



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФГУП «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР «ЗЕМЛЯ»  
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФИЛИАЛ**

**СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ  
ЭЛЬБРУССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

Директор  
Северо-Кавказского филиала  
ФГУП «ФКЦ «Земля»  
Кандидат экономических наук

В.А. Башоров

Нальчик, 2007

Положения о территориальном планировании (Схема территориального планирования) Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики разработаны на основании государственного контракта от 27 апреля 2007 г. № 36 «Разработка Схемы территориального планирования Эльбрусского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики».

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Цели и задачи разработки СТП Эльбрусского муниципального района.....</b>	<b>5</b>
1.1. Принципы устойчивого развития и приоритетные направления территориального развития .....	6
1.1.1. Развитие планировочной структуры.....	8
1.1.2. Жилищная политика.....	8
1.1.3. Развитие рекреационного комплекса.....	9
1.1.4. Обеспечение выбора мест приложения труда .....	10
1.1.5. Социальная, инженерная, транспортная инфраструктура.....	10
1.1.6. Охрана природы и защита от чрезвычайных ситуаций .....	11
1.2. Обоснования условий и целесообразности создания и развития на территории горного всесезонного курорта .....	12
1.2.1. Перспективы курортно-туристического развития .....	12
1.2.2. Мировой опыт развития туристических и рекреационных комплексов.....	123
1.2.3. Предпосылки развития всесезонного курорта в Приэльбрусье.....	125
1.3. Основные показатели проекта.....	17
1.3.1. Население .....	17
1.3.2. Занятость населения .....	18
1.3.3. Социальное и культурно-бытовое обслуживание .....	18
1.3.4. Жилищный фонд .....	18
1.3.5. Основные направления инвестирования.....	189
<b>2. Перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием на последовательность их выполнения.....</b>	<b>20</b>
2.1. Перечень мероприятий применительно ко всей территории поселения .....	20
2.1.1. Развитие планировочной структуры.....	20
2.1.2. Изменение границ земель различных категорий в пределах межселенных территорий и другие вопросы землепользования.....	23
2.1.3. Функциональное зонирование территории.....	26
2.1.4. Обеспечение экономического развития .....	28
2.1.5. Жилищное строительство .....	31
2.1.6. Развитие транспортной инфраструктуры.....	33
2.1.6.1. Транспортная сеть .....	34
2.1.6.2. Объекты транспортной инфраструктуры.....	36
2.1.6.3. Реконструкция существующих однопутных мостов .....	37
2.1.6.4. Организация движения транспорта и развитие системы общественного транспорта .....	37
2.1.7. Строительство объектов социального обслуживания населения и других объектов муниципального значения.....	39
2.1.8. Строительство объектов газоснабжения и электроснабжения района .....	41
2.1.9. Улучшение экологической ситуации, формирование особо охраняемых природных территорий.....	41
2.1.10. Защита от чрезвычайных ситуаций природного характера .....	43
2.1.11. Законодательное обеспечение реализации проекта схемы территориального планирования - разработка документации по планировке территории.....	44
<b>Перечень этапов Схемы территориального планирования Эльбрусского муниципального района.....</b>	<b>45</b>

## **Введение**

В рамках разработки проекта схемы территориального планирования (далее по тексту СТП) Эльбрусского муниципального района разработаны положения о территориальном планировании и перечень мероприятий, направленных на реализацию проекта генерального плана.

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

Представлены обобщенные технико-экономические показатели.

В составе проекта СТП разработаны картографические материалы:

1. Проект СТП Эльбрусского муниципального района
2. Схемы планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения:

а) схема с отображением зон планируемого размещения объектов электро- и газоснабжения в границах муниципального района;

б) схема с отображением зон планируемого размещения автомобильных дорог между населенными пунктами, мостов и иных транспортных инженерных сооружений вне границ населенных пунктов;

в) схема с отображением зон планируемого размещения иных объектов, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления муниципального района.

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

## **1. Цели и задачи разработки СТП Эльбрусского муниципального района**

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

- основным направлениям реализации политики в области градостроительства на территории поселений с учетом особенностей социально-экономического развития и природных условий;
- выявлению зон различного функционального назначения (функциональному зонированию) и ограничениям на использование территорий в этих зонах;
- основным направлениям развития рекреационного комплекса, обеспечению потребности в территориях и ресурсах для реконструируемых и вновь образуемых рекреационных ядер;
- основным направлениям развития инженерно-транспортной и социальной инфраструктур;
- мерам по защите территории поселений от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- основным направлениям улучшения экологической обстановки градостроительными средствами;
- основным направлениям сохранения и развития территорий объектов природного и культурного наследия.

## **1.1. Принципы устойчивого развития и приоритетные направления территориального развития**

Разработка СТП Эльбрусского муниципального района направлена на решение инфраструктурных проблем, а также обеспечивает основу и потенциал для экономического роста района и поселений в его составе в среднесрочной перспективе. Выделено три приоритетных направления развития территории:

- 1. Повышение качества жизни населения и обеспечение условий для устойчивого развития поселений.**
- 2. Развитие рекреационного комплекса международного уровня.**
- 3. Промышленное и инфраструктурное развитие центрального и восточного сектора района.**

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

В основу разработки СТП закладываются принципы устойчивого (сбалансированного) развития, выявления современных приоритетов развития территории.

В соответствии с этим для повышения качества жизни населения и обеспечения условий для устойчивого развития поселений необходимо обеспечить:

- доступность объектов социальной сферы и коммерческих услуг для всех жителей района, вне зависимости от населенного пункта;
- экологическую безопасность, сбалансированное развитие рекреационного, промышленного использования территории и традиционного землепользования, сохранение и восстановление долинных и высокогорных природных ландшафтов;

- условия для привлечения инвесторов в строительство нового высококачественного жилья и объектов рекреации, создания комфортной среды обитания;
- создание дополнительных рабочих мест в различных сферах деятельности рекреационного комплекса, в реорганизуемой промышленности, на транспорте, развитие традиционного сельскохозяйственного производства.

Развитие рекреационного комплекса международного уровня основано на следующих принципах:

- комплексное освоение горных секторов зимнего и летнего отдыха и развитие рекреационных ядер, гостиничного комплекса и туристической инфраструктуры;
- приоритетное развитие транспортной сети – системы подъемников, инженерной инфраструктуры;
- сохранение уникального природного комплекса Приэльбрусья, тщательное дозирование рекреационной нагрузки на долинные и высокогорные природные ландшафты;
- обеспечение защиты создаваемых рекреационных учреждений от лавинной и селевой опасности, создание системы мониторинга и предотвращения ЧС природного характера.

Промышленное и инфраструктурное развитие центрального и восточного сектора района ведется по следующим направлениям:

- возобновление работ ТВМК на существующей промышленной площадке без ее расширения;
- организация работ по добыче и переработке гранитного щебня и других нерудных строительных материалов вне границ населенных пунктов с выделением территорий добычи полезных ископаемых в категорию земель промышленности (из земель запаса, земель сельскохозяйственного назначения), разработкой проекта Оценки воздействия на окружающую

среду (ОВОС) и проекта рекультивации территорий после окончания эксплуатации месторождений;

- развитие транспортной инфраструктуры – строительство железнодорожной ветки Тырныауз-Прохладный.

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

#### **1.1.1. Развитие планировочной структуры:**

- дальнейшее развитие существующей «линейно-древовидной» планировочной структуры градостроительного освоения Баксанского ущелья;
- формирование планировочных ядер для размещения жилой и рекреационной застройки и объектов обслуживания. В качестве планировочных ядер рассматриваются: населенные пункты, транспортно-рекреационные ядра, рекреационные ядра долинного уровня, рекреационные ядра верхнего уровня;
- выделение опорных зон комплексного развития территорий населенных пунктов, разработка документации по планировке территории;
- выделение опорных зон развития района, где предусматривается первоочередное рекреационное, жилищное, промышленное строительство.

#### **1.1.2. Жилищная политика:**

- в населенных пунктах Приэльбрусья - приоритет многоквартирной застройке различной этажности, ограничение на выделение новых участков под индивидуальную застройку;
- комплексная застройка свободных территорий в сельском поселении Верхний Баксан, селах Нейтрино, Тегенекли, Терскол, после разработки соответствующих проектов планировок;



- преимущественно индивидуальное жилищное строительство и развитие объектов социального обслуживания на территории сельских поселений Бедык, Былым, Кенделен, Лашкута без изменения границ населенных пунктов;
- первоочередная комплексная реконструкция жилого фонда г. Тырнауз;
- разработка механизма замещения ветхого индивидуального и муниципального жилья комплексной застройкой средней этажности;
- обеспечение высоких эстетических характеристик застройки, ее соразмерности окружающему ландшафту, запрет на типовую застройку.

### **1.1.3. Развитие рекреационного комплекса:**

- дальнейшее освоение существующих рекреационных центров только после разработки проектов реконструкции;
- выделение опорной зоны первоочередного развития рекреационного комплекса – нового сектора горнолыжного отдыха «Юсенги»;
- интенсификация освоения имеющихся площадок под гостиничное строительство и строительство объектов туристического сервиса на полянах Азау, Иткол;
- выделение новых территорий для гостиничного и санаторного строительства в Баксанском ущелье восточнее с. Нейтрино;
- при проектировании новых гостиничных объектов обеспечение баланса малых и средних гостиниц (вместимостью до 60 чел.) и крупных рекреационных объектов, высоких эстетических характеристик застройки, ее соразмерности окружающему ландшафту;
- локализация зимней рекреационной активности (горнолыжного катания и иных видов отдыха) в четырех горных секторах: Чегет, Чипер-Азау, Эльбрус, Юсенги;
- развитие летних видов отдыха и спорта в ущельях Адыл-су, Адыр-су, Ирик, Юсенги.

#### **1.1.4. Обеспечение выбора мест приложения труда:**

- приоритетное размещение новых мест приложения труда в рекреационном секторе и секторе обслуживания;
- развитие делового, коммерческого, инфраструктурного, сервисного и образовательного секторов, обслуживающих рекреационный и производственный комплексы;
- развитие кластера промышленности строительных материалов, эффективное использование возможностей переработки отвалов производства ТВМК, природных ресурсов района (месторождений гранита, песчано-гравийных смесей и др.);
- размещение малых предприятий - высокоэффективных энерго- и ресурсосберегающих экологических производств на территориях существующих промышленных зон в г. Тырнауз;
- создание системы предприятий первичной переработки продукции животноводства.

#### **1.1.5. Социальная, инженерная, транспортная инфраструктура:**

- опережающее развитие транспортной и инженерной инфраструктур, в том числе системы подъемников, обеспечивающих доступ туристов к местам катания и связь между рекреационными ядрами;
- разработка ТЭО и вариантов трассировки на участке Жанхотеко - Тырнауз железнодорожной ветки Прохладная – Тырнауз;
- введение ограничений на доступ транспорта на территорию рекреационного комплекса, реорганизация системы общественного транспорта, создание транспортного и логистического терминала в с. Верхний Баксан;
- строительство межрайонных автодорог с твердым покрытием, соединяющих Эльбрусский район с соседними Зольским и Чегемским районами;
- развитие улично-дорожной сети населенных пунктов;

- создание новых источников водоснабжения, реконструкция с увеличением мощности действующих очистных сооружений в селах Эльбрус, Нейтрино, развитие систем теплоснабжения с использованием локальных газовых котельных;
- реконструкция и развитие системы энергоснабжения района, строительство новых подстанций и ЛЭП 10 МВт;
- создание комплекса переработки мусора, включающего мусороперегрузочные станции, полигон ТБО, строительство мусороперерабатывающего завода.

#### **1.1.6. Охрана природы и защита от чрезвычайных ситуаций:**

- обеспечение действующего режима природопользования на территории НП «Приэльбрусье», запрет на строительство капитальных сооружений (за исключением отдельных сооружений для зимних и летних видов спорта), в том числе гостиниц, на территории национального парка;
- разработка проекта по оценке возможного антропогенного воздействия на природный комплекс в зимний период в секторах рекреационной активности Чегет, Чипер-Азау, Эльбрус, Юсенги, НП «Приэльбрусье»;
- формирование лесопарков спортивно-рекреационной тематики (в районе Азау, Иткола, Терскола);
- сохранение традиционного сельскохозяйственного использования в качестве пастбищ земель сельскохозяйственного назначения в ведении поселений;
- рекультивация хвостохранилищ и отработанных карьеров ТВМК и других добывающих производств;
- размещение новых производств с обязательным проведением экологической экспертизы, разработкой раздела ОВОС в составе проекта;
- осуществление комплекса противолавинных и противоселевых мероприятий только на склоновых участках, ориентированных на

территории нового строительства в селах Байдаево и Терскол, полян Азау, Иткол, Чегет;

- разработка проектов защиты от ЧС природного характера (схода лавин, селей, оползней и т.д.) в составе каждого проекта планировки территорий под новое строительство в населенных пунктах и рекреационных ядрах.

## **1.2. Обоснования условий и целесообразности создания и развития на территории горного всесезонного курорта**

### **1.2.1. Перспективы курортно-туристического развития**

Приэльбрусье один из трёх крупнейших горнолыжных, альпинистских и туристических районов России. Регион предлагает уникальные возможности для любителей активного отдыха. В глубине Баксанской долины расположен национальный парк Приэльбрусье, расположенный в центральной части Большого Кавказа от западных подходов к Эльбрусу до бассейна реки Чегем на востоке. Его южная граница проходит по Главному Кавказскому хребту. Здесь же расположена самая высокая вершина Большого Кавказа – Эльбрус.

Много интересного найдут здесь любители активного отдыха в любое время года:

- Зимой и весной катание на лыжах, сноуборд, heli-ski, ski-tour, freeride. Зимнее ледолазание, а также зимнее восхождение на Эльбрус.
- Летом - это место для восхождений и походов. Величественные, покрытые шапками изо льда вершины, живописные ущелья, многочисленные водопады, мягкий горный климат, целебные нарзанные источники - делают это место уникальным памятником природы, поражающим воображение и создающим прекрасные условия для активного отдыха - туризма, альпинизма, горнолыжного спорта, конные прогулки, рыбная ловля, экскурсии, радиальные пешеходные выходы, многодневные пешие и велопоходы и многое другое...

В Приэльбрусье 12 км канатных дорог и 35 км горнолыжных трасс. Два основных склона:

- Чегет (3700 м) одна из самых сложных трасс на мировых горнолыжных курортах. 15 трасс с перепадами высот от 2100 до 3050 м.
- Эльбрус (5642 м) 6 трасс с перепадами высот от 2280 до 3800 м. Катание на отдельных участках склонов возможно круглый год. Самая высокая доступная точка - Гара-Баши, высота 3780м над уровнем моря. До Гара-Баши от ст. Мир можно добраться на ратраке. Есть участки трассы, доступные начинающим лыжникам. Протяженность самой длинной трассы Старый кругозор - Азау составляет 2,5 км с перепадом высот в 650 м.

В результате реализации федеральной целевой программы «Юг России» в Приэльбрусье модернизируется инфраструктура горного курорта и ГРК «Приэльбрусье» вместе с другими горными курортами: Красная Поляна (Краснодарский край), Архыз (Карачаево-Черкесия), Мамисон (Северная Осетия-Алания) станет единым горнолыжным олимпийским комплексом, и, если будет необходимо, примет участие в Олимпиаде-2014.

### **1.2.2. Мировой опыт развития туристических и рекреационных комплексов**

Разработанные Правительством КБР инвестиционные проекты в области развития Приэльбрусья хорошо согласуются с мировыми тенденциями развития туризма, который становится мощной индустрией, выделяющейся среди других отраслей экономики высокой эффективностью и устойчивым развитием.

Рационально организованная индустрия туризма генерирует рабочие места для местного населения, развивает смежные отрасли, а также обеспечивает приток в регион денежной массы и инвестиционных средств, и, как следствие, пополняет бюджеты регионов за счет налогов.

Особенных успехов мировой туризм достиг за последние 30 лет, когда число международных туристов выросло в четыре раза, а валютные доходы увеличились в 25 раз.

На сферу туризма приходится более 10% мирового валового национального продукта, более 6% мировых инвестиций, каждое десятое рабочее место, 12% мировых потребительских расходов.

Успешное развитие туризма невозможно вне концепции его устойчивого развития в регионе, что предполагает планирование и управление развитием территории, которые должны обеспечить защиту природной и культурной среды, улучшение качества жизни местного населения, обеспечение условий пребывания, соответствующих международным стандартам.

Усилиями специалистов Всемирной туристической организацией концепция устойчивого развития нашла отражение в сфере туризма. На Международной конференции, проведенной в Ванкувере (Канада) в 1990 г., были сформулированы следующие виды положительного воздействия туризма на устойчивое развитие региона:

- способствует выбору направлений воздействия на природную, культурную и социальную сферу региона;
- обеспечивает справедливое распределение доходов и расходов, создает рабочие места непосредственно в местном секторе туризма и смежных с ним секторах;
- стимулирует повышение эффективности работы средств размещения, предприятий питания, транспорта, экскурсионных объектов;
- способствует притоку в регион иностранной валюты и обеспечивает капиталовложения в региональную экономику, благоприятствует диверсификации региональной экономики, особенно в сельских районах, где занятость населения может носить сезонный и случайный характер;
- стимулирует модернизацию региональных инфраструктур транспорта, связи и других базовых систем;
- способствует финансированию работ по сохранности местных исторических памятников;

- создает рекреационные объекты, которыми могут пользоваться местные жители, а также российские и зарубежные туристы;
- способствует продуктивному использованию земель, не имеющих сельскохозяйственного значения, что позволяет сохранять естественную флору на больших площадях;
- формирует рост самосознания среди местных жителей и дает возможность добиваться более глубокого взаимопонимания и тесных контактов между людьми, представляющими различные культуры.

Применительно к туризму устойчивое развитие региона предполагает:

- экологическую устойчивость, которая обеспечивает совместимость развития с поддержанием базовых экологических процессов, биологического разнообразия и биологических ресурсов;
- социальную и культурную устойчивость, при которой развитие совместимо с сохранением культурных ценностей и традиций, а также сохраняет и укрепляет местную самобытность;
- экономическую устойчивость, обеспечивающую экономическую эффективность развития, при которой избранный метод управления ресурсами дает возможность их использования будущими поколениями.

Используя принципы концепции устойчивого развития, туризм сможет не только преодолеть имеющиеся сложности, но и вывести другие отрасли, функционирующие в регионе, на путь устойчивого развития. Концепция устойчивого развития получает особую актуальность в условиях современного экологического кризиса. С развитием туризма связана смена моделей природопользования, новая модель будет способствовать охране природы, историко-культурного наследия, социальному и экономическому развитию. Эти элементы образуют системы и взаимно влияют друг на друга.

### **1.2.3. Предпосылки развития всесезонного курорта в Приэльбрусье**

Развитие всесезонного курорта в Эльбрусском районе закреплено законодательно. Разработана и утверждена Правительством КБР 28 июня 2005 года Градозэкологическая концепция освоения ГРК «Приэльбрусье»,

(Ростов-на-Дону, 2005 г., НКП НПО «Южно-Российский градостроительный центр»). Перечислим основные факторы, определяющие целесообразность развития горного всепогодного курорта на территории Приэльбрусья:

**Природно-климатический потенциал.** Климатические условия Приэльбрусья уникальны своим разнообразием и очень благоприятны для здоровья человека и поэтому стали одним из ценных лечебных факторов. Климат предгорной зоны благоприятен для всех видов рекреации. Климат горной части территории благоприятен в основном для туризма, альпинизма, зимних видов спорта.

**Развитая рекреационная инфраструктура.** Туристический комплекс Приэльбрусья в настоящий момент насчитывает более 60 рекреационных объектов, где может разместиться одновременно более 4000 человек. Выделяется две группы гостиничных комплексов: крупные гостиничные комплексы, пансионаты, туристические базы, имеющие ведомственное подчинение, и малые частные гостиницы, динамично развивающиеся в последние 5 лет.

**Транспортная доступность.** Доступ туристов в Приэльбрусье осуществляется по автомобильной дороге федерального значения А-158 Прохладный-Эльбрус через Баксан, посредством которой осуществляется связь с другими транспортными системами - железной дорогой, авиатранспортом, общероссийской сетью автодорог. Обслуживание авиатранспортом происходит через аэропорты Минеральные Воды, Нальчик. Связь с железнодорожной сетью происходит через станции Нальчик и Пятигорск. Транспортировка туристов от аэропортов и железнодорожных станций к объектам горно-рекреационного комплекса занимает не более 2 часов. В настоящее время планируется строительство нового международного аэропорта в 50 км от г. Нальчик.

**Наличие целебных минеральных вод.** По содержанию в них тех или иных химических элементов минеральные воды подразделяются на 5 групп:



углекислые, сульфидные, кремнистые, радоновые и воды без специфических компонентов.

**Уникальные природные объекты.** Исключительное значение для Приэльбрусья имеет сохранение его уникального природного потенциала, который представлен здесь и редчайшими представителями флоры и фауны, занесенными в Красную книгу, и множеством водно-минеральных источников, эоловых форм рельефа, скал и гор. Большинство этих памятников в крае находится под защитой закона. С этой целью 22 сентября 1986 года был создан государственный природный Национальный парк «Приэльбрусье» (общей площадью 101,2 тыс.га.), на территории которого практически полностью находится горно-рекреационный комплекс.

**Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)** представлены историческими памятниками, мемориальными местами, музеями, народными промыслами. В Эльбрусском районе находится 48 памятников истории и культуры, археологии, архитектуры, а также 4 музея, среди которых особый интерес туристов вызывают Музей обороны Приэльбрусья - самый высокогорный в мире музей (3500 м над уровнем моря), расположенный на станции канатной дороги «Мир», Альпинистско-охотничий музей им. В. Высоцкого (с. Тегенекли), музеи в с. Кенделен и г. Тырнауз.

### 1.3. Основные показатели проекта

Технико-экономические показатели проекта являются прогнозными, приводятся в справочных целях и не подлежат утверждению в составе схемы территориального планирования.

#### 1.3.1. Население (чел.)

Показатели	Существующее положение	Расчетный срок
Постоянное население	35080	38350
Рекреанты с постоянным проживанием в пиковый период зимнего отдыха	4500	25000
Трудовые ресурсы	19750	21450

Временное население в пиковый период зимнего отдыха	500	3500
Занято в отраслях экономики	12700	24950
Сальдо трудовой маятниковой миграции	7050	-3500

### 1.3.2. Занятость населения (чел.)

Показатели	Существующее положение	Расчетный срок
<b>Занято в экономике, всего</b>	12700	24960
<b>Материальное производство:</b>		
промышленность	650	3180
строительство, транспорт и связь	2120	4220
<b>Нематериальное производство</b>		
туризм	1600	7000
наука, высшее и средне-специальное образование	500	560
<b>Бюджетная сфера</b>	2090	2230
<b>Коммерческая сфера</b>	1440	4730
<b>Домашнее хозяйство</b>	4300	3040

### 1.3.3. Социальное и культурно-бытовое обслуживание

Показатели	Существующее положение	Расчетный срок
Дошкольные образовательные учреждения (количество детсадов/всего мест)	7/1520	7/1500-2600
Общеобразовательные школы (количество школ/всего мест)	15/6200	15/6500-7000
Больничные стационары всех типов (больниц/коек)	3/260	3/370
Амбулаторно-поликлиническая сеть (количество поликлиник)	8	8

### 1.3.4. Жилищный фонд (тыс.кв.м.)

Показатели	Существующее положение	Расчетный срок
<b>Жилищный фонд всего</b>	746,7	958,7
<b>в том числе:</b>		
многоквартирный	561,2	738,7
индивидуальный	185,5	220,0
общежития	0	36,0
<b>Средняя жилищная обеспеченность (кв.м./чел. – без учета общежитий)</b>	21,2	25,0
<b>Шаг жилищного строительства тыс. кв.м. в год</b>		14,2

### 1.3.5. Основные направления инвестирования (Гипотеза комплексного развития), млн. руб.

№ п/п	Наименование показателя	Расчеты МЭРТ КБР	Расчеты СТП			
			Всего	в том числе:		
				местный бюджет	бюджет КБР	бюджет РФ + инвестиции
1	2	3	4	5	6	7
1	Разработка генеральных планов г. Тырныауз и сельских поселений Эльбрусского района, а также правил землепользования и застройки	30	20	1	5	14
2	Мероприятия по продвижению проекта и привлечению инвестиций	100	-	-	-	-
3	Реконструкция и строительство автомобильных дорог	3300	3000	150	750	2100
4	Реконструкция и строительство объектов электроснабжения	271	280	14	70	196
5	Реконструкция и строительство объектов газоснабжения	-	80	4	20	56
6	Реконструкция и строительство объектов водоснабжения	370	400	20	100	280
7	Реконструкция и строительство объектов канализации	58	80	4	20	56
8	Строительство мусоросортировочной и мусороперегрузочной станций, захоронения ТБО	300	400	20	100	280
9	Строительство объектов санаторно-гостиничного комплекса	5912	5800	290	1450	4060
10	Строительство скоростной надземной железной дороги	5649,7	5800	290	1450	4060
11	Инвестиции, направленные на охрану природы	780	400	20	100	280
12	Инвестиции, направленные на мероприятия ГО и ЧС	3900	4000	200	1000	2800
13	Инвестиции, направленные на туризм и спорт	17856	18000	900	4500	12600
14	Жилищное и социальное строительство	3510	4000	200	1000	2800
15	Прочие расходы, 5%	2101,8	2113	106	528	1479
	<b>ВСЕГО</b>	<b>44138,5</b>	<b>44373</b>	<b>2219</b>	<b>11093</b>	<b>31061</b>

## **2. Перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием на последовательность их выполнения**

В начале раздела дается перечень мероприятий применительно ко всей территории района с указанием поселений, которые затронут эти мероприятия.

В заключительной части перечислены мероприятия на первую очередь реализации СТП применительно к каждому поселению.

### **2.1. Перечень мероприятий применительно ко всей территории поселения**

#### **2.1.1. Развитие планировочной структуры**

Природно-географические условия Баксанского ущелья, а также режим использования территории НП «Приэльбрусье», ограничивающий капитальное строительство на территории национального парка, исключают принципиальные изменения планировочной структуры района, а также накладывают серьезные ограничения на ее развитие. Вопросы развития основной планировочной оси поселений - автомобильной дороги Баксан-Азау, являющейся объектом федерального значения, находятся вне компетенции СТП. Также вне компетенции СТП находятся вопросы развития рекреационных территорий – секторов зимнего и летнего отдыха, находящихся на территории федерального объекта НП «Приэльбрусье».

Для обеспечения связи Эльбрусского района с соседними Зольским и Чегемским районами запланировано строительство межрайонных автодорог с твердым покрытием:

1) Былым-Хуштосырт по существующей грунтовой дороге через перевал Голугарде.

2) Кенделен – Каменноостское (возможны варианты трассировки дороги) по существующей грунтовой дороге через урочище Хаймаши.

Роль планировочного центра сохраняет г. Тырнауз. В городе, за счет возобновления работы ТВМК и размещения новых малых производств на имеющихся производственных площадях наращивается число рабочих мест.

Действующая сеть учреждений культуры и спорта обеспечивает потребности всего населения района. Для обеспечения подготовки кадров в сфере туризма и гостиничного бизнеса в городе предлагается разместить колледж туризма с филиалом в с. Тегенекли.

Вторым по значимости планировочным центром становится с. Эльбрус. Совместно с селом Тегенекли, с. Эльбрус формирует общественный и административный центр районного уровня. На территории с. Тегенекли размещается застройка малой и средней этажности, а также объекты рекреационно-гостиничного комплекса.

Заметную роль в планировочной структуре играет с. Верхний Баксан, который развивается как транспортный и инфраструктурный центр, где размещаются основные предприятия транспортного и коммунального обслуживания рекреационного комплекса.

Третьим планировочным центром района становится село Кенделен – крупный населенный пункт, единственный в районе находящийся вне долины р. Баксан и не имеющей транспортной связи с остальными населенными пунктами района по территории района (только через территорию соседнего Баксанского района – через с. Жанхотеко).

Существенную роль в планировочной структуре западной части района играют рекреационные ядра – территории рекреационного назначения, где размещаются гостиничные объекты, станции подъемников, туристическая инфраструктура. Рекреационные ядра имеют различную специализацию: Азау и Чегет развиваются, прежде всего, как инфраструктурные рекреационные центры: ограниченные территориальные резервы используются под размещение объектов транспортного комплекса и обслуживания туристов (бытового, торгового, медицинского и т.д.). Иткол получает дальнейшее развитие как рекреационно-гостиничный центр – здесь размещаются новые гостиничные комплексы, развивается спорткомплекс и объекты культурного обслуживания туристов. Поляна Нарзанов сохраняется как памятник природы Баксанского ущелья.

Основным, вновь образуемым рекреационным ядром, является рекреационно-транспортное ядро в ущелье Юсенги, которое становится ключевой точкой формируемого сектора горнолыжного катания на склонах ущелья. Для обеспечения связи с автомобильной дорогой А-158 Прохладный Эльбрус через Баксан по трассе существующей тропы строится дорога от с. Тегенекли. Для размещения рекреантов формируются два новых рекреационных ядра с размещением гостиниц, домов отдыха и объектов туристической инфраструктуры – на месте бывших балкарских селений Кызген и Кылды.

В развитие летнего отдыха получают дальнейшее развитие существующие рекреационные ядра в ущельях Адыл-Су и Адыр-Су, формируются центры агротуризма – зоны отдыха на базе фермерского хозяйства или приусадебного участка (в частном секторе) в ущельях Кызген и Ирик. Рекреационно-транспортное ядро в ущелье Юсенги также может функционировать как центр летнего туризма.

В центральной части района участки вблизи разведанных месторождений полезных ископаемых (гипса, пемзы, алебастра, песчано-гравийного сырья, гранитов и облицовочных камней и т.д.) резервируются территории для размещения объектов районного значения - производственных мощностей по добыче и обработке полезных ископаемых, производству строительных материалов. Предпочтительно располагать на зарезервированных участках предприятия полного цикла, а не только мощности по добыче сырья.

Разведанные месторождения в верховьях р. Кенделен (Гижгит) не предполагаются к эксплуатации на период реализации СТП. Размещение добывающих предприятий на других территориях района не предусмотрено.

На участках к востоку от с. Кенделен резервируются территории для размещения предприятий по первичной переработке продукции животноводства, также предприятий пищевой сферы – территории для размещения объектов районного значения.

### **2.1.2. Изменение границ земель различных категорий в пределах межселенных территорий и другие вопросы землепользования**

Согласно статье 19 Градостроительного кодекса России в составе СТП района могут быть даны предложения по изменению границ поселений в составе района и земель различных категорий в составе межселенных территорий.

Предложения по изменению границ земель различных категорий на территории поселений даются в составе генеральных планов соответствующих поселений.

Схемой территориального планирования не предлагается вносить изменения в границы городских и сельских поселений и межселенных территорий. В схеме нет предложений по созданию новых населенных пунктов на территории района.

В составе Эльбрусского района выделены следующие межселенные территории:

- к северу от земель сельского поселения Кенделен – в ведении ГУП «Хаймаша», площадью 36,95 кв.км.;
- к северу от земель сельских поселений Бедык, Былым и городского поселения Тырнауз – в ведении ГУП «Хаймаша», площадью 384,21 кв.км.;
- к западу от земель сельского поселения Эльбрус – земли федерального подчинения в ведении ФГУ Национальный парк «Приэльбрусье» – 190,75 кв.км. и земли запаса – 14,1 кв.км.

На межселенных территориях в северной и северо-западной частях района не предполагается размещение объектов капитального строительства и не планируется изменение границ земель различных категорий. В состав межселенных территорий входят земли Лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса.

На межселенных территориях в подчинении ФГУ Национальный парк «Приэльбрусье» находятся земли особо охраняемых природных территорий. На территории парка выделены также отдельные участки земель рекреационного назначения в составе земель ООПТ. Практически все земли рекреационного назначения зарегистрированы на ОАО «Эльбрустурист» и представляют собой станции канатных дорог, инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания канатных дорог и туристических объектов, горнолыжные трассы, гостиницы, объекты туристической инфраструктуры: кафе, туристические приюты и т.д.

Развитие горнолыжного спорта потребует выделения новых территорий для размещения аналогичных по функциям учреждений спорта и туристического сервиса.

На схемах в составе СТП выделяются зоны рекреационных территорий зимнего отдыха (горнолыжных трасс, трасс для сноуборда и т.д.) и границы зон размещения объектов капитального строительства в пределах рекреационных зон.

Размещение малых гостиниц, объектов питания и бытового обслуживания туристов осуществляется в пределах рекреационных ядер верхнего уровня. Границы рекреационного ядра могут быть определены только проектом планировки. Формирование рекреационных ядер проводится как на базе существующих участков, находящихся в ведении ОАО «Эльбрустурист», так и на новых территориях. Целью перевода земель из состава ООПТ является четкое разграничение территорий, где можно размещать туристические объекты, и где размещение объектов капитального строительства не допускается.

Линейные объекты: ЛЭП, канатные дороги – размещаются в пределах зон размещения объектов капитального строительства.

Для размещения вышеперечисленных объектов потребуются выделения из земель особо охраняемых территорий НП «Приэльбрусье» участков



земель рекреационного назначения. Сложность заключается статусом выделяемых под развитие рекреационного комплекса участков.

Только в том случае, если участки в пределах межселенных территорий из земель НП «Приэльбрусье» будут переданы в ведение органов местного самоуправления Эльбрусского района, то их развитие регламентируется схемой территориального планирования района, утвержденной и согласованной (в том числе и с НП «Приэльбрусье») установленным порядком.

Если участки в пределах межселенных территорий из земель НП «Приэльбрусье» остаются в составе земель федерального подчинения в ведении НП «Приэльбрусье», их развитие должно регламентироваться документом территориального развития федерального уровня.

Возможен вариант, когда участки, выделяемые под развитие рекреационного комплекса в пределах межселенных территорий из земель НП «Приэльбрусье», получают статус земель республиканского подчинения. В этом случае их развитие регулируется Схемой территориального планирования Кабардино-Балкарской Республики.

Решение сложных вопросов регулирования развития территории, на которой сосредоточены объекты различного подчинения, возможно в рамках Статьи 27 Градостроительного кодекса РФ, допускающей возможность совместной подготовки проектов документов территориального планирования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Предложения СТП содержат лишь принципиальные положения, направленные на упорядочивание землепользования и передачу земель по рекреационным комплексам в единое управление.

Окончательное решение по изменению границ земель различных категорий требует комплекса предпроектных изысканий и проведения инвентаризации земель.

Кроме объектов туристического комплекса на межселенных территориях также запланировано размещение объектов капитального строительства федерального подчинения – баз спасательной службы МЧС (Эльбрусского поисково-спасательного отряда МЧС России) – восстановление Приюта 11-ти и хижины «Седловина».

В кратчайшие сроки необходимо выполнить топографо-геодезическую съемку на населенные пункты и рекреационные ядра первоочередного освоения в масштабе не мельче 1:2000. Границы рекреационных ядер должны быть уточнены проектами планировки соответствующих объектов.

В процессе разработки проектов планировки размеры участков, предлагаемых к включению в земли рекреации (рекреационные ядра) и предназначенных для размещения объектов капитального строительства, могут претерпеть значительные изменения.

### **2.1.3. Функциональное зонирование территории**

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

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

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

Границы функциональных зон устанавливаются по красным линиям улиц и дорог, границам населенных пунктов или по естественным ландшафтными границам. На территории поселений устанавливаются следующие виды функциональных зон:

#### Жилые зоны:

- усадебной застройки с участками с ограничением строительства не более чем в 3 этажа - с отводом участков в собственность с возможностью блокированной застройки, обеспечение полным набором инженерных коммуникаций **(Ж-1)**;
- малоэтажной застройки с ограничением строительства не более чем в 4 этажа без выделения участков в собственность с возможностью размещения блокированной застройки **(Ж-2)**;
- многоэтажной застройки с ограничением по высоте застройки не более чем в 10 этажей, по плотности застройки - 12000 кв.м./га **(Ж-3)**.

Зоны размещения общественно-деловых центров и объектов социального обслуживания:

- зоны сосредоточения объектов общественно-делового назначения и коммерческого обслуживания населения и рекреантов, обеспеченных территориями для парковки автотранспорта **(ОЦ-1)**;
- зоны объектов социального обслуживания, требующие значительных территориальных резервов: школ, объектов среднего и высшего специального образования, здравоохранения и спорта **(ОЦ-2)**.

Зоны размещения транспортной, инженерной и жилищно-коммунальной инфраструктур:

- промышленно-коммунальные зоны с преобладанием коммунальных, складских, транспортных, логистических предприятий, учреждений науки и образования. Как исключение, возможно размещение предприятий, обслуживающих жилищно-коммунальный, с санитарно-защитной зоной не более 300 м **(ПК)**;
- зоны объектов инженерного обеспечения, где размещаются объекты инженерной инфраструктуры муниципального образования **(И)**;
- зоны транспортной инфраструктуры, коридоров автодорог, территорий автостоянок, крытых паркингов, объектов обслуживания транспортной инфраструктуры, вертолетных площадок, линии горного трамвая **(Т)**.

Рекреационные и природные территории:

- зоны размещения гостиниц малой и средней вместимости **(Р-1)**;
- зоны размещения крупных санаторно-гостиничных комплексов **(Р-2)**;
- зоны центров рекреационного обслуживания, в том числе плоскостных сооружений зимнего и летнего спорта, дорожек для горного велосипеда, лыжных, биатлонных трасс и т.д. **(РЦ)**;
- организованные рекреационные пространства, прочие природные территории - лесопарки и иные природные территории, в том числе открытые территории древесной растительности с запретом на размещения объектов обслуживания **(ЛП)**;
- зоны отдыха на базе фермерского хозяйства или приусадебного участка (в частном секторе) (агротуризм) **(АТ)**.

Прочие зоны

- отведенная для нужд Министерства обороны РФ **(МО)**;
- сельскохозяйственного использования – пастбища, огороды **(СХ)**;
- размещения объектов защиты от ЧС природного характера – противолавинных, противоселевых и иных сооружений **(ЧС)**;
- кладбища **(КЛ)**.

#### **2.1.4. Обеспечение экономического развития**

Для обеспечения экономического развития схемой территориального планирования Эльбрусского района выделяются опорные зоны развития по 3 направлениям:

- для размещения объектов рекреации зимнего и летнего отдыха;
- для размещения объектов промышленности;
- для размещения объектов по переработке продукции сельского хозяйства.

Рекреационный комплекс в западной части района составляет основу экономики Эльбрусского и Верхне-Баксанского сельских поселений.

Предприятия рекреационного комплекса включают предприятия:

- гостиничной сферы;

- сферы туристического обслуживания, торговли и питания;
- рекреационной транспортной инфраструктуры.

Строительство объектов гостиничного комплекса ведется на территориях населенных пунктов и рекреационных ядер, прежде всего, долинного уровня. Основные объемы гостиничного строительства на первоочередной срок запланированы в с. Тегенкли и в создаваемом рекреационном ядре Юсенги. Условием развития гостиничных комплексов на полянах Азау, Иткол, Терскол и Чегет является расширение территории населенного пункта или соответствующих земель рекреации. Территории под размещение гостиниц в упомянутых рекреационных ядрах находятся под угрозой возникновения чрезвычайных ситуаций и требуют разработки и реализации комплекса защитных мероприятий.

Территории для размещения объектов рекреации зимнего отдыха, зарезервированные на землях НП «Приэльбрусье» предназначены, прежде всего, для размещения спортивных объектов: горнолыжных трасс, трасс сноуборда и проч. Строительство гостиничных объектов и приютов на склоновой части допускается в ограниченных объемах в соответствии с режимом землепользования НП «Приэльбрусье» установленным для конкретных территорий. Нецелесообразно строительство более 1-2 гостиничных объектов вместимостью 50 человек для каждого рекреационного ядра в склоновой зоне.

На территориях для размещения объектов рекреации летнего отдыха допустимо ограниченное строительство баз летнего отдыха и агротуризма на землях сельскохозяйственного назначения. Транспортная инфраструктура рекреационного комплекса представлена, прежде всего, системой подъемников и канатных дорог, размещающихся на землях ООПТ в составе НП «Приэльбрусье». Станции подъемников также располагаются в с. Байдаево и рекреационных ядрах Азау, Чегет, Юсенги.

Конкретные объемы строительства и места размещения гостиничных комплексов определяются генеральными планами соответствующих сельских

поселений. Перечни объектов уточняется проектом планировки каждого рекреационного узла.

Выделение опорных зон для размещения объектов промышленности обусловлено требованиями программных документов:

1. Стратегия развития Кабардино-Балкарской Республики до 2022 г.;
2. Программа социально-экономического развития Кабардино-Балкарской Республики на 2007-2011 г.г.

Стратегией развития Кабардино-Балкарской Республики в качестве приоритетных для экономического развития выделяется кластер «Добыча и переработка природного сырья», включающий в себя предприятия по комплексной и глубокой переработке полезных ископаемых. В рамках развития данного кластера предложены проекты, имеющие огромную социально-экономическую значимость для развития республики, в том числе:

- строительство железнодорожной ветки до г. Тырнауз. Согласно проведенным расчетам, строительство железной дороги становится рентабельным при ее комплексной загрузке грузовыми и пассажирскими перевозками;
- проект организации добычи гранитного щебня и производства цемента с использованием экологически чистых технологий;
- проект по возобновлению добычи вольфрамомолибденовых руд и производству конечной продукции. Возобновление производства вольфрамомолибденовых руд целесообразно только с выстраиванием полного цикла переработки руд и производства конечной продукции.

Перечисленные проекты обеспечат развитие г. Тырнауз и населенных пунктов района, находящихся ниже него по Баксанскому ущелью. Для размещения производственных и добывающих мощностей предлагаются как действующие, так и закрытые площадки добывающих предприятий в районе г. Тырнауз, сел Бедык и Былым.

Площадки на территории опорных зон обеспечены инженерной и транспортной инфраструктурой. Границы опорных зон, перечни

размещаемых объектов, технико-экономические показатели уточняются проектом планировки каждой опорной зоны, который может быть разработан как при появлении конкретного инвестора с привлечением его средств, так и за средства муниципального образования, что повысит интерес к каждой площадке со стороны потенциальных инвесторов.

Опорные зоны для размещения объектов по переработке продукции сельского хозяйства размещаются в сельском поселении Кенделен, сохраняющем агропромышленную ориентацию. Формирование подобных опорных зон поддерживает развитие кластера «Агропромышленный комплекс», определенного Стратегией развития Кабардино-Балкарской Республики в качестве кластера, объединяющего производства по глубокой переработке сельскохозяйственного сырья. Формирование кластера позволит поставить на современную основу сельскохозяйственное производство, интегрировать его с переработкой продукции, придать устойчивость развитию отрасли, обеспечить ей высокую конкурентоспособность, а занятым в отрасли работникам – достойные доходы.

Проекты планировки территорий опорных зон экономического развития района могут разрабатываться в отсутствие документации о территориальном планировании поселений, на которых расположены опорные зоны.

#### **2.1.5. Жилищное строительство**

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

нормативным правовым актом муниципального образования – Правилами землепользования и застройки.

Таким образом, схемой территориального планирования устанавливаются лишь принципиальные направления и базовые параметры развития жилищного строительства в районе.

Приоритет в жилищном строительстве Эльбрусского района отдается комплексному освоению территории. В качестве опорных зон первоочередного размещения комплексной жилой застройки - зон планируемого размещения объектов муниципального значения – предлагается застройка свободных территорий в селах Эльбрусского сельского поселения Терскол и Тегенекли. На расчетный срок предлагается комплексная застройка микрорайонов в селениях Нейтрино и Верхний Баксан.

Комплексная многоквартирная застройка также возможна в г. Тырнауз и с. Былым. Кварталы размещения комплексной застройки определяются генеральными планами соответствующих поселений.

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

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

1) Точечное строительство жилых домов на свободных участках в сложившейся застройке в г. Тырнауз, с. Эльбрус, с. Нейтрино. Требуется обязательная разработка документации по планировке и межеванию территории, в том числе документации по реконструкции, а также градостроительных паспортов участков. Застройка на свободных территориях может быть:

многоэтажная с ограничением по плотности и этажности;

средней и малой этажности без выделения индивидуальных участков;



блокированной с выделением придомовых участков (не более 0,03 га) в собственность – застройка таунхаусами.

2) Реконструкция многоквартирной ветхой застройки с увеличением плотности застройки. Такой режим предлагается, прежде всего, для г. Тырнауз, где имеется значительный жилой фонд, пострадавший в результате схода селя в 2000 году, и требующий комплексной реконструкции.

Застройщик обеспечивает жильем жителей ветхих и аварийных домов, исходя из действующих социальных норм, или выплачивает компенсацию собственникам жилья.

3) Усадебная застройка преимущественно на существующих индивидуальных участках во всех населенных пунктах района за исключением сел Нейтрино и Терскол, а также г. Тырнауз.

Одним из целевых показателей схемы территориального планирования является расчетная обеспеченность жильем в 25 кв.м./чел. С учетом данного целевого показателя и роста численности жителей района жилищный фонд на расчетный срок должен составить 958,7 тыс.кв.м. жилья. Новое жилищное строительство на расчетный срок должно составить около 424,5 тыс. кв.м. жилья, в том числе:

- многоэтажная жилая застройка квартирного типа – 290,5 тыс.кв.м.;
- индивидуальная усадебная застройка – 71,4 тыс.кв.м.;
- общежития для временного проживания – 55,2 тыс.кв.м.

Ежегодный (2008-2025 гг.) объем ввода жилья – 7,4 тыс. кв.м.

### **2.1.6. Развитие транспортной инфраструктуры**

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

### **2.1.6.1. Транспортная сеть**

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

Предложения по развитию уличной сети населенных пунктов содержатся в генеральных планах городских и сельских поселений.

Основной транспортной осью района является автомобильная дорога А-158 Прохладный-Эльбрус через Баксан. Согласно распоряжению Росавтодора утверждено обоснование инвестиций в реконструкцию данной автодороги на участке км 0 - км 103 по категориям I, II, III на различных участках реконструкции.

Схемой территориального планирования предлагается строительство межрайонных автодорог с твердым покрытием по параметрам не ниже 3 категории, соединяющих Эльбрусский район с соседними Зольским и Чегемским районами:

1) Былым-Хуштосырт по существующей грунтовой дороге через перевал Голугарде. Длина дороги 6700 м, количество мостов – от 4 до 5.

2) Кенделен-Каменноостское (возможны варианты трассировки дороги) по существующей грунтовой дороге через урочище Хаймаши. Длина дороги от 13500 до 19400 м в зависимости от варианта, количество мостов от 2 до 3.

Кроме этого предлагается строительство автодороги с твердым покрытием по параметрам 4 категории от селения Тегенекли к новому рекреационному ядру Юсенги. Длина дороги 4200 м, количество мостов 1.

Трассировка дорог, параметры, количество мостов и иных инженерных сооружений должны быть определены соответствующими проектами.

На расчетный срок предусмотрена возможность строительства монорельсовой линии горного трамвая параллельно автодороге А-158 Прохладный-Эльбрус через Баксан с устройством остановочных пунктов в населенных пунктах и рекреационных ядрах. Депо проектируется в селении

Верхний Баксан. В схеме территориального планирования резервируются территории, необходимые для строительства трассы линии горного трамвая, однако необходимость такого строительства в перспективе должна быть оценена по итогам реализации 1 этапа генерального плана сельских поселений Эльбрус и Верхний Баксан выполнением соответствующего технико-экономического обоснования.

Схемой территориального планирования предусмотрено строительство автодороги от поляны Азау до поляны Чегет по правому берегу реки Баксан.

Схемой территориального планирования также зарезервированы территории для строительства железнодорожной ветки Солдатская – Тырнауз по территории Эльбрусского района и размещения 4-х станций: товарных «Тырнауз», «Бедык», грузопассажирской «Кенделен», пассажирской «Тырнауз». По территории ущелья железная дорога проходит по возможности огибая жилые территории в составе земель населенных пунктов. Возможны два варианта трассировки дороги: преимущественно по левому берегу р. Баксан или по правому берегу р. Баксан на участке Лашкута-Бедык, далее по левому берегу. В районе с. Бедык необходимо строительство тоннеля длиной 1,5-5,0 км в зависимости от выбранного варианта трассы. Общая длина ж/д ветки в пределах Эльбрусского района - около 34 км. Необходимость строительства дороги, вариант прохождения могут быть выбраны только после проведения технико-экономического обоснования и разработки проекта трассы дороги.

Схемой территориального планирования предлагается наращивание системы подъемников и канатных дорог, соединяющих рекреационно-транспортные ядра, рекреационные ядра, находящиеся на границе относительно устойчивого снега (высоты 2000-2300 м) и рекреационные зоны в среднегорье. Начиная от селения Тегенекли, единая система канатных дорог будет обеспечивать передвижение рекреантов между рекреационными зонами, и разгружать систему наземного транспорта. Основными транспортно-рекреационными ядрами, где осуществляется пересадка с

автотранспорта на систему подъемников, являются поляны Азау, Чегет, селение Байдаево, рекреационное ядро Юсенги.

Канатные дороги размещаются на межселенных территориях и на территории сельского поселения Эльбрус.

Для функционирования горно-рекреационного комплекса необходимо построить более 30 подъемников различной вместимости и производительности общей длиной более 32 км.

#### **2.1.6.2. Объекты транспортной инфраструктуры**

Большинство объектов транспортной инфраструктуры, таких как гаражи, стоянки, АЗС, АТП размещается на территории населенных пунктов Эльбрусского района. Потребность в размещении гаражей и стоянок автотранспорта рассчитывается в составе генеральных планов поселений.

На территориях вне границ населенных пунктов в границах НП «Приэльбрусье» СТП предлагается резервирование территорий для временной стоянки туристических и рейсовых автобусов вне рекреационных центров: на подъезде к рекреационному ядру Азау, на поляне Иткол и в районе поляны Нарзанов. Для размещения автобусов, обслуживающих челночные рейсы на территории рекреационного комплекса и регулярные рейсы автобусов по территории района, междугородние рейсы в Нальчик, Минеральные Воды и другие города проектом предлагается разместить ПАТП в селении Верхний Баксан и городе Тырныауз. Площадь резервируемых территорий определяется генеральными планами поселений.

Для обеспечения деятельности МЧС и спасательных служб, оперативной доставки VIP-туристов, экскурсий с применением вертолетов предлагается в дополнение к имеющимся в настоящее время вертолетным площадкам на поляне Азау и в с. Тегенекли. запроектировать размещение еще трех вертолетных площадок:

- в селении Терскол рядом с проектируемой больницей;
- в районе транспортно-логистического узла в селении Верхний Баксан;
- в районе размещения ПСП Уллу-Тау Эльбрусского ПСО МЧС России.

### **2.1.6.3. Реконструкция существующих одноколейных мостов**

Реконструкция и строительство новых мостов на автомобильной дороге Прохладный–Эльбрус через Баксан осуществляется в соответствии с обоснованием инвестиций в реконструкцию данной автодороги и разрабатываемой проектной документацией. Реконструкция существующих одноколейных мостов в составе территориальной дорожной сети осуществляется согласно проектным проработкам, выполняемым отдельно по каждому объекту.

По условиям интенсивности движения транспорта одноколейные мосты при реконструкции, как правило, не требуют расширения для пропуска движения в обоих направлениях. Реконструкция должна проводиться с учетом требований безопасности строительства и эксплуатации в условиях высокогорья и высокой вероятности чрезвычайных ситуаций природного характера, для чего в составе каждого проекта реконструкции должно выполняться обоснование мероприятий по защите от ЧС. Исходя из условий подверженности сходам лавин и селей, отдельные мостовые сооружения могут быть перенесены на более безопасное место с изменением трассировки соответствующей дороги территориального значения.

### **2.1.6.4. Организация движения транспорта и развитие системы общественного транспорта**

Предложения схемы территориального планирования по организации движения общественного транспорта носят рекомендательный характер и относятся, прежде всего, к территориям в западной части района.

Схемой территориального планирования предлагается ввести комплекс мер, ограничивающих передвижение по территории НП «Приэльбрусье» транспорта – легкового, грузового и автобусов, не зарегистрированного на территории Эльбрусского района, в том числе:

- введение пропускного режима доступа на территорию НП «Приэльбрусье» и ограничения движения личного транспорта отдыхающих выше села Верхний Баксан;
- запрет на парковку экскурсионных туристических автобусов на территориях рекреационных ядер;
- создание транспортного пересадочного узла в селе Верхний Баксан, обслуживающего весь рекреационный комплекс Приэльбрусья;
- развитие системы общественного транспорта и челночных автобусов на территории Эльбрусского района, а также развитие междугороднего общественного транспорта, осуществляющих доставку рекреантов из Нальчика, Минеральных вод и других городов;
- организация форм оплаты за транспортное обслуживание рекреантов и местного населения, включая однодневные, недельные и иные виды проездных билетов на различные виды транспорта, в том числе на подъемники;
- постепенное введение жестких экологических требований к двигателям транспортных средств, эксплуатируемых на территории поселений;
- выделение пешеходных территорий в пределах рекреационных комплексов с полным запретом движения автотранспорта за исключением пожарного, медицинского и другого спецтранспорта. Разделение пешеходных и парковочных зон;
- формирование системы стоянок для дневного хранения автотранспорта на территориях вне рекреационных комплексов (возможно, на территориях, где лавинная опасность не позволяет размещать капитальную застройку);
- разработка схем организации движения на территории рекреационных комплексов, обеспечивающая посадку/высадку пассажиров и запрещающая парковку/маневрирование;
- организация доставки продукции, необходимой для функционирования рекреационных объектов, объектов общественного питания и торговли, в вечернее время после окончания основного трафика туристов на

территории комплексов. При необходимости доставки свежих продуктов, перегрузка на въезде на территорию рекреационных объектов и ядер, использование двухколесного транспорта.

### **2.1.7. Строительство объектов социального обслуживания населения и других объектов муниципального значения**

В соответствии со схемой территориального планирования определяются основные направления развития социальной сферы района. Обеспеченность жителей района услугами школьного и дошкольного образования, медицины, культуры и спорта в целом достаточно высока, а по некоторым параметрам (места в школах и детских садах) превышает потребность в 1,5-2 раза.

Однако с учетом прогнозируемого роста постоянного населения в населенных пунктах района предлагается строительство следующих объектов социальной сферы:

- г. Тырнауз строительство колледжа туристического бизнеса,
- с. Верхний Баксан строительство общеобразовательной школы  
реконструкция школы с размещением детского сада;
- с. Кенделен строительство нового здания школы, реконструкция и расширение больничного комплекса;
- с. Эльбрус реконструкция больничного комплекса с расширением площади без изменения участка;
- с. Нейтрино строительство встроено-пристроенного помещения клубного типа;
- с. Тегенекли строительство колледжа туристического бизнеса (филиала колледжа в г. Тырнаузе) с общежитием и спортзалом;
- с. Терскол строительство больничного комплекса с отделением травматической хирургии, общеобразовательной школы, реконструкция школы с размещением детского сада.

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

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

На сегодняшний день в селениях Верхний Баксан, Кенделен, Терскол эксплуатируются школьные здания 1927, 1932 и 1959 годов постройки соответственно. Здания 1927 и 1932 годов желательно снести и на их месте построить новые, здание 1959 года постройки необходимо реконструировать. После реконструкции здесь можно разместить либо детский сад, либо объекты дополнительного образования или административного управления. Новые школьные здания строятся на свободных участках.

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

Размещение общественно-коммерческих центров предлагается в г. Тырнауз, селениях Былым, Верхний Баксан, Терскол и Эльбрус.

Для обеспечения санитарной очистки территории, мусороудаления, переработки и захоронения ТБО схемой территориального планирования предлагается дальнейшее развитие полигона захоронения ТБО восточнее г. Тырнауз. Кроме этого в Эльбрусском сельском поселении, в коммунальной зоне располагающейся восточнее с. Эльбрус запроектирована мусоросортировочная и мусороперегрузочная станция, где будет производиться предварительная сортировка мусора и его перегрузка на большегрузные автомобили для доставки на полигон ТБО.



### **2.1.8. Строительство объектов газоснабжения и электроснабжения Эльбрусского района**

При реализации СТП газопотребление составит на 1 очередь – 65 тыс. м<sup>3</sup>/час, на расчетный срок – 85 тыс. м<sup>3</sup>/час, что повлечет за собой реконструкцию существующего газопровода Тырнауз – Азау и всего находящегося в эксплуатации газового оборудования, а также строительство газопровода низкого давления Тегенекли – Юсенги.

В схеме территориального планирования Эльбрусского района зарезервированы территории для размещения объектов электроснабжения: подстанций в районе гостиницы Иткол, ЛЭП и подстанций для питания проектируемых подъемников, объектов туристической инфраструктуры на территории склоновых рекреационных ядер и объектов капитального строительства на территории вновь создаваемого рекреационного ядра «Юсенги».

Реконструкция подстанций и линий электропередач не требует резервирования территорий.

### **2.1.9. Улучшение экологической ситуации, формирование особо охраняемых природных территорий**

В числе мероприятий по улучшению экологической ситуации мероприятия по следующим основным направлениям:

- атмосферный воздух;
- санитарно-защитные зоны;
- поверхностные воды;
- санитарная очистка территории;
- озеленение территорий населенных пунктов и сохранение древесной растительности.

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

хранения автотранспорта, а также ограничения на въезд на территорию НП «Приэльбрусье» личного транспорта рекреантов.

При обосновании инвестиций в строительство новых объектов добывающей и обрабатывающей промышленности и коммунальной инфраструктуры необходима разработка раздела ОВОС, где должен быть рассмотрен вопрос о воздействии объекта на окружающую среду, в том числе – на атмосферный воздух.

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

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

При размещении застройки в границах прибрежных защитных полос необходима организация ливневой канализации с очистными сооружениями. Необходимо устранить неконтролируемые свалки и вести мониторинг мусороудаления на всей территории поселений. На некоторых участках реки Баксан необходима очистка речного дна от природного и антропогенного мусора проведение работ по берегоукреплению.

Основной проблемой в части санитарной очистки территории является отсутствие площадей для захоронения бытовых отходов. Полигон захоронения ТБО планируется развивать восточнее г. Тырнауз. В коммунальной зоне, располагающейся восточнее с. Эльбрус, запроектирована мусоросортировочная и мусороперегрузочная станция, где будет производиться предварительная сортировка мусора и его перегрузка на большегрузные автомобили для доставки на полигон ТБО.

На территории населенных пунктов необходимо принять все меры к сохранению лесной растительности, бережному отношению к ландшафту при проектировании и строительстве жилья и гостиничных объектов. При обосновании инвестиций в строительство новых объектов необходима разработка раздела «Оценка воздействия на окружающую среду». Необходимо проводить озеленение территорий населенных пунктов, компенсационные посадки деревьев хвойных пород на незалесенных участках.

#### **2.1.10. Защита от чрезвычайных ситуаций природного характера**

Вопросы защиты от чрезвычайных ситуаций природного характера требует выполнения отдельных исследований при размещении каждого объекта. Принципиальный подход схемы территориального планирования заключается в резервировании территорий для реализации защитных мероприятий при планировании застройки на участках, подвергающихся опасности возникновения ЧС.

Воздействию ЧС природного характера в той или иной степени подвержена вся Баксанская долина, а также большинство боковых долин, включая рекреационные сектора зимнего отдыха.

Схемой территориального планирования предлагается первоочередной осуществление комплекса противолавинных и противоселевых мероприятий, включающих мониторинг, прогнозирование и предупреждение опасных явлений, только на склоновых участках, ориентированных на территории существующих населенных пунктов и рекреационных ядер, а также на территории нового строительства в селах Байдаево и Терскол, на полянах Азау, Иткол, Чегет, Юсенги. Степень опасности природных процессов и состав мероприятий по их мониторингу и предотвращению опасных явлений определяется соответствующими проектами защиты территорий, выполняемыми в соответствии с действующей нормативной базой в составе работ по планировке территории под новое строительство в населенных пунктах и рекреационных ядрах.

### **2.1.11. Законодательное обеспечение реализации проекта схемы территориального планирования - разработка документации по планировке территории**

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

1. Подготовить план реализации СТП Эльбрусского района.
2. Разработать генеральные планы всех поселений района.
3. Разработать документы градостроительного зонирования - правила землепользования и застройки для всех поселений района и утвердить их нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
4. Подготовить проекты планировки зон размещения объектов капитального строительства районного значения – на территории опорных зон размещения объектов рекреации, промышленности и переработки продукции сельского хозяйства.

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

В кратчайшие сроки необходимо выполнить топографо-геодезическую съемку на территории населенных пунктов и рекреационных ядер первоочередного освоения в масштабе не мельче 1:2000. Параллельно с выполнением геодезической съемки необходимо проведение инвентаризации земель населенных пунктов. Границы земель населенных пунктов должны быть уточнены проектами планировки соответствующих объектов.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЭТАПОВ  
СХЕМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ЭЛЬБРУССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

№ п/п	Перечень мероприятий
1	2
<b>1.</b>	<b>Законодательное обеспечение реализации проекта схемы территориального планирования - разработка документации по планировке территории</b>
1.1	Подготовка плана реализации СТП Эльбрусского района.
1.2	Разработка генеральных планов всех поселений района.
1.3	Разработка правил землепользования и застройки всех поселений района и их утверждение нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
1.4	Разработка документации о совместном развитии объектов капитального строительства федерального, республиканского и местного подчинения, размещаемых на территории рекреационного комплекса «Приэльбрусье» в границах национального парка «Приэльбрусье».
1.5	Подготовка проектов планировки зон размещения объектов капитального строительства районного значения – на территории опорных зон размещения объектов рекреации, промышленности и переработки продукции сельского хозяйства.
<b>2.</b>	<b>Функциональное зонирование территории</b>
2.1	Установление принципов функционального зонирования и типов территориальных зон, которые будут применяться при разработке генеральных планов поселений в составе района.
2.2	Определение регламентов для каждой территориальной зоны и допустимых видов разрешенного использования участков.
<b>3.</b>	<b>Изменение границ земель различных категорий в пределах межселенных территорий и другие вопросы землепользования</b>
3.1	Выполнение топографо-геодезической съемки территории населенных пунктов и рекреационных ядер в масштабе 1:2000.
3.2	Инвентаризации земель населенных пунктов.
3.3	Выделение из земель особо охраняемых территорий НП «Приэльбрусье» участков земель рекреационного назначения.

1	2
3.4	Передача в ведение органов местного самоуправления Эльбрусского района участков земель рекреационного назначения*.
<b>4.</b>	<b>Защита от чрезвычайных ситуаций природного характера</b>
4.1	Осуществление комплекса противолавинных и противоселевых мероприятий, включающих мониторинг, прогнозирование и предупреждение опасных явлений.
4.2	Разработка проектов защиты территорий от чрезвычайных ситуаций природного характера.
4.3	Строительство противолавинных и противоселевых объектов.
<b>5.</b>	<b>Развитие транспортной инфраструктуры</b>
5.1	Реконструкция автомобильной дороги А-158 Прохладный – Эльбрус через Баксан.
5.2	Строительство межрайонных автодорог с твердым покрытием по параметрам не ниже 3 категории, соединяющих Эльбрусский район с соседними Зольским и Чегемским районами.
5.3	Строительство/реконструкция автодорог с твердым покрытием от населенных пунктов к рекреационным комплексам и архитектурно-рекреационным ядрам.
5.4	Строительство монорельсовой линии горного трамвая параллельно автомобильной дороге А-158 Прохладный – Эльбрус через Баксан.с устройством остановочных пунктов в населенных пунктах и рекреационных ядрах.
5.5	Наращивание системы подъемников и канатных дорог, соединяющих рекреационно-транспортные ядра, рекреационные ядра, находящиеся на границе относительно устойчивого снега и рекреационные зоны в среднегорье.
5.6	Организация временной стоянки туристических и рейсовых автобусов вне рекреационных центров: на подъезде к рекреационному ядру Азау, на поляне Иткол и в районе поляны Нарзанов
5.7	Организация ПАТП в городе Тырныауз и в селении Верхний Баксан

\* Если участки в пределах межселенных территорий из земель НП «Приэльбрусье» остаются в составе земель федерального подчинения в ведении НП «Приэльбрусье», их развитие должно регламентироваться федеральными целевыми программами. Возможен вариант, когда участки, выделяемые под развитие рекреационного комплекса в пределах межселенных территорий из земель НП «Приэльбрусье», получают статус земель республиканского подчинения. В этом случае их развитие регулируется Схемой территориального планирования Кабардино-Балкарской Республики.

1	2
5.8	Размещение трех вертолетных площадок.
5.9	Реконструкция существующих одноколейных мостов
5.10	Организация движения транспорта и развитие системы общественного транспорта
<b>6.</b>	<b>Жилищное строительство и строительство объектов гостиничного комплекса</b>
6.1	Точечное строительство жилых домов на свободных участках в сложившейся застройке в г. Тырнауз, с. Эльбрус, с. Нейтрино.
6.2	Реконструкция многоквартирной ветхой застройки в г. Тырнауз с увеличением плотности застройки.
6.3	Усадебная застройка преимущественно на существующих индивидуальных участках во всех населенных пунктах района за исключением сел Нейтрино и Терскол и г. Тырнауз.
6.4	Строительство объектов гостиничного комплекса на территориях населенных пунктов и рекреационных ядер, прежде всего, долинного уровня.
<b>7.</b>	<b>Строительство объектов социального обслуживания населения и других объектов муниципального значения</b>
7.1	Строительство колледжа туристического бизнеса в г. Тырнауз.
7.2	Строительство общеобразовательной школы, реконструкция школы с размещением детского сада в с. Верхний Баксан.
7.3	Строительство нового здания школы, реконструкция и расширение больничного комплекса в с. Кенделен.
7.4	Реконструкция больничного комплекса с расширением площади без изменения участка в с. Эльбрус.
7.5	Строительство встроено-пристроенного помещения клубного типа в с. Нейтрино.
7.6	Строительство колледжа туристического бизнеса (филиала колледжа в г. Тырнауз) с общежитием и спортзалом в с. Тегенекли.
7.7	Строительство больничного комплекса с отделением травматической хирургии, общеобразовательной школы, реконструкция школы с размещением детского сада в с. Терскол.
7.8	Строительство летних бассейнов во всех сельских поселениях.
7.9	Размещение общественно-коммерческих центров в г. Тырнауз, селениях Былым, Верхний Баксан, Терскол и Эльбрус.
7.10	Развитие полигона захоронения ТБО восточнее г. Тырнауз.
7.11	Проектирование и строительство мусоросортировочной и мусороперегрузочной станций с. Эльбрус