



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И
УПРАВЛЕНИЯ



672012 , Россия, Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, 36,
тел./факс. [3022] 282720, e-mail : nipitp @rambler.ru

ОТЧЕТ
о научно-исследовательской работе
(итоговый)

Разработка документов территориального планирования поселений
«Генеральный план муниципального образования сельского поселения
«Верхнехилинское» муниципального района «Шилкинский район»
Забайкальского края»

Чита
2015

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ»**

Индекс УДК _____
Инвентарный № _____

"УТВЕРЖДАЮ"
Генеральный директор
_____ **Э.Н. Сокол-Номоконов,**
академик РМА к.т.н
" ____ " _____ 2015 г.

м.п.

ОТЧЕТ
о научно-исследовательской работе
(итоговый)

**Разработка документов территориального планирования
поселений «Генеральный план муниципального образования
сельского поселения «Верхнехилинское» муниципального
района «Шилкинский район» Забайкальского края»**

Положения о территориальном планировании

Шифр темы/ № работы **№ 057-03-ДГ/ГП-11, 057-04-ДГ/ГП-11**

Научный руководитель работ
_____ **Э.Н. Сокол-Номоконов,**
к.т.н., академик РМА

Чита
2015г

Предисловие

Муниципальное образование сельское поселение «Верхнехилинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края представляет новый Генеральный план поселения, принятый представительным органом местного самоуправления поселения «___»_____ 2015 г.

Генеральный план 2015 года был открыт для внесения предложений всеми заинтересованными лицами в течение трех месяцев. Генеральный план был поддержан при его обсуждении жителями сельского поселения «___»_____ 2015 г.

Генеральный план будет периодически обновляться, чтобы его содержание соответствовало интересам жителей поселения и требованиям времени.

Генеральный план соответствует требованиям федерального законодательства и законам Забайкальского края.

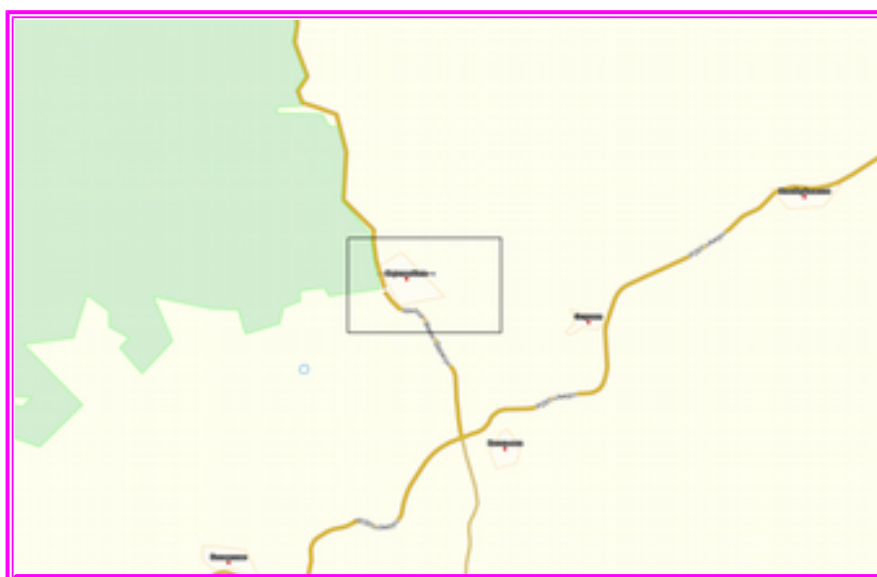
План призван решить проблемы жителей поселения, которые не решены иным законным способом.

Составные части, которые включены в этот план, призваны обеспечить будущее поселения и его жителей во всех его проявлениях.

Администрация муниципального образования сельского поселения «Верхнехилинское» благодарит всех граждан, которые затратили свое время и труд при обсуждении этого плана в многочисленных инстанциях и, которые, сделали принятие этого плана реальностью.

Генеральный план
Муниципального образования
сельского поселения «Верхнехилинское»

Принят «___»_____ 2015 г. представительным органом местного самоуправления сельского поселения.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «ВЕРХНЕХИЛИНСКОЕ» - местное сообщество, жители которого считают поселение своей малой родиной, со своими этническими, историческими и природными особенностями, которое стремится обеспечить свое экономическое выживание, сохранение окрестностей и качества жизни населения, соблюдает приоритет общественных интересов, и сохраняет принципы добрососедства.

Оглавление

Положения о территориальном планировании сельского поселения	7
1.1. Общие положения	7
1.2. Перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения	9
1.2.1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размеще- ния объектов местного значения, их основные характеристики, их местопо- ложение	9
1.2.2. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, обра- зуемых при размещении объектов местного значения	21
1.2.3. Функциональное зонирование территории поселения и населенных пунктов	23

Список Картографических материалов

1. Схема 1. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенных пунктов и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории сельского поселения «Верхнехилинское» (М 1:50000).
2. Схема 2.1. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта Верхняя Хила и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения (М 1:5000).
3. Схема 2.2. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта Васильевка и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения (М 1:5000).
4. Схема 2.3. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта Ульяновка и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения (М 1:5000).

**ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ВЕРХНЕХИЛИНСКОЕ»
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ШИЛКИНСКИЙ РАЙОН»
ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

1.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

К объектам капитального строительства федерального, регионального, районного и поселенческого значения, размещение которых, планируется в Генеральном плане поселения, относятся следующие объекты:

- объекты электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах поселения (кроме объектов федерального, краевого и районного значения);
- автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения;
- объекты социального муниципального жилищного фонда;
- библиотеки;
- места досуга и объекты организаций культуры;
- объекты массовой физической культуры и спорта;
- места массового отдыха жителей поселения;
- объекты внешнего благоустройства и озеленения территории поселения;
- объекты освещения улиц;
- места захоронения.

Помимо материалов о планируемом размещении объектов капитального строительства местного значения, градостроительное законодательство устанавливает другие требования к составу разрабатываемых материалов. Эти материалы должны содержать необходимую информацию об использовании территории поселения, возможных вариантах ее развития и ограничениях ее использования. В составе документа должны быть аналитические материалы анализа комплексного развития территории и размещаемых на ней объектов капитального строительства.

Как и любой другой документ территориального планирования, настоящий документ должен начинаться с определения цели территориального планирования. Цель должна включать положения обусловленные необходимостью принятия комплексных решений.

Таким образом, возможно следующее формулирование цели территориального планирования сельского поселения: «Целью территориального планирования сельского посе-

ления является определение размещения и параметров объектов капитального строительства федерального, регионального, районного и поселенческого значения (улично-дорожной сети, систем электроснабжения, водоснабжения и теплоснабжения, объектов социального обслуживания). А также жилищных объектов, мест приложения труда и отдыха населения, исходя из осознанных местным сообществом и предполагаемых в результате научных исследований перспективных вариантов развития территории сельского поселения, как комплексного объекта со своими уникальными территориальными возможностями».

Документальной формой реализации цели территориального планирования являются схема функционального зонирования территории сельского поселения. На ней указывается, какие именно части территории поселения будут в дальнейшем (после утверждения генерального плана) использоваться для размещения конкретных видов объектов капитального строительства, схемы размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры поселенческого значения, а также другие схемы содержащие проектные предложения.

В процессе реализации поставленной цели решались следующие основные задачи:

- изучить территорию поселения, как совокупность территориальных ресурсов;
- исследовать особенности использования территории поселения, ее потенциальные возможности (включая населенные пункты и обособленные места приложения труда);
- определить ограничения использования территории поселения и населенных пунктов в градостроительных целях;
- изучить комплексное развитие территории поселения и населенных пунктов и оценить размещение существующих объектов капитального строительства местного значения;
- на основе сбора и компьютерной обработки информации, ее графической фиксации и комплексного анализа подготовить, обсудить с общественностью и согласовать с администрацией поселения концепцию стратегического плана развития территории поселения, основанную на принципе комплексного использования имеющихся территориальных ресурсов и результатах анализа социально-экономического положения поселения;
- опираясь на данную концепцию на последующих стадиях работы разработать рекомендации по вариантам социально-экономического развития поселения и населенных пунктов;
- на основе указанных рекомендаций разработать документ территориального планирования поселения, включающего соответствующие обоснования принимаемых

вариативных решений и содержащих перечень мероприятий по территориальному планированию.

1.2. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И УКАЗАНИЕ НА ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ.

Мероприятия по территориальному планированию включают следующие основные направления:

- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение;
- характеристики зон с особыми условиями использования территорий, образуемых при размещении объектов местного значения поселения;
- параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения.

1.2.1 СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

А.Обоснование новых границ населенных пунктов в связи с решениями Генерального плана предполагает окончательное (на долгосрочную перспективу) упорядочение состава земель поселения.

Поскольку ранее в соответствии с земельным и градостроительным законодательством не были образованы границы населенных пунктов, земли населенных пунктов были выделены условно (в материалах кадастрового деления, по застройке, сложившейся на момент принятия решения). Площадь условно сформированных кадастровых блоков населенных пунктов составляет: Верхняя Хила – 2,1 км², н.п. Васильевка – 0,46 км², н.п. Ульяновка – 0,78 км².

Проведя анализ территории поселения, было установлено, что она также может быть использована в любых градостроительных целях в перспективе.

Таким образом, согласно решениям генерального плана площадь земель населенных пунктов должна составить: Верхняя Хила – 2,1 км², н.п. Васильевка – 0,46 км², н.п. Ульяновка – 0,78 км², при этом планируемые границы населенных пунктов могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Верхняя Хила составит - 5805,74 м, н.п. Васильевка – 3006,39 м, н.п. Ульяновка – 4106,92 м.

Следует отметить, что планируемые границы населенных пунктов не выходят за пределы границ населенных пунктов сформированных в результате кадастрового деления,

таким образом, настоящим генеральным планом не предусматривается осуществлять перевод земель иных категорий в земли населенных пунктов.

В соответствии с требованиями действующего законодательства о землеустройстве рекомендуется осуществить действия по описанию границ населенных пунктов и выноса их на местность в процессе чего конфигурация местоположения границ и преобразования земельных участков будут уточнены.

Б. Сельское поселение в настоящее время имеет ограниченное число видов экономической деятельности и, соответственно, мест приложения труда.

Чтобы обеспечить экономическое развитие, следует путем создания условий для привлечения инвестиций стимулировать новые виды экономической деятельности и сохранять существующие.

Для определения путей экономического развития следует определить основные стратегические направления и приоритеты экономического развития сельского поселения.

Б-1. Исходя из природных, исторических и географических особенностей местности, а также конкурентных преимуществ сельского поселения, на первом этапе основным стратегическим вариантом территориального развития будет являться экономическая специализация в области производства и переработке сельскохозяйственной продукции, добычи полезных ископаемых (строительные материалы, габбро). Следует анализировать другие возможные проекты на предмет совместимости с этим вариантом территориального развития.

Базовым элементом инвестиционного развития поселения является жилищное и социальное строительство, которое влечет за собой развитие других секторов экономики: производство строительных материалов, лесопереработка, финансово-кредитные институты, сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность.

Б-2. Развитие строительства жилых домов (в том числе для личных подсобных хозяйств), следует связывать с созданием соответствующей инфраструктуры (ипотечного кредитования, производства строительных материалов, строительства), а также возможностями стратегических инвесторов. Инфраструктура жилищного строительства может быть использована для создания производственных объектов различной направленности. Развитие лесопереработки необходимо осуществлять в направлении углубленной переработки сырья для жилищного и производственного строительства. В целях организации углубленной переработки древесины и обеспечения гарантированного экспортного сбыта продукции ЛПК при временном отсутствии внутреннего потребления необходима организация производства клееного бруса, клееной доски и мебельного щита, а в послед-

ствии высокотехнологичной продукции, пользующейся растущим спросом на мировом рынке (например, ориентировано-стружечная плита). Одновременно следует развивать производство мебели для нужд поселения и района (мягкой, корпусной)

Б-3. Особая ситуация складывается в отношении перспективного использования земель населенных пунктов, на которых расположены объекты сельскохозяйственного назначения. В целях расширения возможностей поселенческого сельскохозяйственного микрокластера целесообразна его отраслевая специализация не только на овощеводстве, и на мясо-молочном производстве, но и на овцеводстве, кролиководстве, птицеводстве, пчеловодстве. Развитие сельского хозяйства и переработки сельскохозяйственной продукции необходимо осуществлять в направлении углубления переработки сырья и производства импортозамещающей продукции, внедрения инновационные технологии. В частности осуществления консервации теплично-парниковой продукции и предоставление ее на внутренний и внешний рынок.

На основе указанных стратегических направлений экономического развития определен перечень рекомендуемых мероприятий по обеспечению экономического развития путем определения планируемых мест размещения объектов экономической деятельности местного значения.

В. Перечень мероприятий по обеспечению экономического развития сельского поселения.

В-1. В границах поселения (преимущественно на землях промышленности) планируется организовать предприятия по добычи полезных ископаемых (габбро, строительные материалы (гравий, песок).

В-2. В границах поселения, исключительно на землях сельскохозяйственного назначения планируется организовать функциональную зону СХ для размещения сельскохозяйственного микрокластера объединяющего предприятия (фермерские – подсобные хозяйства) по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. На землях населенных пунктов, на которых располагаются объекты сельскохозяйственного назначения, генеральным планом предусматривается организация фермерских, подсобных, теплично-парниковых хозяйств, деятельность которых, направлена на производство сельскохозяйственной продукции. В этой же функциональной зоне не только планируется организация производства продуктов питания и фуража (сенокосы), но и использовать ее для выпаса домашнего скота (пастбища). Переработку сельскохозяйственной продукции предусмотреть в функциональной зоне СХ, в которой планируется организация сельскохозяйственных предприятий, мини-цехов. В качестве пионерного проекта, с возможным распространением опыта на другие территории может быть предложен проект биоэнергетического

микрокластера российской инвестиционной компании Biogas Energy. В рамках данного проекта на территории поселения предполагается разместить сельскохозяйственный биоэнергетический микрокластер включающий территориально-производственных комплекс, объединённый цепочкой переработки и использования продукции биогазовых установок.

В-3. В населенных пунктах поселения предполагается строительство лесоперерабатывающих предприятий в функциональной зоне (П2ф) для размещения лесопромышленного микрокластера, производящих полную номенклатуру изделий для строительства деревянных жилых домов и производственных, коммунально-складских объектов. В той же зоне предусмотреть организацию производства мягкой и корпусной мебели. В качестве проекта предлагается организация производства по сборке конструкций для строительства деревянных жилых домов из завозимых материалов: каркасно-панельные конструкции и конструкции из профилированного бруса, которые производятся большим количеством компаний, действующих на российском рынке: ПСК «Экопан», «Лучший дом», «Экопан-Инжиниринг».

В-3. Размещение объектов коммунального и складского назначения предусмотреть в функциональной зоне П5ф, в которой предусмотреть возможность размещения гаражей, используемых для хранения специализированной техники, станции технического обслуживания автомобилей, шиномонтажа, АЗС. Также в этой зоне, возможно, разместить высокотехнологичные производства, связанные с глубокой переработкой лесоматериалов, переработкой сельскохозяйственной продукции.

В-4. Размещение предприятий пищевой промышленности (колбасные и мясные мини цеха, цеха полуфабрикатов, цеха консервации овощной продукции) предусмотреть в функциональной зоне П3ф в границах н.п. Верхняя Хи́ла.

В-5. Реализация генерального плана сельского поселения «Верхнехилинское» в связи с обусловленностью его решений инвестиционными предпочтениями субъектов экономической деятельности, скорее всего, будет осуществляться поэтапно.

Законодательство Российской Федерации предусматривает возможность такой реализации генеральных планов путем их разработки по частям, относящимся к различным территориям, а также разработки планов реализации генеральных планов на периоды (в три – пять лет).

Для успешной реализации генерального плана поселения необходимо определение территорий, для которых документация по планировке (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков) будет разрабатываться в первую очередь. Целесообразно также определить территории, для которых документация по пла-

нировке будет разрабатываться в дальнейшем.

Г. Сельское поселение в настоящее время имеет ограниченное число объектов социального обслуживания. В поселении имеется потребность в строительстве жилых домов сельского типа (усадеб).

Чтобы повысить качество жизни местного населения, необходимо осуществить социальное развитие поселения, путем создания новых объектов социальной сферы и усовершенствования существующих.

Для определения путей социального развития следует определить основные стратегические направления и приоритеты развития сельского поселения.

Г-1. Поселение рассматривается как часть системы расселения муниципального района, поэтому его развитие строится с учетом расширения и усиления связей с соседними поселениями. Анализ демографической ситуации свидетельствует о наличии в поселении специфическим проблем населения, требующих особого подхода к их решению. В связи с планируемым развитием территории поселения возможен прирост населения за счет увеличения трудовой миграции.

Строительство жилых домов является наиболее перспективным социальным проектом, повышающим уровень жизни населения. Предусматривается строительство жилых массивов с применением методов промышленного строительства из качественных местных и ввозимых материалов. Предусматривается, что в течение проектируемого срока активная часть населения будет участвовать в строительстве жилья путем краткосрочных и долгосрочных ипотечных заимствований, погашаемых за счет собственных средств, получаемых, в том числе за счет реализации производимой сельскохозяйственной (иной) продукции.

Г-2. Развитие инфраструктуры социального обслуживания должно осуществляться в соответствии с вариантами территориального развития с приближением центров оказания социальных услуг к населенным местам и местам приложения труда.

В среднесрочном периоде следует выровнять уровень оказания социальных услуг учреждениями местного значения до общекраевого; обеспечить повышение качества социальных услуг; обновить основные фонды социальных учреждений.

В долгосрочном периоде необходимо создать систему нормативного обеспечения населения социальными услугами в соответствии с темпами развития местных сообществ.

Особое внимание следует уделять молодежи. Необходимо создать больше возможностей для культурного досуга молодежи, занятий спортом, оказывать содействие развитию позитивных молодежных инициатив.

Важное значение для развития поселения имеет поддержка всех форм начального и

среднего профессионального образования для обеспечения кадрами развивающейся экономики поселения.

На основе указанных стратегических направлений определен перечень мероприятий по обеспечению социального развития поселения

Д. Перечень мероприятий по обеспечению социального развития сельского поселения.

Д-1. Развитие объектов социальной инфраструктуры районного значения на территории поселения предусмотрено «Схемой территориального планирования муниципального района «Шилкинский район». Схемой предусмотрено сохранение сети существующих муниципальных учреждений социальной инфраструктуры районного значения, размещение зон перспективного развития для строительства социально-бытовых и культурных комплексов. Схема территориального планирования муниципального района «Шилкинский район» к настоящему времени утверждена.

Д-2. Существующие социальные объекты местного значения планируется усовершенствовать (осуществить реконструкцию или капитальный и текущий ремонт в соответствии с установленными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования), том числе капитальный ремонт школ и приобретение школьного оборудования и мягкого инвентаря для школьного интерната, проведение капитального ремонта детских дошкольных учреждений, капитальный ремонт СДК, строительство библиотеки в н.п. Васильевка; капитальный ремонт и приобретение мебели для ФАП. Окончание строительства и ввод в эксплуатацию нового здания школы в н.п. Верхняя Хила.

Д-3. На вновь осваиваемых территориях планируется строительство: торгово-развлекательного центра с организацией летнего кафе, объектов бытового обслуживания населения (парикмахерская, ремонт обуви и т.п.) в н.п. Верхняя Хила, муниципального рынка по реализации сельскохозяйственной продукции в н.п. Верхняя Хила, Васильевка, стадиона, хоккейной площадки, детских игровых площадок в населенных пунктах. Все вышеперечисленные объекты разместить в функциональной зоне Оф. В этой же функциональной зоне Оф планируется сформировать центры деловой, общественной и финансовой активности населения.

Д-4. Объемные показатели жилищной программы оцениваются в 196,5 млн. руб. по усадебному строительству. Предполагается, что участниками программы в течение двадцатилетнего срока станут не более 20% экономически активных семей, проживающих в населенных пунктах. Таким образом, программа рассчитана на строительство в течение двадцати лет 131 дом: н.п. Верхняя Хила – 88 домов, в н.п. Васильевка – 17 домов, в н.п.

Ульяновка - 26 домов, оцениваемая стоимость программы в год составит- 9,82 млн. рублей. Размещение объектов жилой усадебного типа застройки планируется настоящим генеральным планом в функциональной зоне ЖЗ-Ж4ф.

Е. Сельское поселение имеет сложившуюся систему транспортных связей.

Развитие транспортной инфраструктуры невозможно без усовершенствования дорог поселенческого значения.

Для определения путей развития транспортной инфраструктуры следует определить основные стратегические направления и приоритеты ее развития.

Ж. Основные стратегические направления и приоритеты развития транспортной инфраструктуры сельского поселения.

Ж-1. Основная автотранспортные магистрали (автомобильная дорога федерального и межмуниципального значения), соединяют крайние точки поселения с соседними поселениями и обеспечивает межпоселенческие транспортные перевозки, а также играют важную роль в экономическом освоении территории поселения.

Ж-2. Связующим элементом между отдельными функциональными зонами населенных пунктов является улично-дорожная сеть, запроектированная с учетом сложившейся ситуации и обеспечивающая нормативные радиусы доступности, удобную организацию движения транспортных средств по всем направлениям.

Техническое состояние дорог в настоящее время несколько ухудшилось в связи с сокращением объемов ремонтно-восстановительных работ. Некоторые участки дорог находятся в состоянии близком к аварийному.

Существенное улучшение качества автодорог в целом будет способствовать не только наиболее качественному обслуживанию пассажиров, но и позволит реализовать стратегические задачи поселения по повышению общего имиджа и привлекательности территории.

На основе указанных стратегических направлений определен перечень мероприятий по обеспечению развития транспортной инфраструктуры поселения

3. Перечень мероприятий по обеспечению развития транспортной инфраструктуры сельского поселения.

3-1. Данным документом предусматривается проведение следующих работ по усовершенствованию межпоселенческих автодорог:

Поэтапное усовершенствование автодорог соединяющих сельское поселение «Верхнехилинское» с поселениями муниципального района «Шилкинский район». Так, предусмотрено повышение качества дорожного покрытия автодорог в н.п. Верхняя Хила -

Золотухино (6,7 км, грунтовая дорога); н.п. Верхняя Хила – Островки (6,1 км, грунтовая дорога); подъезд к н.п. Васильевка (13,4 км грунтовая дорога)

З-2. Предусмотрена реконструкция существующей улично-дорожной сети местного значения.

Трассировка улиц в генеральном плане производилась без установления деталей характерных для проекта планировки. При этом следует иметь в виду, что наибольшие продольные уклоны не должны превышать 4-7%, а радиусы кривизны не должны быть больше 400 м. Ширины улиц следует принять: для главных – 25 метров, для жилых в малоэтажной застройке – 15 метров.

Автомобильные автостоянки размещаются по всей территории населенных пунктов. В основном они располагаются в виде остановочных мест вдоль проезжей части улиц, а также возле организаций различного назначения.

З-3. Возможна организация дополнительных маршрутов общественного транспорта на вновь осваиваемых территориях, предусмотренных генеральным планом. Маршрут движения общественного транспорта согласовывается с органами местного самоуправления поселения.

И. Сельское поселение имеет сложившуюся инженерную инфраструктуру.

Развитие инфраструктуры невозможно без усовершенствования инженерных систем и строительства новых.

Для определения путей развития инженерной инфраструктуры следует определить основные стратегические направления и приоритеты ее развития.

И-1. Общее состояние системы электроснабжения населенного пункта характеризуется как удовлетворительное. В населенном пункте, не наблюдается дефицита в электроснабжении, как в отношении генерирующих мощностей, так и в отношении технических параметров. Нет необходимости в развитии существующих сетей и сооружений за исключением строительства новых сетей для электроснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства.

И-2. Теплоснабжение населенного пункта характеризуется как удовлетворительное. В населенном пункте, не наблюдается дефицита в теплоснабжении, как в отношении генерирующих мощностей, так и в отношении технических параметров. Нет необходимости в развитии существующих сетей и сооружений за исключением строительства новых сетей для теплоснабжения вновь строящихся объектов капитального строительства.

И-3. Водоснабжение населенного пункта характеризуется как удовлетворительное. В населенном пункте не наблюдается дефицит в водоснабжении. Существует необхо-

димось в строительстве сетей и сооружений, в том числе и для вновь строящихся объектов капитального строительства.

И-4. Водоотведение сточных вод характеризуется как удовлетворительное. В населенном пункте предусматриваются выгреба. Существует необходимость в реконструкции существующих сетей водоотведения и строительство для вновь строящихся объектов капитального строительства.

На основе указанных стратегических направлений определен перечень мероприятий по обеспечению развития инженерной инфраструктуры поселения

К. Перечень мероприятий по обеспечению развития инженерной инфраструктуры сельского поселения.

К-1. Схемой территориального планирования муниципального района «Шилкинский район», которая к настоящему времени не утверждена, предусмотрено увеличение потребления электроэнергии по поселению (дополнительные нагрузки 462,65 кВА).

По данному проекту генерального плана планируется осуществить застройку малоэтажными (ЖЗ-Ж4) жилыми домами за счет реконструкции территорий, сноса ветхого жилья, объектами общественно-деловой застройки, производственной и коммунально-складской. Расчетные нагрузки электроэнергии по обозначенным объектам капитального строительства не проводились, так как требуется проведение дополнительных мероприятий, связанных с конкретизацией решений по размещению объектов капитального строительства поселенческого значения.

Определение суммарной расчетной нагрузки уличного освещения на развиваемых территориях представлены ниже.

Совокупная длина улиц, требующая организации уличного освещения по населенным пунктам составит – 15 км. При условии размещения столбов освещения на расстоянии 40 м между собой, количество опор освещения составит – 375 шт. Норма средней освещенности проезжей части вновь строящихся улиц принята 2 лк, в зависимости от ширины (10м) проезжей части принимается одностороннее расположение светильников. Светильник приняты РКУ01-250 с индивидуальной компенсацией реактивной мощности. Опоры устанавливаются на тротуарах и газонах на расстоянии 3 м от бортового камня. Опоры для светильников с лампами ДРЛ приняты железобетонного или деревянного исполнения высотой 11 м. Напряжение сети 380/220 В. Управление наружным освещением дистанционное.

$$P_{\text{вл}} = \frac{P \cdot N_c}{\cos \varphi \cdot 1000} = \frac{400 \cdot 375}{0.7 \cdot 1000} = 214,28 \text{ кВА} \quad [1.1]$$

где P- мощность светильника освещения марки ДРЛ, (Вт)

N_c – количество столбов (опор) освещения

Согласно представленным расчетам и с учетом пиковой нагрузки планируемого потребления электроэнергии, проектом предусматривается подключение планируемых к строительству объектов капитального строительства к существующим трансформаторным подстанциям, за счет имеющихся у них свободных мощностей.

Для предприятий и объектов коммунально-складского назначения, предприятий сельскохозяйственного микрокластера, после представления проекта на объекты капитального строительства в этих функциональных зонах, возможно, будет рассчитать нагрузки на объекты электроэнергетики. Предусматривается строительство в этих зонах отдельных ТП.

Местоположение ТП и электросетей уточняется проектом планировки на планируемую к освоению территорию.

К-2. На вновь создаваемой малоэтажной жилой застройке предусмотреть отопление – печное, горячее водоснабжение от индивидуальных тепловодоподогревателей. Расчет тепла на отопление и горячее водоснабжение, планируемых к строительству предприятий и объектов коммунально-складского назначения, возможно, будет рассчитать после представления проекта на объекты капитального строительства в этих функциональных зонах. Следует учесть, что для планируемых производственных и коммунально-складских объектов предусматриваются индивидуальные источники теплоснабжения.

Расчет годового расхода тепла и топлива для котельной (предоставляется по отдельному запросу), предназначенной для отопления и горячего водоснабжения планируемых к строительству общественно-деловых зданий, проводится в соответствии со следующими нормативными документами: МДК 4-05.2004 «Методика определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения» (Госстрой РФ 2004год); СНиП 23-01-99 «Строительная климатология»; СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»; СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

К-3. Проектом генерального плана предусматривается ремонт котельных в н.п. Верхняя Хила (администрация, износ 80%) и в н.п. Васильевка (клуб, износ 80%). Предусмотреть на территории усадебной застройки строительство летнего водопровода.

Нормы хозяйственно-питьевого водоснабжения для населенных пунктов приняты по СНиП II- 31-74. Расходы воды по укрупненным нормам водопотребления для объектов расположенных функциональной зоны ЖЗ-Ж4 90 л/сут с коэффициентом часовой неравномерности 1,4; для объектов функциональной зоны О (школа, оборудованная столовой) – 130 л/сут на 1 ребенка; магазин на 1 работающего в смену – 250 с/сут. (Нормативы приведены, в том числе и горячей водой.) Расход воды на поливку улиц 1,5 л/м², на поливку зеленых насаждений – 2,5 л/м². В соответствии со СНиП свободный напор в сети должен быть 10 м.

Для производственных и общественно-деловых объектов планируемых к строительству, расчет водопотребления не проводился. Предусматривается, что водоснабжение этих объектов осуществляется от водопроводной сети.

Нормы расхода воды на тушение пожара приняты в соответствии СНиП [2.08.02-89](#) для жилых зданий 1,5 л/с при наличии пожарных стволов, рукавов и другого оборудования диаметром 38 мм., для административно-бытовых зданий- 2,5 л/с., для производственных – в зависимости от степени огнестойкости здания, категории зданий по пожарной опасности.

Принять расчетный расход воды на пожаротушение в населенном пункте Верхняя Хила - 20 л/с, в том числе на внутреннее пожаротушение – 5 л/с, на наружное – 15 л/с, в остальных населенных пунктах – 15 л/с, в том числе на внутреннее пожаротушение – 5 л/с, на наружное – 10 л/с. Диктующим сооружением для определения расчетного расхода воды на пожаротушение принято здание жилого дома. Наружное пожаротушение предусмотреть от пожарных гидрантов, устанавливаемых на кольцевой водопроводной сети на расстоянии 150 м друг от друга. Неприкосновенный противопожарный запас хранить в резервуарах чистой воды. Десятиминутный противопожарный запас воды - в контррезервуарах. Для регулирования подачи воды на вновь осваиваемую территорию, следует предусмотреть напорный резервуар объемом 3000 м³.

К-4. В зависимости от назначения здания и предъявляемых требований к сбору сточных вод необходимо проектировать следующие системы внутренней канализации:

бытовую - для отведения сточных вод от санитарно-технических приборов (унитазов, умывальников, ванн, душей и др.);

производственную - для отведения производственных сточных вод;

объединенную - для отведения бытовых и производственных сточных вод при условии возможности их совместного транспортирования и очистки;

внутренние водостоки - для отведения дождевых и талых вод с кровли здания.

В производственных зданиях допускается проектировать несколько систем канализации, предназначенных для отвода сточных вод, отличающихся по составу, агрессивности, температуре и другим показателям, с учетом которых смешение их недопустимо или нецелесообразно. Расчет сточных вод в этих зданиях не проводился в связи с отсутствием проекта на производственный объект. (Показатель уточняется в процессе реализации генерального плана).

Проектом предусматривается, что на этапе реализации генерального плана на вновь осваиваемых территориях планируется строительство выгребов.

К-5. Предусмотреть размещение объектов инженерной инфраструктуры и объектов связи в функциональной зоне ИЗф.

Л. Основные стратегические направления и приоритеты развития систем специального обслуживания населения в сельском поселении.

Сельское поселение имеет сложившуюся систему специального обслуживания (система благоустройства, массового отдыха населения, мест захоронения и утилизации бытовых отходов).

Развитие систем специального обслуживания невозможно без ее расширения и совершенствования. Для определения путей развития систем специального обслуживания следует определить основные стратегические направления и приоритеты ее развития.

Л-1. Населенные пункты расположены в лесостепной зоне Забайкальского края. Сформирован природный каркас населенных пунктов путем создания массивов и полос озелененных пространств. Озеленение на территории населенных пунктов представлено, в том числе и отдельными саженцами, палисадами у жилых домов. На территории существующей застройки в населенных пунктах следует сформировать парковые зоны, места активного отдыха населения, озелененные пространства. При норме зеленых насаждений в местах общего пользования 7 м² на человека, общая площадь должна составить по н.п. Верхняя Хила – 0,6447 га, по н.п. Васильевка – 0,0987 га, н.п. Ульяновка – 0,1323 га. По материалам генерального плана она составляет в н.п. Верхняя Хила – 4 га, в н.п. Васильевка – 2,3 га. По всем населенным пунктам недостаток озеленяемых территорий населенных пунктов, компенсируется естественным ландшафтом окружающим населенные пункты. Следовательно, нет необходимости в проведении мероприятий по озеленению территории общего пользования в местах существующей застройки, за исключением территорий, планируемых под освоение новыми объектами капитального строительства.

Л-2. На территории поселения имеются кладбища совокупной площадью 1,8 га. Кладбища могут быть расширены на перспективу, хотя увеличение кладбищ не является сверхнормативным.

Л-3. В настоящее время санитарной очисткой населенных пунктов занимается поселковая администрация. Вывоз мусора с территории жилой и общественно-деловой застройки осуществляется спецтранспортом, либо самовывозом, на свалку, которая располагается в поселении, на нормативном удалении от селитебной застройки. В поселении имеются скотомогильники.

На основе указанных стратегических направлений определен перечень мероприятий по развитию систем специального обслуживания населения в поселении

М. Перечень мероприятий по развитию систем специального обслуживания населения в поселении.

М-1. На планируемых к освоению территориях населенных пунктов планируется: сформировать зону активного отдыха населения в виде парка-сквера, строительства детских и спортивных площадок, аттракционов; создание озелененных пространств.

В процессе реконструкции и строительства улично-дорожной сети следует признать целесообразным мощение тротуаров бетонной плиткой, размещение в населенных пунктах малых архитектурных форм, проведение мероприятий по совершенствованию художественного оформления населенных пунктов.

М-2. Генеральным планом предусмотрено благоустройство кладбищ, для которых необходимо предусмотреть их планировку, организацию погребения в рядах и кварталах, с организацией доступа специального транспорта к местам погребения.

М-3. Для отвода поверхностных вод (ливневых потоков) вдоль улиц организованы каналы по сбору поверхностных вод с последующей ее локализацией и очисткой в пруду-накопителе (очистные сооружения), перед тем как сбрасывать в реку.

М-4. Генеральным планом предусмотрено устройство минерализованных полос по периметру границ населенных пунктов.

М-5. В целях организации работы свалки твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями установленными законодательством необходима разработка проектов, в том числе и по организации санитарно-защитной зоны от него. Расчет планируемой площади свалки ТБО, с учетом работы МУП ЖКХ и иных предприятий предоставляются по отдельному запросу. Проектом предусматривается организация мероприятий по организации сбора мусора.

1.2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ОБРАЗУЕМЫХ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В данном генеральном плане зоны ограничений использования территорий в градостроительных целях устанавливаются на основе нормативных требований, а в тех случаях, когда имеются соответствующие проектные документы, на основе этих документов.

Система зон с особыми условиями использования территории включает санитарно-защитные зоны, зоны охраны воздушных линий электропередачи, придорожные полосы автодорог и др.

На территории поселения планируется строительство (см п.1.2.1) объектов, для которых в соответствии с законодательством устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий:

Н. Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 1 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении. По территории поселения проходит планируемая линия напряжением 10 кВ и 0,4кВ.

Н-1. Размеры охранных зон планируемой электролинии в настоящем документе образованы по нормативным значениям на расстоянии 10 м от крайних положений проводов и 2м.

О. Для автомобильных дорог, улично-дорожной сети планируемой к строительству расположенных в границах населенного пункта, устанавливаются придорожные полосы.

Для местных автодорог планируемых к размещению может быть рекомендовано установление придорожных полос шириной 25 метров. В ближайшее время органам местного самоуправления поселения необходимо обратиться к уполномоченным органам государственной власти субъекта Российской Федерации с предложением об утверждении правового акта, регламентирующего размеры придорожных полос для автодорог местного значения.

Р. Для формируемых территорий производственных и коммунально-складских функциональных зон установить размер санитарно-защитных зон, в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Для формируемых территорий функциональных зон сельскохозяйственного и лесопромышленного микрокластеров необходимо установление санитарно-защитных зон, от размещаемых на нем производственных объектов. При подготовке проекта планировки микрокластеров необходимо предусмотреть такое размещение объектов, при котором границы санитарно-защитных зон будут располагаться внутри функциональной зоны микрокластеров.

Таким образом, на территории поселения образована система зон с особыми условиями использования территорий, которая должна быть актуализирована по мере подготовки и утверждения соответствующих регламентирующих документов.

1.2.3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

С. С учетом планируемого размещения зон перспективного развития, осуществлено функциональное зонирование территории населенных пунктов и прилегающих территорий сельского поселения. Функциональное зонирование определяет градостроительное назначение частей территории поселения: места размещения функциональных зон, предназначенных для размещения: объектов экономической деятельности, жилья, объектов социальной инфраструктуры, головных сооружений инженерной инфраструктуры, других объектов капитального строительства.

Определяющей особенностью сельского поселения является ограниченность его территории не только существующей застройкой и большим объемом реконструируемых территорий, но и территориями занятыми объектами водного, лесного фонда. Правилами землепользования и застройки в поселении выделены функциональные зоны в соответствии с п.2 ст.7 Земельного кодекса: зоны земель сельскохозяйственного назначения; зоны земель водного фонда; зоны земель лесного фонда; зоны земель промышленности, используемых в градостроительных целях, в том числе транспорта, энергетики, связи, недропользования; зоны земель специального назначения, используемых в градостроительных целях, в том числе, размещение кладбищ и мест захоронения; размещение скотомогильников, свалок бытовых и промышленных отходов; зоны земель населенных пунктов, используемые в градостроительных целях.

Подсчет баланса используемых земель населенных пунктов показывает, что на территории населенных пунктов (в границах сформированного кадастрового блока) имеются территории, которые без ущерба для окружающей природной среды, могут быть использованы в любых градостроительных целях. Целесообразно разработать проект планировки на вновь осваиваемые территории населенных пунктов.

Таким образом, градостроительные возможности освоенной части территории ограничены, и проблемы перспективного развития населенных пунктов могут быть решены как в результате ее реконструкции, путем увеличения плотности застройки, так и путем освоения не используемых в настоящее время земель населенных пунктов в границах сформированного кадастрового блока.

Результат функционального зонирования территории поселения и населенных пунктов представлен на рисунках 1,2,3,4. (Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенных пунктов и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории сельского поселения «Верхнехилинское»; Схема 2.1. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта Верхняя Хила и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения; Схема 2.2. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта Васильевка и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения; Схема 2.3. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта Ульяновка и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения.

С-1. По результатам планирования использования территории поселения установлены следующие параметры земельных участков, отнесенных к различным функциональным зонам.

ТАБЛИЦА 1. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В СУЩЕСТВУЮЩИХ ГРАНИЦАХ ПОСЕЛЕНИЯ «ВЕРХНЕХИЛИНСКОЕ» (ПО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)	ДОЛЯ (%)
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СЗ)	194,61	61,68
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (ЗС)	0,03	0,01
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, СВЯЗИ, ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (ЗП)	0,6	0,19
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (НП)	3,34	1,07
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА (ЗВ)	0,47	0,15
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА (ЗЛ)	116,43	36,9

Таким образом, 62,95% территории поселения планируется генеральным планом использовать в градостроительных целях. 36,9% территории поселения (преимущественно земли лесного фонда) образуют рекреационный потенциал. Эти территории могут (ограниченно, на основании действующего законодательства) вовлекаться в экономическую деятельность.



Рис.1

С-2. По результатам планирования использования территории населенного пункта Верхняя Хила установлены следующие параметры земельных участков, отнесенных к различным функциональным зонам.

ТАБЛИЦА 2. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «ВЕРХНЯЯ ХИЛА» В ЕГО ПЛАНИРУЕМЫХ ГРАНИЦАХ (ПО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)	ДОЛЯ (%)
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЛПХ) (ЖЗ -Ж4)	1,37	65,23
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (О)	0,06	2,85
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА АКТИВНЫХ РЕКРЕАЦИОННЫХ ФУНКЦИЙ (Р2)	0,04	1,9
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА (Р3)	0,43	20,47
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИЗ)	0,01	0,48
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И4)	0,14	6,67
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ IV КЛАССА (П2)	0,02	0,96
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА (П3)	0,02	0,96
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КОММУНАЛЬНЫХ И СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА, (П5)	0,01	0,48
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)	0,2	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ (С1)	1,35	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КЛАДБИЩ (С2)	0,001	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СВАЛКИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ, СКОТОМОГИЛЬНИКА (С3)	0,01	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИЗ)	0,001	Вне границ н.п.

Площади территории под селитебной застройкой составят 65,23% от общей площади территории населенного пункта в его планируемых границах. Это говорит о том, что существует территориальный потенциал для реализации жилищной программы на первых этапах реализации генерального плана.

Площади под объектами общественно-делового назначения составят 2,85% от общей площади территории населенного пункта.

Площади, используемые в экономической деятельности (размещение производственных предприятий и коммунально-складских объектов) составят – 1,46% от общей площади территории населенного пункта. Площади, используемые для размещения объектов инженерной инфраструктуры составят 0,48 % от общей площади территории населенного пункта, размещение объектов транспортной инфраструктуры 6,67%. Данный показатель уточняется, после разработки проекта планировки на вновь осваиваемые территории населенного пункта.

Ландшафтно-рекреационная территория составит 1,9 % от общей площади территории населенного пункта.

Следует отметить, что 20,47 % территории населенного пункта по-прежнему не будет вовлекаться в экономическую деятельность, и будет образовывать рекреационный потенциал территории, который может быть в дальнейшем без ущерба для окружающей среды использован в любых градостроительных целях.

С учетом функционального зонирования возможно установление планируемых границ населенного пункта, которые показаны на рисунке 1,2. Согласно решениям генерального плана площадь земель населенного пункта Верхняя Хила должна составить – 2,1 км², при этом планируемые границы населенного пункта могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Верхняя Хила составит - 5805,74 м.

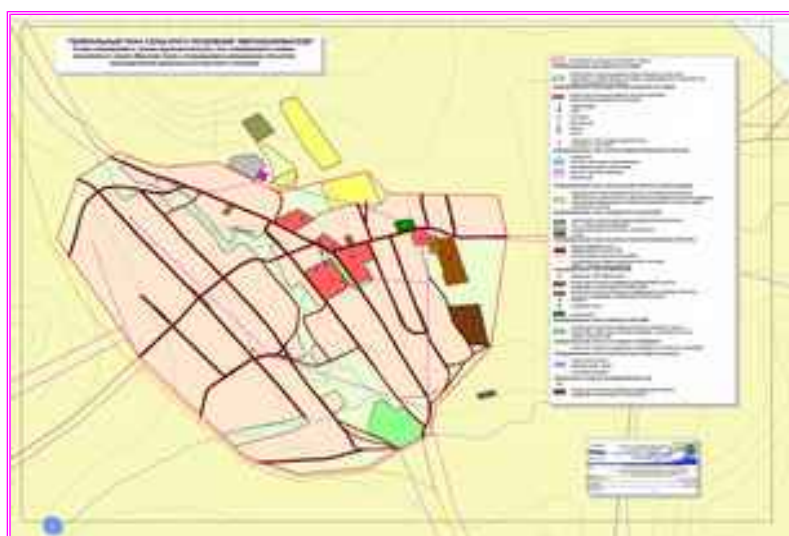


Рис.2

Следует отметить, что планируемые границы населенного пункта не выходят за пределы границ населенного пункта сформированных в результате кадастрового деления (см. таблицу 2 материалов по обоснованию проекта), в связи с чем, настоящим генераль-

ным планом не предусматривается перевод земель иных категорий в земли населенных пунктов.

В соответствии с требованиями действующего законодательства о землеустройстве рекомендуется осуществить действия по описанию границ населенного пункта и выноса их на местность в процессе чего конфигурация местоположения границ и преобразования земельных участков будут уточнены.

С-3. По результатам планирования использования территории населенного пункта Васильевка установлены следующие параметры земельных участков, отнесенных к различным функциональным зонам.

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)	ДОЛЯ (%)
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЛПХ) (ЖЗ -Ж4)	0,3	65,21
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (О)	0,001	0,22
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА АКТИВНЫХ РЕКРЕАЦИОННЫХ ФУНКЦИЙ (Р2)	0,023	5
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА (Р3)	0,095	20,65
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИЗ)	0,001	0,22
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И4)	0,04	8,69
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ (С1)	0,05	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КЛАДБИЩА (С2)	0,002	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СКОТОМОГИЛЬНИКА (С3)	0,005	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ФЕРМЕРСКИЕ И ПОДСОБНЫЕ ХОЗЯЙСТВА (СХ)	0,2	Вне границ н.п.

Площади территории под селитебной застройкой составят 65,216% от общей площади территории населенного пункта в его планируемых границах. Это говорит о том, что существует территориальный потенциал для реализации жилищной программы на первых этапах реализации генерального плана.

Площади под объектами общественно-делового назначения составят 0,22% от общей площади территории населенного пункта.

Площади, используемые в экономической деятельности (размещение производственных предприятий и предприятий сельскохозяйственного назначения) планируется разместить вне границ населенного пункта.

Площади, используемые для размещения объектов инженерной инфраструктуры составят 0,22% от общей площади территории населенного пункта, для размещения объек-

тов транспортной инфраструктуры – 8,69%. Данный показатель уточняется, после разработки проекта планировки на вновь осваиваемые территории населенного пункта.

Следует отметить, что 20,65 % территории населенного пункта по-прежнему не будет вовлекаться в экономическую деятельность, и будет образовывать рекреационный потенциал территории, который может быть в дальнейшем без ущерба для окружающей среды использован в любых градостроительных целях.

С учетом функционального зонирования возможно установление планируемых границ населенного пункта, которые показаны на рисунке 1,3. Согласно решениям генерального плана площадь земель населенного пункта Васильевка должна составить – 0,46 км², при этом планируемые границы населенного пункта могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Васильевка составит - 3006,39 м.



Рис.3

Следует отметить, что планируемые границы населенного пункта не выходят за пределы границ населенного пункта сформированных в результате кадастрового деления (см. таблицу 2 материалов по обоснованию проекта), в связи с чем, настоящим генеральным планом не предусматривается перевод земель иных категорий в земли населенных пунктов.

В соответствии с требованиями действующего законодательства о землеустройстве рекомендуется осуществить действия по описанию границ населенного пункта и выноса их на местность в процессе чего конфигурация местоположения границ и преобразования земельных участков будут уточнены.

С-4. По результатам планирования использования территории населенного пункта Ульяновка установлены следующие параметры земельных участков, отнесенных к различным функциональным зонам.

ТАБЛИЦА 2. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «УЛЬЯНОВКА» В ЕГО ПЛАНИРУЕМЫХ ГРАНИЦАХ (ПО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)	ДОЛЯ (%)
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, ЛПХ) (ЖЗ -Ж4)	0,46	58,97
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (О)	0,01	1,27
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА (РЗ)	0,22	28,2
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ФЕРМЕРСКИЕ И ПОДСОБНЫЕ ХОЗЯЙСТВА (СХ)	0,03	3,83
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИЗ)	0,001	0,12
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И4)	0,06	7,68
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ФЕРМЕРСКИЕ И ПОДСОБНЫЕ ХОЗЯЙСТВА (СХ)	0,02	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КЛАДБИЩА (С2)	0,005	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СКОТОМОГИЛЬНИКА (С3)	0,005	Вне границ н.п.

Площади территории под селитебной застройкой составят 58,97% от общей площади территории населенного пункта в его планируемых границах. Это говорит о том, что существует территориальный потенциал для реализации жилищной программы на первых этапах реализации генерального плана.

Площади под объектами общественно-делового назначения составят 1,27% от общей площади территории населенного пункта.

Площади, используемые в экономической деятельности (размещение производственных и сельскохозяйственных предприятий) планируется разместить вне границ населенного пункта.

Площади, используемые для размещения объектов инженерной инфраструктуры составят 0,12% от общей площади территории населенного пункта, под объектами транспортной инфраструктуры – 7,68%. Данный показатель уточняется, после разработки проекта планировки на вновь осваиваемые территории населенного пункта.

Следует отметить, что 28,2 % территории населенного пункта по-прежнему не будет вовлекаться в экономическую деятельность, и будет образовывать рекреационный потенциал территории, который может быть в дальнейшем без ущерба для окружающей среды использован в любых градостроительных целях.

С учетом функционального зонирования возможно установление планируемых границ населенного пункта, которые показаны на рисунке 1,4. Согласно решениям генерального плана площадь земель населенного пункта Ульяновка должна составить – 0,78 км², при этом планируемые границы населенного пункта могут быть уточнены в соответствии

с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Ульяновка составит - 4106,92 м.



Рис.4

Следует отметить, что планируемые границы населенного пункта не выходят за пределы границ населенного пункта сформированных в результате кадастрового деления (см. таблицу 2 материалов по обоснованию проекта), в связи с чем, настоящим генеральным планом не предусматривается перевод земель иных категорий в земли населенных пунктов.

В соответствии с требованиями действующего законодательства о землеустройстве рекомендуется осуществить действия по описанию границ населенного пункта и выноса их на местность в процессе чего конфигурация местоположения границ и преобразования земельных участков будут уточнены.