьях рек Гизельдон.

Основным потребителем выступает население и объекты социальной инфраструктуры.

Следует отметить, что в муниципальном образовании отсутствует централизованная система канализации и водоотведения. Для своих нужд население также использует выгребные ямы. При увеличении численности населения — это может представлять потенциальную экологическую проблему для поселения.

**Электроснабжение.** Электроснабжение населённых пунктов Пригородного района осуществляется от генерирующих источников, расположенных за пределами территории района.

Электроснабжение потребителей Гизельского СП осуществляется по воздушно-кабельным линиям 10 кВ от электроподстанций ПС-110 кВ «Гизель». Поставку электроэнергии в Пригородный район осуществляют Пригородные районные электрические сети Северо-Осетинского филиала ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Северного Кавказа» (далее по тексту МРСК).

Воздушные линии электропередач, в соответствии с ПУЭ (Правила устройства электроустановок) имеют охранные зоны, ограничивающие минимальные допустимые расстояния по приближению к ним застройки. Охранные зоны составляют коридоры вдоль линий шириной, зависящей от напряжения линий. Согласно ПУЭ расстояние по горизонтали от крайних проводов ВЛ при неотклонённом их положении до ближайших выступающих частей отдельно стоящих зданий и сооружений должна быть не менее:

- для ВЛ - 110 кВ – 20 метров;
- для ВЛ - 35 кВ – 15 метров;
- для ВЛ - 10 кВ – 10 метров.

Техническое состояние оборудования и сетей электрического хозяйства в муниципальном образовании удовлетворительное. В планах на перспективу потребуются своевременный ремонт и модернизация электроэнергетического оборудования в муниципальном образовании. Главным направлением должно стать снижение уровня потерь на энергосетях.

**Газоснабжение и теплоснабжение.** Газоснабжение Пригородного района обеспечивает филиал ООО «Аланиягаз».

Непосредственно на территории Пригородного района расположены 7 ГРС, газоснабжение части населённых пунктов осуществляется также от ГРС, расположенных на территории Владикавказского городского округа.

Газоснабжение планируемого поселения, осуществляется от ГРС «Гизель».

Снижение давления газа происходит в действующих ГРП и ШРП.

Газопроводы высокого давления 2 категории подводят к газорегуляторным пунктам (ГРП), на которых происходит понижение давления газа с высокого на низкое.

Сетевым газом обеспечено 100% жилищного фонда муниципального образования. Газораспределительная сеть новая, в хорошем состоянии.

Теплоснабжение Гизельского СП осуществляется децентрализованно, от автономных источников теплоснабжения. Централизованное теплоснабжение в жилом фонде отсутствует.

**Связь.** В настоящее время состояние и развитие связи и телекоммуникаций является одним из основных факторов развития. В современных условиях связь является одной из наиболее перспективных, быстроразвивающихся базовых инфраструктурных отраслей, обладающих потенциалом долгосрочного экономического роста.

Телефонизация Гизельского СП осуществляется от районного узла связи, находящегося в с. Октябрьское. На территории поселения располагается АТС. На территории муниципального образования предоставляют свои услуги все ведущие сотовые операторы. Проводной Интернет в муниципальном образовании предоставляется Ростелекомом, население пользуется услугами мобильного интернета. Значительное распространение получило спутниковое телевидение. Охват населения вещанием федеральных каналов составляет 100%.

## РАЗДЕЛ 8 Состояние окружающей среды территории МО. Объекты специального пользования. ООПТ

### 8.1. *Общий анализ экологического состояния и особенностей территории*

Географическое положение и особенности ландшафтов Пригородного района делают природу территории чувствительной к техногенным нагрузкам. Пригородный район входит в зону с крайне сложной экологической обстановкой; следует отметить, что наиболее неблагоприятная экологическая обстановка в разрезе республики наблюдается именно в Пригородном районе и г. Владикавказ (средняя оценка 3,7 балла), и оценивается как предкризисная.<sup>10</sup> Основными причинами ухудшающейся экологической обстановки на территории района является интенсивная с/х нагрузка (из всех районов РСО–А в Пригородном районе преобладает растениеводство), сбросы промышленных предприятий в речные бассейны рр. Камбилеевка, Терека, в меньшей степени Гизельдон (Архонка) и Сунжа. Наиболее критичная ситуация складывается в бассейне реки Камбилеевка (ситуацию ухудшают несанкционированные сбросы сточных вод).

Несмотря на отсутствие мощных источников загрязнения в пределах планируемого муниципального образования, проблема загрязнения атмосферного воздуха, водных объектов, почвы, продуктов питания и пищевого сырья вредными для здоровья веществами остается актуальной и в Гизельском сельском поселении. Негативное воздействие на состояние атмосферного воздуха оказывают в первую очередь промышленные предприятия г. Владикавказа.<sup>11</sup>

Не в полной мере решена проблема загрязнения окружающей природной среды в районе несанкционированных свалок. Создание транспортной сети, строительство и эксплуатация мини-предприятий, рост автотранспорта увеличивают опасность загрязнения окружающей среды и негативного воздействия на здоровье населения планируемого муниципального образования.

К основным экологическим проблемам планируемого поселения относятся:

- деградация растительного покрова предгорных равнинных ландшафтов (пастбищная и рекреационная нагрузка);
- ухудшение общего состояния с/х угодий (снижение общего бонитета, в результате фактического отсутствия системы севооборотов);
- загрязнение почвенного покрова на заселенных территориях и в прилежащих ландшафтах;
- проявление экзогенных геологических процессов на территории поселения.

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона (СЗЗ) является защитным

---

<sup>10</sup> СТП РСО–Алания. Т 2. Кн. 3 Оценка экологической ситуации, с. 86

<sup>11</sup> В промышленных районах Владикавказа и Садоно-Мизурского горнорудного узла зафиксирована повышенная, по сравнению с фоном, пылевая нагрузка, высокое содержание тяжелых металлов в твердофазных атмосферных выпадениях. Выбросы металлургических и металлообрабатывающих предприятий г. Владикавказа создают дискомфортную и даже опасную ситуацию для здоровья граждан РСО–Алания.

барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

В центральном населенном пункте поселения располагается 6 объектов, от которых в соответствии с действующим российским законодательством устанавливаются санитарно-защитные зоны (табл. 8.2.1).

**Таблица 8.2.1** Характеристика и СЗЗ производственных предприятий села

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Вид деятельности	СЗЗ и класс предприятия по СанПин 2.2.1/2.1.1- 1200-03
1	ООО «Замужин»	СЗ часть МО	-	-
2	Полевой стан (недейств.)	СЗ часть МО	с/х	-
3	Птицефабрика ООО «Жито»	Северная часть МО	с/х	III / 300 м
4	Цех по производству металлических дверей	СЗ часть НП	промышленное	-
5	Производство строительных блоков	Центральная часть МО	промышленное	III / 300 м
6	Звероферма	Центральная часть МО	с/х	III / 300 м

Кроме промышленных предприятий негативное воздействие на состояние атмосферы в Гизельском СП оказывают сельскохозяйственные объекты. В соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1-1200-03, размер СЗЗ для ферм крупнорогатого скота составляет:

- комплексы крупного рогатого скота – 1000 м;
- фермы крупного рогатого скота от 1200 до 2000 коров и до 6000 скотомест для молодняка – 500 м;
- фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций) – 300 м;
- хозяйства с содержанием животных до 100 голов – 100 м;
- хозяйства с содержанием животных до 50 голов – 50 м.

с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтверждены результатами натурных исследований и измерений.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в СЗЗ не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

В зависимости от санитарной классификации предприятий, СЗЗ должна быть озеленена. В соответствии с СП 42.13330.2011, минимальную площадь озеленения СЗЗ следует принимать в зависимости от ширины СЗЗ предприятия.

В СЗЗ со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

## **8.2. Оценка состояния атмосферного воздуха**

Состояние воздушного бассейна является одним из основных наиболее важных факторов, определяющих экологическую ситуацию и условия проживания населения. Основными факторами, воздействующими на состояние атмосферного воздуха, являются количество и масса загрязняющих веществ (ЗВ), поступающих в атмосферу от различных источников, а также потенциал загрязнения атмосферы. Стационарные посты наблюдения за загрязнением атмосферного воздуха (ПНЗ) в Пригородном районе отсутствуют.

Одним из возможных критериев оценки состояния атмосферного воздуха территории является потенциал загрязнения атмосферы; данный показатель является косвенной характеристикой рассеивающих способностей атмосферы.

**Потенциал загрязнения атмосферы – это сочетание метеорологических факторов, обуславливающих уровень возможного загрязнения атмосферы от источников в данном географическом районе.**

Территория планируемого Гизельского СП располагается в зоне высокого потенциала загрязнения атмосферы. Повышенный потенциал загрязнения атмосферы связан с близостью одного из крупнейших промышленных центров Северного Кавказа – г. Владикавказа (основные загрязнители ООО «Победит», МУП тепловых сетей г. Владикавказа).<sup>12</sup> Спектр выбрасываемых веществ насчитывает более 60 ингредиентов. Основная масса приходится на долю таких веществ, как сажа, зола углей, метан, пыль, взвешенные вещества и т.д.

Так же к основным источникам загрязнения атмосферного воздуха и других жизнеобеспечивающих сред относятся санкционированные и стихийные свалки отходов производства и потребления. В восточной части поселения располагается полигон складирования ТБО (рис. 8.2.1).

Негативное воздействие на состояние атмосферы оказывают с/х производители.

В целом по количеству и составу выбросов загрязняющих веществ в атмосферу территорию Гизельского СП можно отнести к условно «загрязненным» территориям.

Кроме стационарных источников, загрязнителем атмосферного воздуха являются передвижные источники, в частности автомобильный транспорт. Выбросы от автомобильного транспорта по-прежнему вносят наибольший вклад в загрязнение атмосферного воздуха населенных мест.

На территории Гизельского СП располагаются дороги федерального и муниципального значения.

Основную долю в общем объеме выбросов загрязняющих веществ от автотранспорта составляет оксид углерода (до 76%). В атмосферном воздухе присутствуют также взвешенные вещества, диоксид серы, диоксид углерода, диоксид азота, сажа, бензапирен, формальдегид. При этом величина вредного воздействия автомобильного транспорта на окружающую среду зависит не только от интенсивности движения на автомагистралях, но и от состояния дорожного покрытия, а также технического состояния транспорта.

Основными причинами загрязнения атмосферного воздуха в районе являются: нерациональное размещение промышленных и сельскохозяйственных предприятий, низкая

---

<sup>12</sup> Несмотря на существенное снижение выбросов металлургической отрасли, она по-прежнему остается основным загрязнителем атмосферного воздуха в промышленности - 35,7% (2008 г.) от общего объема выбросов (в 2005 г.-38,4%). (СТП РСО–Алания. Т 2. Кн. 3 Оценка экологической ситуации, с. 11)

экономическая заинтересованность предприятий переходить на малоотходные технологии, принимать меры по охране окружающей среды.

### **8.3. Оценка состояния поверхностных вод**

Основными поверхностными водотоками на территории Гизельского СП являются реки: Гизельдон, Кизилка, Черная, Бурчак (рис. 8.3.1). Все – типичные реки горной зоны. Указанные водные объекты относятся к категории условно «загрязненных»: в верхней части водосборного бассейна реки Гизельдон расположены Даргавское, Кармадонское, Кобанское, Верхне–Санибанское сельские поселения, ряд туристических баз.

Основными источниками загрязнения открытых водоемов в местах водопользования населения (территория с. Гизель) являются жилищно-коммунальные объекты, животноводческие фермы (в том числе и расположенные выше по течению). Из-за отсутствия систем ливневой канализации с очистными сооружениями талые и ливневые воды по рельефу местности также попадают в водоемы, загрязняя их.

Источником водных ресурсов для нужд хозяйственно-питьевого, промышленного и сельскохозяйственного водоснабжения с. Гизель служат подземные воды. Качество артезианских вод соответствует нормативам санитарно-эпидемиологического надзора.

### **8.4. Отходы производства и потребления**

**Существующее положение.** Проблема безопасного обращения с отходами производства и потребления, образовавшимися в процессе хозяйственной деятельности предприятий, организаций и населения, является одной из основных экологических проблем Гизельского СП. Согласно п. 18 ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного самоуправления относится и организация сбора и вывоза бытовых отходов и мусора.

На начало 2024 года система складирования и утилизации твердых бытовых отходов осуществляется централизованно. Вывоз ТБО осуществляется на полигоны в г. Владикавказ, также часть указанных отходов размещаются на не санкционированных объектах в пределах муниципального образования.<sup>13</sup>

Промышленные методы утилизации отходов, обеспечивающие гигиеническую и экологическую надежность, не применяются. Основным видом утилизации служат захоронение в земляных котлованах или механическое складирование.

**Перспективное положение.** Система санитарной очистки и уборки территории Гизельского СП должна предусматривать рациональный сбор, быстрое удаление, надежное обезвреживание и экономически целесообразную утилизацию бытовых отходов.

Для обеспечения должного санитарного уровня Гизельского СП, бытовые отходы следует удалять по единой централизованной системе специализированными транспортными коммунальными предприятиями.

Перечень отходов в период эксплуатации объектов жилой застройки включает в себя:

- твердые бытовые отходы от жилого фонда;
- твердые бытовые отходы от детских дошкольных учреждений;
- твердые бытовые отходы от школ основного (полного) образования;

---

<sup>13</sup> На территории Пригородного района отсутствуют полигоны ТБО, полигоны промышленных отходов всех классов опасности, мусоросжигательные заводы, мусороперерабатывающие заводы, терриконы, золошлакоотвалы и т.д. В районе нет ни одного химвсклада, полностью соответствующего требованиям хранения ядохимикатов, условия их хранения не отвечают санитарным и экологическим требованиям, что создает реальную угрозу для здоровья населения и загрязнения окружающей среды. (СТП Пригородного района. Том 2. Анализ существующего положения и комплексная оценка развития территории, с. 76).

- твердые бытовые отходы от предприятий торговли;
- твердые бытовые отходы от объектов обслуживания и прочих нежилых помещений.

Учитывая целесообразность вторичного использования утильных компонентов ТБО, проектом предлагается внедрение на проектируемой территории селективного сбора отходов. Общая масса утильных фракций ТБО может быть отсортирована и использована в качестве вторичного сырья, остальная масса ТБО подлежит захоронению на полигоне.

В соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» норматив накопления твердых бытовых отходов на одного человека в целом по сельскому поселению с учетом общественных зданий составляет 280-300 кг (1,5 м<sup>3</sup>) в год; норматив образования крупногабаритного мусора – 15 кг (0,075 м<sup>3</sup>) в год, таким образом, для всего поселения на 2014 г. норматив образования бытовых отходов составлял – 11877 м<sup>3</sup>/год, крупногабаритного мусора – 593,85 м<sup>3</sup>/год. Перспективные объемы накопления ТБО рассчитывать по данным нормативам с учетом фактической численности населения МО.

## 8.5. Захоронение биологических отходов

**Согласно ГОСТ 30772-2001, биологические отходы – это биологические ткани и органы, образующиеся в результате медицинской и ветеринарной оперативной практики, медико-биологических экспериментов, гибели скота, других животных и птицы, и другие отходы, получаемые при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения, а также отходы биотехнологической промышленности.**

В соответствии с документом «Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов», биологическими отходами являются:

- трупы животных и птиц;
- ветеринарные конфискаты (мясо, рыба, другая продукция животного происхождения), выявленные после ветеринарно-санитарной экспертизы на убойных пунктах, хладобойнях, в мясо-, рыбоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и др. объектах;
- другие отходы, получаемые при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения.

Биологические отходы утилизируют путем переработки на ветеринарно-санитарных утилизационных заводах (цехах) в соответствии с действующими правилами, обеззараживают в биотермических ямах, уничтожают сжиганием или в исключительных случаях захоранивают в специально отведенных местах.

Места, отведенные для захоронения биологических отходов (скотомогильники), должны иметь одну или несколько биотермических ям.

С введением «Ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов» уничтожение биологических отходов путем захоронения в землю категорически запрещается.

Система сбора и утилизации биологических отходов на территории Гизельского СП фактически отсутствует.

В исключительных случаях, при массовой гибели животных от стихийного бедствия и невозможности их транспортировки для утилизации, сжигания или обеззараживания в биотермических ямах, допускается захоронение трупов в землю только по решению Главного государственного санитарного врача РФ.

Запрещается сброс биологических отходов в водоемы и реки.

Категорически запрещается сброс биологических отходов в бытовые мусорные контейнеры и вывоз их на свалки и полигоны для захоронения.

В случае значительного роста общего поголовья с/х животных на территории Гизельского СП может возникнуть необходимость организации скотомогильника



**СЗЗ от скотомогильников** согласно Санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляет 1000 м.

## **8.6. Оценка размещения и использования коммунальных объектов специального пользования**

По данным материалов СТП Пригородного района на территории МО расположены 7 действующих кладбищ у с. Гизель (6 в черте населенного пункта) (таблица 8.6.1).

**Таблица 8.6.1 Объекты специального пользования на территории с. Гизель**

<b>№ п/п</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Площадь земельного участка, га</b>	<b>Примечание</b>
1	с. Гизель №1		северная часть НП
2	с. Гизель №2 по ул. Калинина		северо-западная часть НП
3	с. Гизель №3 по ул. Давида Доева		северо-западная часть НП
4	с. Гизель №4 ул. Давида Доева		центральная часть НП
5	с. Гизель №5 ул. Кирова		центральная часть НП
6	с. Гизель №6 ул. Крайняя		южная часть НП

В пределах санитарно-защитных зон существующих кладбищ располагаются участки жилой застройки.

В соответствии со СП 42.13330.2011, нормативный размер земельного участка, отводимого под традиционное захоронение, составляет 0,24 га на 1000 чел. населения. Необходимая нормативная обеспеченность составляет 1,9 га. Перспективные площади кладбищ необходимо рассчитывать по данным нормативам с учетом фактической численности населения МО.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», размер СЗЗ для сельских и закрытых кладбищ составляет 50 м (раздел, класс V, п.7.), для кладбищ площадью равной и менее 10 га – 100 м, 10-20 га – 300 м.

При устройстве новых участков кладбищ необходимо руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» и «Инструкции о порядке похорон и содержании кладбищ в Российской Федерации», МДС 13-2.2000, Водным кодексом РФ.

## **8.7. Особо охраняемые природные территории**

Особо охраняемые природные территории – участки земной поверхности, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны, относящиеся к объектам общенационального достояния.

На территории планируемого МО расположено 3 ООПТ регионального уровня: Памятник природы «Пресные источники Гизельские», «Мыстулагты лагат», «Отпечатки рыб в третичных глинах»<sup>14</sup>

**Памятники природы.** В соответствии с Приложением к Постановлению Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 22 февраля 2008 г. N 31 «О памятниках природы Республики Северная Осетия-Алания» на территории (или вблизи границ МО) Гизельского СП расположен ряд памятников природы (табл. 8.7.1).

**Таблица 8.7.1 Памятники природы (ПП)**<sup>15</sup>

№ п/п	Наименование ПП	Расположение
1	Пресные источники «Гизельские»	с. Гизель
2	«Мыстулагты лагат» (пещера Ласок)	Пригородный район, Гизельдонское ущелье
3	«Отпечатки рыб в третичных глинах»	г. Владикавказ, вблизи Попова хутора

Режим особой охраны территорий памятников природы согласно ФЗ № 33 «Об особо охраняемых природных территориях»:

1. На территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

2. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы.

В соответствии с разделом V Положения о памятниках природы в Республике Северная Осетия-Алания (Утверждено Постановлением Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 22 февраля 2008 г. № 31), использование памятников природы допускается в следующих целях:

- научных (мониторинг состояния окружающей природной среды, изучение функционирования и развития природных экосистем и их компонентов и т.п.);
- эколого-просветительских (проведение учебно-познавательных экскурсий, организация и обустройство экологических учебных троп, снятие видеофильмов, фотографирование с целью выпуска слайдов, буклетов и т.п.);
- рекреационных (транзитные прогулки);
- природоохранных (сохранение генофонда видов живых организмов, обеспечение условий обитания редких и исчезающих видов растений и животных и т.п.);
- иных целях, не противоречащих задачам объявления данных природных объектов и комплексов памятниками природы и установленному в их отношении режиму охраны.

**Таблица 8.7.2 Режим охраны памятника природы**

Запрещенные виды деятельности	Разрешенные виды деятельности
- распашка земель;	- проведение научных исследований;

<sup>14</sup> Текущее местоположение определено в соответствии с Приложением к Постановлению Правительства Республики Северная Осетия-Алания от 22 февраля 2008 г. N 31 «О памятниках природы Республики Северная Осетия-Алания» и материалами СТП РСО-А «Схема Границ зон с особыми условиями использования территории».

<sup>15</sup> Более точное местоположение памятников природы должно быть уточнено по результатам очередной инвентаризации ПП. Детальное описание гидрогеологических памятников природы дано в разделе 2.9.

- выпас скота;
- сенокошение;
- сбор растений, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу РСО-Алания;
- добывание объектов животного мира, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу РСО-Алания;
- садоводство и огородничество;
- проведение гидромелиоративных и ирригационных работ;
- разработка полезных ископаемых и проведение геологоразведочных изысканий;
- строительство зданий и сооружений, за исключением линейных сооружений и объектов, не причиняющих вред природным комплексам и их компонентам, а также связанных с обеспечением функционирования памятника природы и получивших положительное заключение экологической экспертизы;
- взрывные работы;
- применение ядохимикатов, минеральных удобрений, химических средств защиты растений и стимуляторов роста;
- проезд и стоянка транспортных средств вне дорог общего пользования;
- устройство привалов, туристических стоянок, бивуаков, лагерей и другие формы стихийного отдыха населения вне специально отведенных для этого мест;
- выжигание травостоя, разведение костров вне специально отведенных мест;
- размещение всех видов отходов производства и потребления;
- любые иные формы хозяйственной деятельности, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и их компонентов.
- осуществление экологического мониторинга;
- сбор зоологических и ботанических коллекций (при наличии разрешения, выданного комитетом Республики Северная Осетия-Алания по охране окружающей среды и природных ресурсов);
- рекреационная, связанная с экологическим туризмом, экологическим образованием, формированием экологической культуры.
- противопожарные мероприятия.
- использование минеральной воды для бальнеологических и других целей (после проведения экологической экспертизы проекта).

В границах Гизельского сельского поселения расположен лицензионный участок недр местного значения, предоставленный ООО «Агросоюз Стандарт» с целью геологического изучения и добычи подземных вод. Участок недропользования представлен одиночной водозаборной скважиной № 2/2008 на территории предприятия.

## ГЛАВА II анализ существующих ограничений градостроительного развития Гизельского СП

### РАЗДЕЛ 9 Градостроительные ограничения и особые условия использования территории

**Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»;
- СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;
- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях, общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»;
- Водный кодекс РФ. Ст. 65. «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы»;
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;
- СП 42.13330.2011 – «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»;
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Наличие на территории поселения ряда объектов и их использование связано с введением градостроительных ограничений и зон с особыми условиями использования территории.

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** устанавливаются для следующих объектов:

**Кладбище.** Не допускается размещать в санитарно-защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки,

образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

#### **Котельные.**

**Водонапорная башня, водозабор, артезианская скважина.** На прилегающих к водоемам и водоводам (водопроводам) хозяйственно-питьевого назначения территориях для размещения источника водоснабжения, водозаборных, водопроводных сооружений устанавливаются зоны санитарной охраны в составе трех поясов:

- первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. В этом поясе запрещена любая деятельность, не связанная с защитой места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения, включая посадку высокоствольных деревьев, все виды строительства, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

- второй и третий пояса ограничений включают территорию, в пределах которой жестко ограничиваются виды деятельности, не связанные с предупреждением загрязнения воды источников водоснабжения. Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, размещение складов ГСМ, АЗС, ядохимикатов и минеральных удобрений, шламохранилищ и др. обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и др. объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, рубки леса главного пользования.

В указанной зоне подразумевается строгая регламентация средопользования, строительства жилых домов, общежитий, универсальных развлекательных комплексов, аттракционов, тренировочных баз, спортивных школ, больниц и госпиталей общего типа, производства сельскохозяйственной продукции. Кроме того, на водных объектах регламентируется забор воды, водопой скота, промысловое рыболовство и строго ограничиваются все виды деятельности (кроме водоохранной), запрещенные в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос.

Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**ГРС, газопровод.** Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м с каждой стороны газопровода;

- б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

- в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

#### **Вышка сотовой связи.**

**ЛЭП.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**Подстанция.** Расстояние от жилых зданий до трансформаторных подстанций следует принимать не менее 10 м при условии обеспечения допустимых нормальных уровней звукового давления (шума).

**Полигон ТБО.** Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

Не допускается размещение новых полигонов:

- на территории зон санитарной охраны водоемистых объектов и минеральных источников;
- во всех зонах охраны курортов;
- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

Для полигонов, принимающих менее 120 тыс. м<sup>3</sup> ТБО в год, проектируется траншейная схема складирования ТБО. Траншеи устраиваются перпендикулярно направлению господствующих ветров, что препятствует разносу ТБО.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

На выезде из полигона предусматривается контрольно-дезинфицирующая установка с устройством бетонной ванны для ходовой части мусоровозов. Размеры ванны должны обеспечивать обработку ходовой части мусоровозов.

В зеленой зоне полигона проектируются контрольные скважины, в том числе: одна контрольная скважина – выше полигона по потоку грунтовых вод, 1 – 2 скважины ниже полигона для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды.

Сооружения по контролю качества грунтовых и поверхностных вод должны иметь подъезды для автотранспорта.

**Скотомогильник, яма Беккари.** Размещение скотомогильников (биотермических ям, биологических камер) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

**Памятники истории и культуры.** Для сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия оформляются проекты территорий объектов и охраны этих объектов и устанавливаются на территории памятников и в каждой из зон (охранной, регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охраняемого природного ландшафта) градостроительные регламенты и правовой режим территорий и зон.

Для памятников истории и культуры, местоположение которых установлено, определены временные охранные зоны. Установление точных границ памятников истории и культуры и их охранных зон должно быть проведено в соответствии с законодательными актами Российской Федерации и РСО–Алания.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» утверждены требования к режиму использования и градостроительному регламенту в границах охранных зон:

а) запрещение строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;

г) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий;

д) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

е) благоустройство территории охранной зоны, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик его историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

ж) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

з) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

и) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ** накладываются на перечисленные ниже территории.

Для полос отвода и территорий, резервируемых под создание и развитие трасс и сооружений автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и ЛЭП устанавливается ограничение «не подлежит приватизации».

#### **Промышленная зона**

Новые участки для разработки полезных ископаемых предоставляются исключительно после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Обязательно стимулирование совершенствования технологий производства, переработки сырья с целью уменьшения степени вредного воздействия на окружающую среду.

Животноводческие и птицеводческие комплексы, сельскохозяйственные организации, осуществляющие заготовку и переработку сельскохозяйственной продукции, иные сельскохозяйственные организации при осуществлении своей деятельности должны соблюдать требования в области охраны окружающей среды.

#### **Транспортная инфраструктура**

В границах полосы отвода автомобильной дороги запрещаются:

– выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;

– размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

– распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

– выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально предусмотренных для указанных целей мест, согласованных с владельцами таких автомобильных дорог;



–установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

–установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

Земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, для установки и эксплуатации рекламных конструкций, могут предоставляться гражданам или юридическим лицам для размещения таких объектов. В отношении земельных участков в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенных для размещения объектов дорожного сервиса, для установки и эксплуатации рекламных конструкций, допускается установление частных сервитутов в порядке, установленном гражданским законодательством и земельным законодательством.

В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

#### **Инженерная инфраструктура**

Для **магистральных газопроводов** ограничения градостроительной деятельности устанавливаются в зоне санитарных разрывов. Допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

–размещать технологические постройки и сооружения;

–выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;

–высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;

–выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

–выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

–производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

–полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Санитарный разрыв (СР) или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого **воздушными линиями электропередачи (ВЛ)**, устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического

поля превышает 1 кВ/м. Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон. Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей. Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Подразумевается строгая регламентация средопользования, застройка и развитие инженерных инфраструктур: только на основании утвержденного в установленном порядке проектов планировки и застройки территорий.

В границах **водоохраных зон** устанавливаются **прибрежные защитные полосы**, на территории которых вводятся дополнительные ограничения по использованию.

Размещение промышленных предприятий в прибрежных защитных полосах водных объектов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды РСО-А. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водным объектам должны быть минимальными.

Размещение на прибрежных участках водных объектов складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих и других сельскохозяйственных предприятий запрещается.

Склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоемов. В случае особой необходимости допускается уменьшать расстояние от указанных складов до рыбохозяйственных водоемов при условии согласования с министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды РСО-Алания.

Условно разрешенные виды использования территории в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. При размещении производственных зон на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок зон должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона.

Для предприятий со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещена стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов;

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных,

отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

**Земли лесного фонда** (находятся в федеральной собственности).

Освоение лесов, допущение хозяйственной и другой деятельности должны осуществляться только в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов. В лесах, расположенных в водоохранных зонах, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов.

Территории, в пределах которых расположены **государственные или муниципальные объекты**, ограничены в обороте земель (не предоставляются в частную собственность).

На территориях **садово-дачных объединений** и за их пределами запрещается организовывать свалки отходов, должны быть предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

На землях, представленных для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства граждан строительство помещений для отдыха (жилых строений без права регистрации проживания в них), хозяйственных строений и сооружений, сооружений водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, охраны, организации отдыха и удовлетворения иных потребностей некоммерческих объединений граждан (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения) регламентируются правилами землепользования и застройки.

В схемах зонирования территорий для размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений должны содержаться сведения о разрешенном использовании земельных участков (перечень ограничений, обременений и сервитутов).

Оборот **земель сельскохозяйственного назначения** осуществляется только при сохранении целевого использования участков. Не допускается проведение сплошных рубок, использование токсичных химических препаратов, ведение охотничьего хозяйства, разработка месторождений полезных ископаемых, размещение объектов капитального строительства. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья должны использоваться исключительно в целях их предназначения, изъятие земель и использование их для других целей допускается в исключительных случаях. Использование земель в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием должно

осуществляться способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности. Строго должны соблюдаться нормативы в области охраны окружающей среды.

При эксплуатации объектов сельскохозяйственного назначения должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, проводиться мероприятия по охране земель, почв, водных объектов, растений, животных и других организмов от негативного воздействия хозяйственной деятельности на окружающую среду.

Объекты сельскохозяйственного назначения должны иметь необходимые санитарно-защитные зоны и очистные сооружения, исключающие загрязнение почв, поверхностных и подземных вод, водосборных площадей и атмосферного воздуха.

При использовании земель для садоводства и овощеводства должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, проводиться мероприятия по охране земель сельскохозяйственного назначения, почв, водных объектов, растений, животных на этих землях.

## РАЗДЕЛ 10 Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. требования пожарной безопасности.

Раздел подготовлен на основании данных: Управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Республике Северная Осетия-Алания (паспорт безопасности Республики Северная Осетия-Алания), Паспорта безопасности Гизельского СП Пригородного района, Схемы территориального планирования Пригородного района, Схемы территориального планирования РСО–Алания.

На основании требований статьи 14. Градостроительного кодекса Российской Федерации и включает в себя следующие подразделы:

- Чрезвычайные ситуации природного характера (Том 2);
- Чрезвычайные ситуации биолого-социального характера (Том 2);
- Чрезвычайные ситуации техногенного характера (Том 2);
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (Том 1);
- Мероприятия по предупреждению природных чрезвычайных ситуаций (Том 1).

В данном разделе рассмотрены возможные чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера, даны характеристики неблагоприятных природных процессов и техногенных опасностей, меры по их предупреждению и ликвидации, мероприятия по защите населения и территории от возможных последствий ЧС. Реализация опасностей с высоким уровнем негативного воздействия на людей, природные и материальные ресурсы приводит к чрезвычайным ситуациям.

**Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.**

Территория Гизельского СП подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного, техногенного и биолого-социального характера<sup>16</sup>.

Воздействию ЧС природного и техногенного характера в той или иной степени подвержены:

- Западная часть населенного пункта на всем протяжении располагается в долине реки Гизельдон: территория потенциального проявления чрезвычайных ситуаций гидрологического характера;
- Территория в границах населенного пункта с. Гизель: территория возможного проявления ЧС биолого–социального характера, ЧС на объектах инженерной инфраструктуры;
- Северная часть с. Гизель – территория подверженная ЧС на трубопроводном транспорте (ГРС, ГРП, газопровод высокого давления);
- Южная часть муниципального образования (с расположенными здесь базами отдыха) – территория подверженная ЧС гидрологического и геолого–геоморфологического характера.

Генеральным планом предлагается осуществление комплекса мероприятия по утилизации бытового мусора и трупов животных современными методами и средствами, а также противооползневых и противопаводковых мероприятий, включающих мониторинг,

---

<sup>16</sup> Более детально вопросы защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера требуют выполнения отдельных детальных исследований при размещении каждого объекта.

прогнозирование и предупреждение опасных явлений: необходимо провести берегоукрепительные работы на р. Гизельдон, регулярные работы по руслоочистке на р. Гизельдон.

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 населенном пункте.

### *10.1. Чрезвычайные ситуации природного характера*

**Источник природной чрезвычайной ситуации** – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

**Опасное природное явление** – событие природного происхождения (геологического, гидрологического) или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду.

Чрезвычайные ситуации природного характера предопределяются природно-географическими условиями территории Гизельского сельского поселения. Наиболее вероятными источниками чрезвычайных ситуаций являются землетрясения, оползни, обвалы, селевые и оползневые процессы, ЧС гидрологического происхождения.

**Геологические явления и процессы.** На территории муниципального образования к опасным геологическим явлениям и процессам относятся:

- землетрясения;
- оползни;
- переработка берегов.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-95 «Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы», представлен в таблице 10.1.1.

**Таблица 10.1.1** *Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического происхождения*

Источник ЧС	Наименование поражающего фактора ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Землетрясение	Сейсмический Физический	Сейсмический удар.
		Деформация горных пород.
Оползень, обвал	Динамический Гравитационный	Взрывная волна.
		Гравитационное смещение горных пород, снежных масс, ледников.
Переработка берегов	Гидродинамический Гравитационный	Затопление поверхностными водами.
		Деформация речных русел.
		Сотрясение земной поверхности.
		Смещение (движение) горных пород.
		Динамическое, механическое давление смещенных масс.
		Удар.
		Удар волны.

Размывание, разрушение  
грунтов.  
Перенос (переотложение) частиц  
грунта.  
Смещение (обрушение) пород в  
береговой части

Территория планируемого Гизельского СП (как и вся территория РСО–Алания) расположена в зоне сейсмической активности. Балл сейсмичности здесь, повышается к горной части.

Оползневые процессы на территории планируемого МО распространены в южной части муниципального образования (горная часть), данная территория подвержена воздействию сразу нескольких опасных природных процессов (затопление, селевые процессы). Градостроительное освоение данной территории сильно затруднено.

Другим опасным геологическим явлением в поселении является переработка берегов; данный процесс связан с размывом и разрушением горных пород в береговой зоне реки Гизельдон под влиянием волноприбойной деятельности, колебания уровня воды и других факторов, формирующих береговую линию (территории приурочены к берегам реки).

**Опасные гидрологические явления.** Исходя из физико–географических условий, на территории Гизельского СП к опасным гидрологическим явлениям и процессам относятся:

- подтопления; затопления;
- русловая эрозия;
- сель;
- наводнение, половодье, паводок;
- подъем уровня грунтовых вод;
- эрозия.

Территории поселения подверженные проявлению указанных процессов отражены на схеме «Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера». Перечень поражающих факторов источников природных ЧС гидрологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-95 «Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы», представлен в таблице 10.1.2.

У Гизельского СП наблюдается летнее половодье. Особую опасность представляет выпадение большого количества осадков, в зоне так называемой «дождевой тени», в межгорной котловине между Боковым (высоты 4,5-5,0 тыс.м.) и Скалистым (высоты 3-3,4 тыс.м.) хребтами Большого Кавказа на территории РСО-Алания, повышенное снегонакопление в течение зимнего периода. В этой же зоне и замедленное таяние снега, может привести к дополнительному переувлажнению рыхлых грунтов и техногенных отложений на горных склонах, в результате которых может произойти массовый сход селевых потоков объемом до миллионов кубометров.

**Таблица 10.1.2** Перечень поражающих факторов источников природных ЧС гидрологического происхождения

Источник ЧС	Наименование поражающего фактора ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Подтопление	Гидростатический	Повышение уровня грунтовых вод.
	Гидродинамический	Гидродинамическое давление потока грунтовых вод
	Гидрохимический	Загрязнение (засоление) почв, грунтов

Русловая эрозия	Гидродинамический	Коррозия подземных металлических конструкций Гидродинамическое давление потока воды Деформация речного русла Смещение (движение) горных пород Удар
Сель	Динамический Гравитационный Аэродинамический	Механическое давление селевой массы Ударная волна
Наводнение, половодье, паводок	Гидродинамический Гидрохимический	Поток (течение) воды Загрязнение гидросферы, почв, грунтов

**Опасные гидрометеорологические явления.** На территории Гизельского СП к опасным метеорологическим явлениям и процессам относятся:

- сильный ветер, шторм, шквал, ураган;
- сильные осадки: (продолжительный дождь, сильный снегопад, гололед, град).

К числу опасных явлений погоды относят ветер со скоростью более 15 м/с. Последствиями их возникновения являются выход из строя воздушных линий электропередачи и связи, антенно-мачтовых и других подобных сооружений. Сильный ветер срывает с корнем деревья и крыши домов. При низких температурах ветры способствуют возникновению таких опасных метеорологических явлений, как гололед, изморозь, наледь.

## **10.2. Чрезвычайные ситуации биолого-социального характера**

Потенциальным источником чрезвычайных ситуаций биолого-социального характера в поселении могут являться скотомогильники, кладбища, полигоны и склады ТБО. В планируемом поселении располагаются 7 кладбищ (6 в черте населенного пункта). При дальнейшем градостроительном освоении территории населенного пункта необходимо учитывать тот факт, что в санитарно-защитную зону кладбищ попадает несколько участков жилой застройки (рис. 8.6.1–8.6.4).

В настоящее время зон неблагоприятных по санитарно-эпидемиологическим показателям на территории поселения нет. Исходя из статистики эпидемиологической обстановки на территории Пригородного района и РСО–А в целом следует, что существует вероятность возникновения заболевания африканской чумой свиней (АЧС) и птичьим гриппом.

По профилактике чумы свиней и гриппа птиц:

- проводится иммунизация животных;
- проводится мониторинг за циркуляцией вируса классической чумы свиней.

Потенциальные чрезвычайные ситуации биолого-социального характера предопределяются тем, что территория республики является неблагоприятной также по бруцеллезу и ящуру.

## **10.3. Чрезвычайные ситуации техногенного происхождения**

**Техногенная чрезвычайная ситуация; техногенная ЧС:** - состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.



Виды возможных техногенных чрезвычайных ситуаций на территории Гизельского СП:

- чрезвычайные ситуации на пожароопасных и взрывоопасных объектах;
- чрезвычайные ситуации на электроэнергетических системах и системах связи;
- чрезвычайные ситуации на коммунальных системах жизнеобеспечения;
- чрезвычайные ситуации на всех видах транспорта;
- чрезвычайные ситуации на гидротехнических сооружениях.

Согласно материалам селекторного совещания МЧС России по вопросу применения **Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (11 июня 2009 года)** регламентируется, что дислокация подразделений пожарной охраны определяется, исходя из условий, что время прибытия первого подразделения к вызову для сельских поселений - 20 минут.

Техническим регламентом не установлено время прибытия первых подразделений из числа уже существующих. Техническим регламентом определено, что подразделения пожарной охраны должны размещаться, таким образом, чтобы к месту пожара в сельских НП они прибыли в течение двадцати минут.

Ближайшими подразделениями Пожарной охраны являются ПЧ г. Владикавказа. Расчетное время прибытия первого пожарного расчета составляет менее 20 минут.

Стихийных бедствий на территории поселения в последние годы не наблюдается.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера для планируемого МО представляют пожары и взрывы, возможные на пожароопасных, взрывопожароопасных объектах жизнеобеспечения, в энергетике, на промышленных предприятиях.

Отсутствие организованных санитарно-защитных зон (СЗЗ) от промышленных объектов усиливает потенциальную угрозу воздействия чрезвычайных факторов на население.

Потенциальная угроза аварий на транспорте определяется следующим:

- на газопроводах – высокой степенью износа линейной части, длительными сроками эксплуатации насосного парка, резервуаров и электрооборудования, строительным браком;
- неблагоприятными погодными условиями.

Потенциально-опасные участки газопроводов: пересечение через автодороги, открытые участки в долах, газораспределительные пункты (ГРП).

Опасная зона для ГРП составляет 150 м. Охранная зона газопровода – 25 м. от трубопровода.

Краткая оценка возможной обстановки на территории МО при образовании свища или разлива на газопроводе без возгорания в зависимости от метеоусловий и места аварии возможно перемещение природного газа в сторону населенных пунктов (малоопасное вредное вещество, плотность продукта 0,7117, легче воздуха, предел взрываемости 5-15 %). Действует удушающе при 14 % при содержании в замкнутом объеме и снижении концентрации кислорода в воздухе, что потребует, при соблюдении мер безопасности, эвакуации населения и ликвидации очага ЧС.

При образовании разрыва на газопроводе с возгоранием возможно возникновение пожаров.

Мероприятия: При аварии на газопроводах и продуктопроводах (разрыв газопровода без возгорания) выставить посты, запретить проезд техники по ближайшим дорогам, принять меры по остановке и выключению двигателей транспортных средств, удалению людей и животных на 300 метров от оси газопровода с подветренной стороны.

При разрыве газопровода, продуктопровода с возгоранием в летний период в целях локализации очага пожара принять меры по опаживанию мест пожара по периметру полосой не менее 10 метров в ширину.

Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения:

- аварии в системах водоснабжения населения питьевой водой приводят к недопустимому повышению загрязняющих веществ, что приводит к дефициту подаваемой

воды (особенно в летний период), а также может привести к отключению водоснабжения - до 2-х суток;

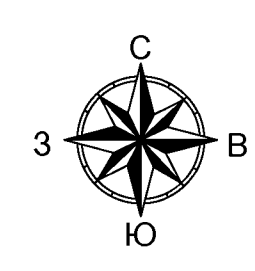
- в холодное время года аварии на тепловых сетях могут привести к отключению подачи тепла в домах продолжительностью до 3 суток;

- аварии на энергетических сетях могут привести к отключению подачи электроэнергии потребителям на срок до 3 суток.

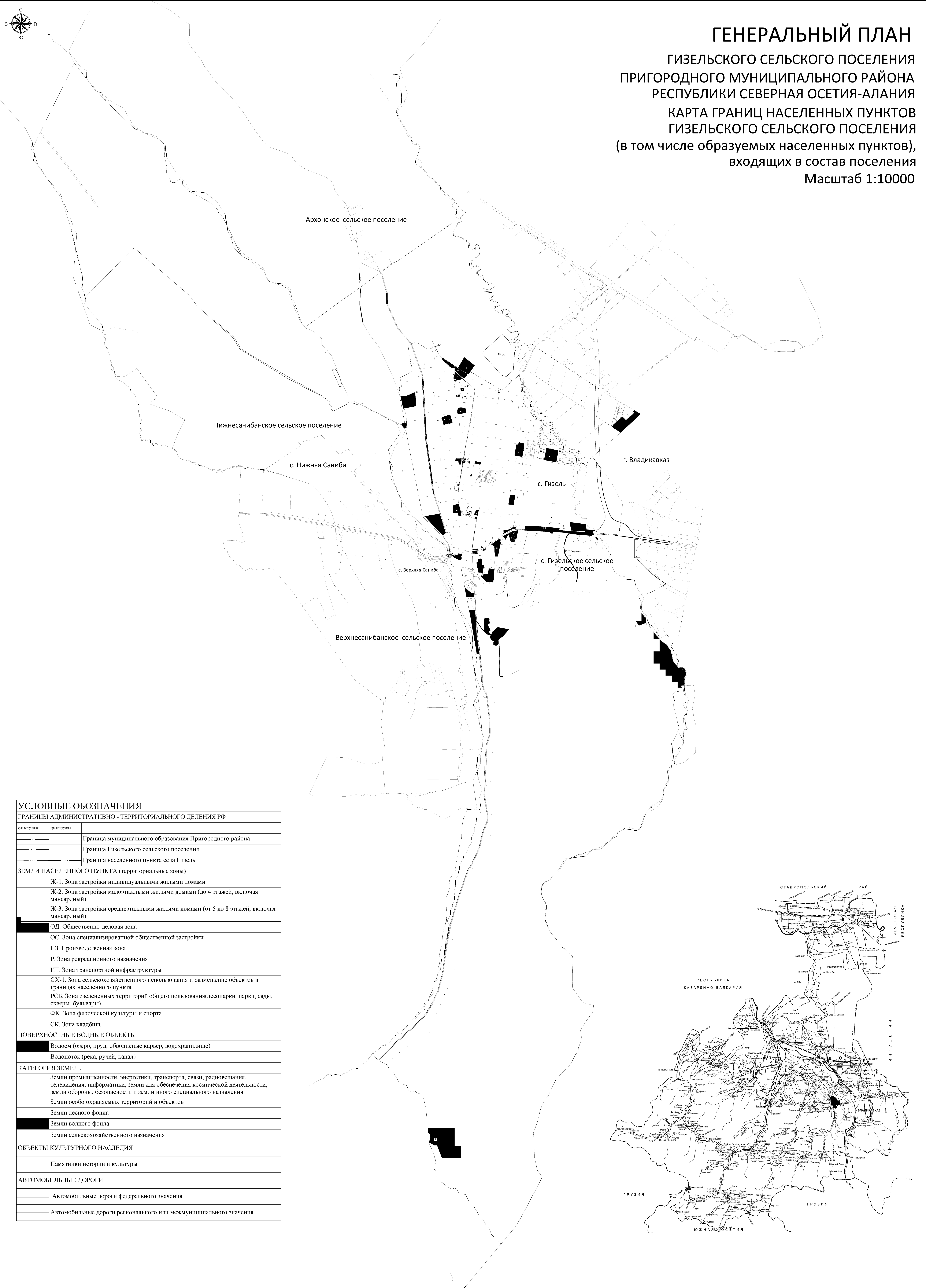
К особенно тяжелым последствиям приводят аварии в зимнее время года. Обрыв воздушных линий электропередач (при гололеде, налипании мокрого снега, урагане) может привести к обрыву воздушных линий электропередач и обесточиванию потребителей сроком до 5 суток.

С целью обеспечения экологической безопасности поселковой среды и создания благоприятных санитарно–эпидемиологических условий проживания, в генеральном плане Гизельского СП определены зоны как природного, так и техногенного происхождения, для которых должны быть разработаны особые регламенты по их функциональному использованию.

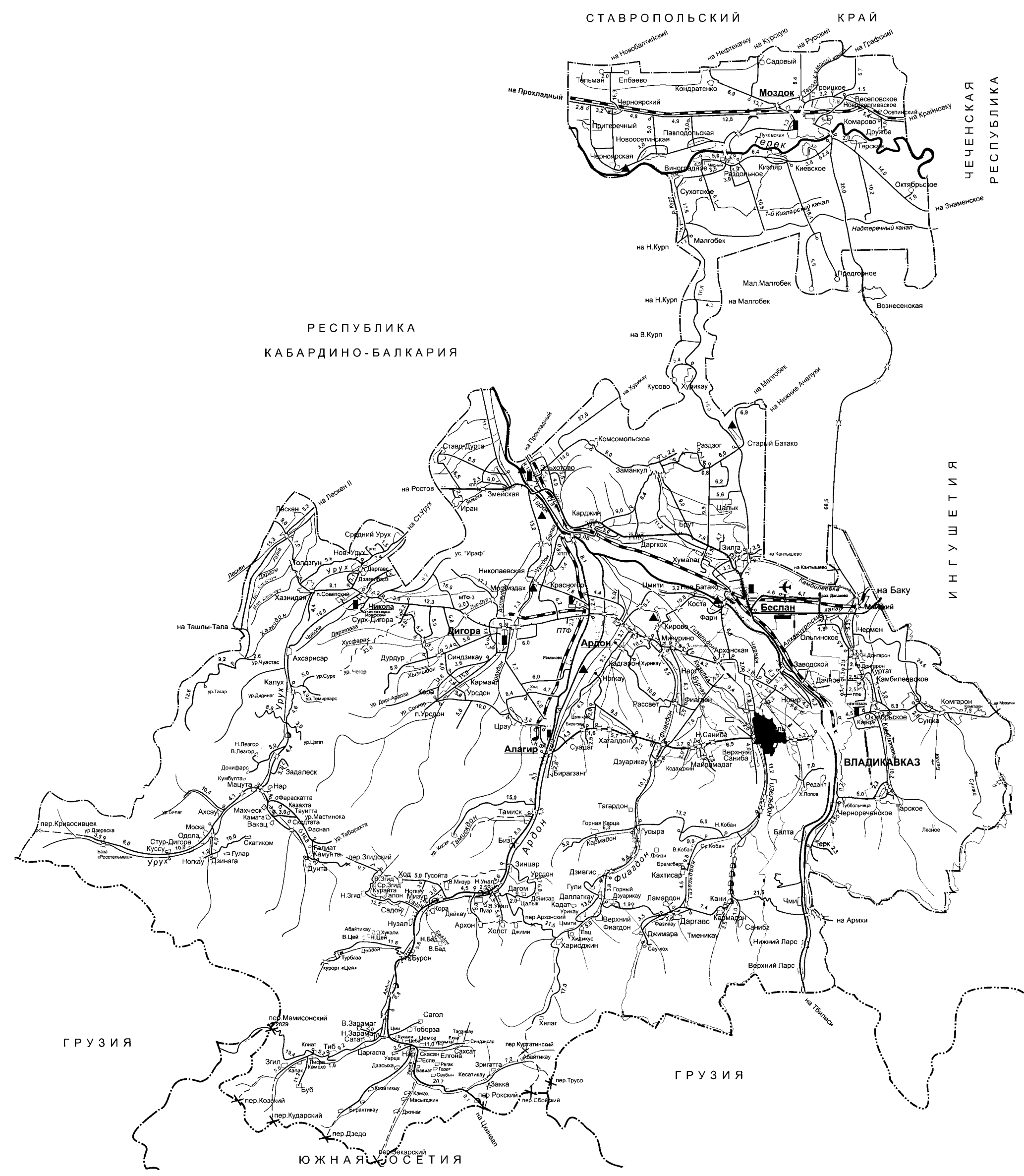
Сведений о перспективном строительстве защитных сооружений гражданской обороны на территории поселения нет, реконструкция ЗС ГО не ведется.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ  
КАРТА ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ  
ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
(в том числе образуемых населенных пунктов),  
входящих в состав поселения  
Масштаб 1:10000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
ГРАНИЦЫ АДМИНИСТРАТИВНО - ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ РФ		
—	граница	
—	граница	
—	граница	Граница муниципального образования Пригородного района
—	граница	Граница Гизельского сельского поселения
—	граница	Граница населенного пункта села Гизель
ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА (территориальные зоны)		
	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
	Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	
	Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	
	ОД. Общественно-деловая зона	
	ОС. Зона специализированной общественной застройки	
	ПЗ. Производственная зона	
	Р. Зона рекреационного назначения	
	ИТ. Зона транспортной инфраструктуры	
	СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования и размещение объектов в границах населенного пункта	
	РСБ. Зона озелененных территорий общего пользования(лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары)	
	ФК. Зона физической культуры и спорта	
	СК. Зона кладбищ	
ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ		
	Водоем (озеро, пруд, обводненные карьер, водохранилище)	
	Водопоток (река, ручей, канал)	
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ		
	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
	Земли особо охраняемых территорий и объектов	
	Земли лесного фонда	
	Земли водного фонда	
	Земли сельскохозяйственного назначения	
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ		
	Памятники истории и культуры	
АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ		
	Автомобильные дороги федерального значения	
	Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения	





# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

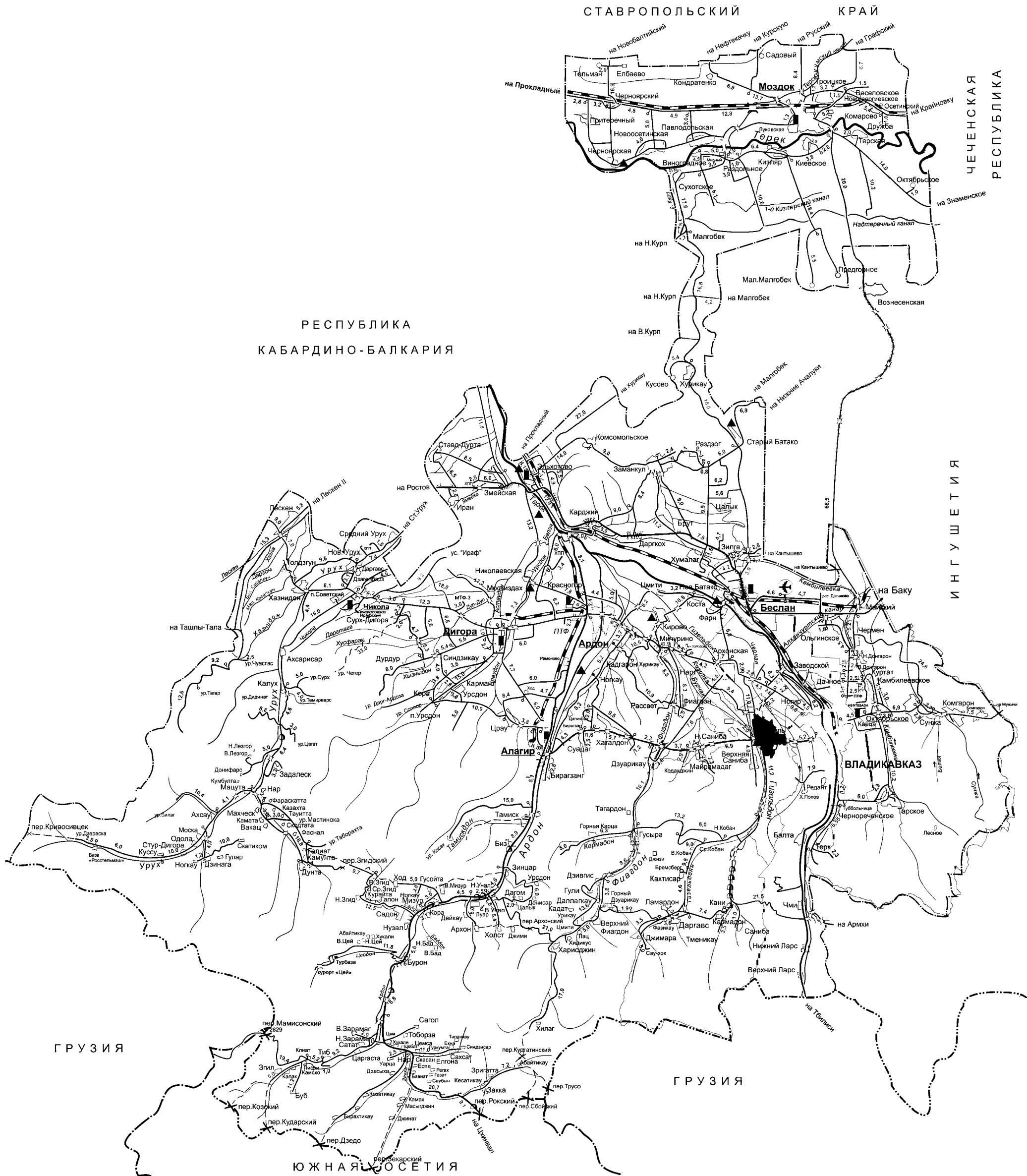
ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ

КАРТА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ  
ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Масштаб 1:10000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
ГРАНИЦЫ АДМИНИСТРАТИВНО - ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ РФ		
существующая	проектируемая	
		Граница муниципального образования Пригородного района
		Граница Гизельского сельского поселения
		Граница населенного пункта села Гизель
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
	Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	
	Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	
	ОД. Общественно-деловая зона	
	ОС. Зона специализированной общественной застройки	
	ПЗ. Производственная зона	
	Р. Зона рекреационного назначения	
	ИТ. Зона транспортной инфраструктуры	
	СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования и размещение объектов в границах населенного пункта	
	РСБ. Зона озелененных территорий общего пользования(лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары)	
	ФК. Зона физической культуры и спорта	
	СК. Зона кладбищ	
ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ		
	Водоём (озеро, пруд, обводненные карьер, водохранилище)	
	Водопоток (река, ручей, канал)	
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ		
	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
	Земли особо охраняемых территорий и объектов	
	Земли лесного фонда	
	Земли водного фонда	
ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
	СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования, ведение садоводства и огородничества	
	СХ-3 Производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения	
	СХ-4 Пашни	
	СХ-5 Земли сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственного использования за границами населенного пункта	
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ		
	Памятники истории и культуры	

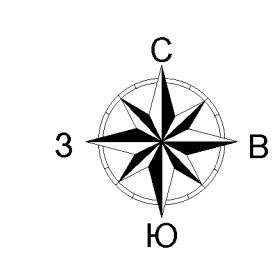
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
существующая	проектируемая
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
	детский сад
	детский сад
	образовательная организация
	образовательная организация
ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА	
	объект спорта, включая стадион, спортивный комплекс
	спортивное сооружение
ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ	
	Объект (здание, комплекс зданий) медицинской помощи, оказываемой в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА	
	Объект культурно-досугового (длительного) типа
ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ	
	Административное здание
	Непроектируемый объект по предоставлению населению коммунальных, бытовых, финансовых, коммунальных и иных публичных услуг
АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ	
	Автомобильные дороги федерального значения
	Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
	Местные дороги
	Иные объекты транспортного сообщения
ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ	
	Водонапорные гидротехнические сооружения
МЕСТА ПОТРЕБЛЕНИЯ	
	Кладбище
	Национальные кладбища, некрополи, мемориальные кладбища
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН) ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ	
	Памятник
ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ	
	Памятник природы
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	
	Объекты медицинской помощи
ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ	
	Промышленные объекты











ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

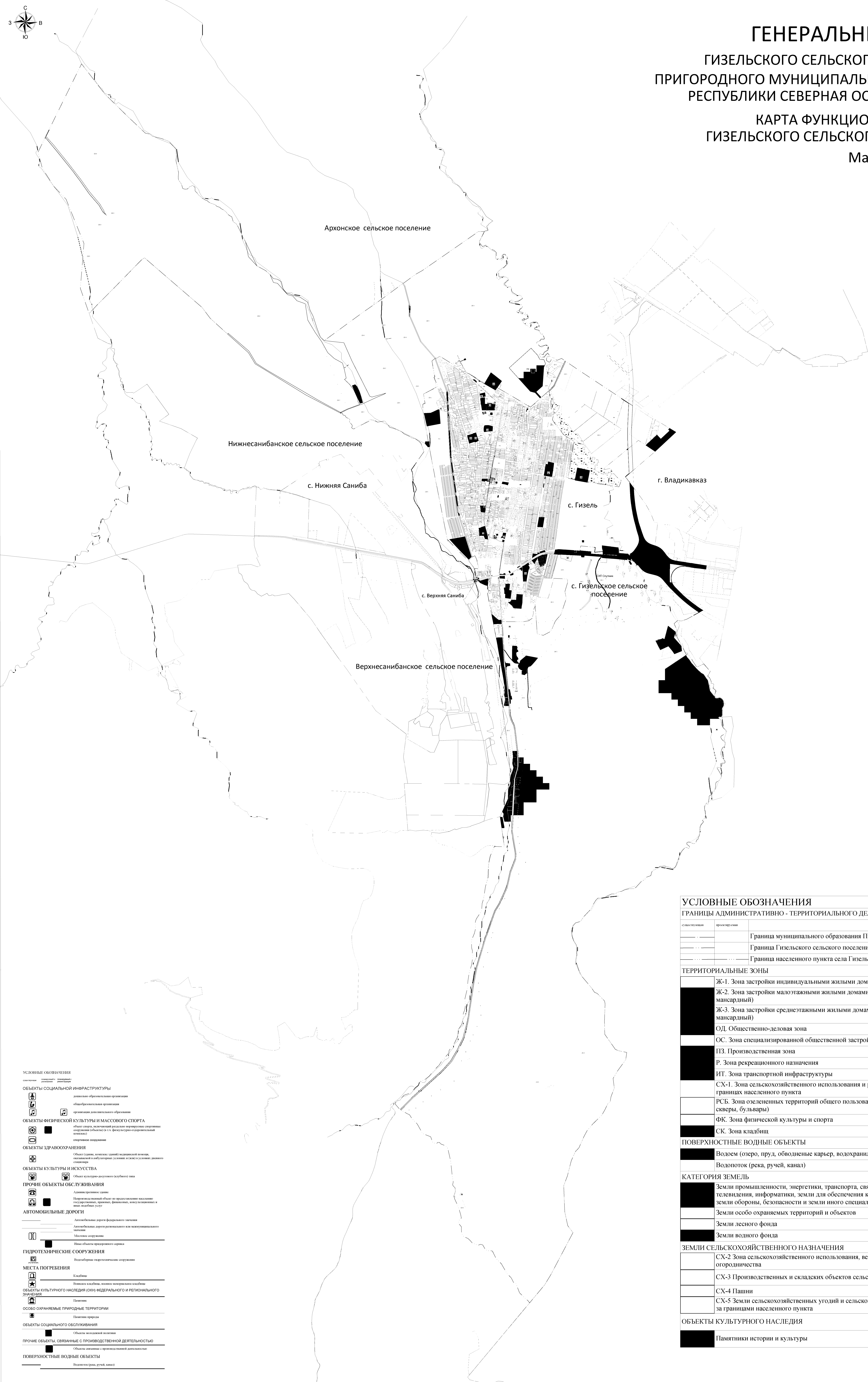
ПРИГОРОДНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ

КАРТА ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

ГИЗЕЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Масштаб 1:10000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
символ	значение	описание
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
	дошкольная образовательная организация	
	образовательная организация	
	организация дополнительного образования	
ОБЪЕКТЫ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА		
	объект спорта, не включенный в перечень спортивных сооружений (объекты) (в т.ч. физкультурно-спортивные комплексы)	
	спортивное сооружение	
ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ		
	Объект (здание, комплекс зданий) медицинской помощи, оказываемой в амбулаторно-поликлинических и условиях дневного стационара	
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА		
	Объект культурно-исторического (памятник) типа	
ПРОЧЕЕ ОБЪЕКТЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ		
	Автомобильная дорога федерального значения	
	Автомобильная дорога регионального или муниципального значения	
	Местное дорожное	
АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ		
	Иные объекты транспортного сервиса	
ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ		
	Водозаборные гидротехнические сооружения	
МЕСТА ПОГРЕБЕНИЯ		
	Кладбище	
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ООН, ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ)		
	Памятник	
ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ		
	Памятник природы	
ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ		
	Объекты социальной помощи	
ПРОЧЕЕ ОБЪЕКТЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ		
	Объекты связанные с производственной деятельностью	
ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ		
	Водоём (озеро, пруд, обводненные карьеры, водохранилище)	
	Водопоток (река, ручей, канал)	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
ГРАНИЦЫ АДМИНИСТРАТИВНО - ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ РФ	
	существующая
	проектируемая
	Граница муниципального образования Пригородного района
	Граница Гизельского сельского поселения
	Граница населенного пункта села Гизель
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
	Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
	Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
	ОД. Общественно-деловая зона
	ОС. Зона специализированной общественной застройки
	ПЗ. Производственная зона
	Р. Зона рекреационного назначения
	ИТ. Зона транспортной инфраструктуры
	СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования и размещение объектов в границах населенного пункта
	РСБ. Зона озелененных территорий общего пользования(лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары)
	ФК. Зона физической культуры и спорта
	СК. Зона кладбищ
ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ	
	Водоём (озеро, пруд, обводненные карьеры, водохранилище)
	Водопоток (река, ручей, канал)
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ	
	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Земли особо охраняемых территорий и объектов
	Земли лесного фонда
	Земли водного фонда
ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования, ведение садоводства и огородничества
	СХ-3 Производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения
	СХ-4 Пашни
	СХ-5 Земли сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственного использования за границами населенного пункта
ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	
	Памятники истории и культуры