

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**  
**«Размахнинское» муниципального района «Шилкинский район»**  
**Забайкальского края»**

**Чита**  
**2014**

**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  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2014 г.

м.п.

**ОТЧЕТ**  
о научно-исследовательской работе  
(итоговый)

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

**Положения о территориальном планировании**

Шифр темы/ № работы **№ 009-04 - ДГ/ГП - 11**

Научный руководитель работ  
\_\_\_\_\_ Э.Н. Сокол-Номоконов,  
к.т.н., академик РМА

Чита  
2014 г.

## **Предисловие**

Муниципальное образование сельское поселение «Размахнинское» муниципального района «Шилкинский район» Забайкальского края представляет новый Генеральный план поселения, принятый представительным органом местного самоуправления поселения «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2014 г.

Генеральный план 2014 года был открыт для внесения предложений всеми заинтересованными лицами в течение трех месяцев. Генеральный план был поддержан при его обсуждении жителями сельского поселения «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 2014 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.

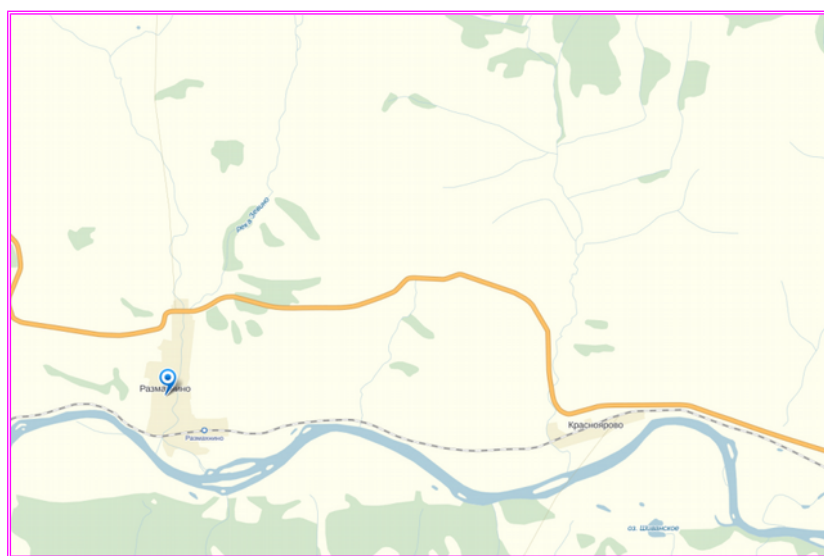
План призван решить проблемы жителей поселения, которые не решены иным законным способом.

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

Администрация муниципального образования сельского поселения «Размахнинское» 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 «Размахнинское»**

Принят « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014 г. представительным органом местного самоуправления сельского поселения.



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «РАЗМАХНИНСКОЕ»** - 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	23
1.2.3. Функциональное зонирование территории поселения и населенных пунктов	25

## **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 «Размахнинское» (М 1:50000).
2. Схема 2.1. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории населенного пункта Размахнино (М 1:5000).
3. Схема 2.2. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории населенного пункта Красноярово (М 1:5000).
4. Схема 2.3. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенного пункта и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории населенного пункта Байцетуй (М 1:5000).

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «РАЗМАХНИНСКОЕ»  
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 поселения является определение размещения и параметров объектов капитального строи-

тельства 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 сформированного кадастрового блока населенных пунктов составляет: Размахнино - 3,35 км<sup>2</sup>, н.п. Красноярово – 0,7 км<sup>2</sup>, Байцетуй – 0,8 км<sup>2</sup>.

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: Размахнино – 3,35 км<sup>2</sup>, н.п. Красноярово – 0,7 км<sup>2</sup>, Байцетуй – 0,8 км<sup>2</sup>, при этом планируемые границы населенных пунктов могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Размахнино составит - 9447,74 м, н.п. Красноярово – 4421,05м, н.п. Байцетуй – 6020,4 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 добычи полезных ископаемых (россыпного золота и попутных компонентов) и в области производства и переработке сельскохозяйственной продукции. 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 взаимоувязывать 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 последствии 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. 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 (россыпного золота открытым способом и попутных компонентов).

**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 населенном пункте Размахнино предполагается строительство лесоперерабатывающих предприятий в функциональной зоне (П2ф пл), 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. Также в этой зоне, возможно, разместить высокотехнологичные производства, связанные с глубокой переработкой лесоматериалов, переработкой сельскохозяйственной продукции.

**В-4.** Размещение предприятий пищевой промышленности (пекарню, колбасные и мясные мини цеха, цеха полуфабрикатов) предусмотреть в функциональной зоне П3ф.

**В-5.** Реализация генерального плана сельского поселения «Размахнинское» 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 планировке будет разрабатываться в дальнейшем.

В 2014-2017 годах должна быть разработана документация по планировке на территорию н.п. Размахнино площадью 5,5 га (зона перспективного развития), н.п. Красноя-

рово – 1,5 га (зона перспективного развития).

**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 не утверждена.

**Д-2.** Существующие социальные объекты местного значения планируется усовершенствовать (осуществить реконструкцию или капитальный и текущий ремонт), том числе капитальный ремонт школы и приобретение мягкого инвентаря для интерната в н.п. Размахнино, в соответствии с установленными региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, ремонт отопительной системы СДК в н.п. Размахнино; приобретение мебели для ФАП в н.п. Красноярово.

**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. Размахнино, муниципального рынка по реализации сельскохозяйственной продукции в н.п. Красноярово, стадиона, хоккейной площадки, детских игровых площадок в обеих населенных пунктах. Все вышеперечисленные объекты разместить в функциональной зоне Оф пл. В этой же функциональной зоне Оф пл планируется сформировать центры деловой, общественной и финансовой активности населения.

**Д-4.** Объемные показатели жилищной программы оцениваются в 43 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 150 домов в н.п. Размахнино 102 дома, в н.п. Красноярово 32 дома, в н.п. Байцетуй 16 домов, оцениваемая стоимость программы в год составит- 7,5 млн. рублей. Размещение объектов жилой усадебного типа застройки планируется настоящим генеральным планом в функциональной зоне 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.** Основные автотранспортные магистрали (автомобильная дорога федерального и регионального 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 «Размахнинское» с поселениями муниципального района «Шилкинский район».

**3-2.** 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 необходимость 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 533,2 кВА).

По данному проекту генерального плана планируется осуществить застройку одноэтажными (Ж4) жилыми домами за счет реконструкции территорий, сноса ветхого жилья, объектами общественно-деловой застройки, производственной и коммунально-складской. По производственной и коммунально-складской застройкам, расчетные нагрузки электроэнергии, по понятным причинам, не проводились.

В настоящем Генеральном плане приводятся уточненные оценки дополнительных нагрузок, связанные с конкретизацией решений по размещению объектов капитального строительства поселенческого значения.

Расчетной нагрузкой называют наибольшее значение активной (P) и реактивной (Q) мощностей в течении получаса, которые могут возникнуть на вводе к потребителю или в питающей сети в конце расчетного периода.

Определение суммарной расчетной нагрузки и нагрузки уличного освещения на развиваемых территориях представлены ниже. Приближенный расчет нагрузки на шинах ТП выполняется по списку потребителей. К мощности наибольшего потребителя суммируют добавки мощностей всех остальных потребителей.

Удельная расчетная электрическая нагрузка (P) жилых домов на шинах 0,4 кВ принимается в соответствии с инструкцией по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94 – 20,0Вт/м<sup>2</sup> при коэффициенте мощности 0,96 и 0,98.

S – площадь жилого дома принимаемая от 55 до 200 м<sup>2</sup>. При расчете использовалась усредненная общая площадь дома 100 м<sup>2</sup>.

N<sub>c</sub>- количество домов

Укрупненный расчет нагрузки по списку потребителей Ж4 н.п. Размахнино

$$P_{\text{тп}} = \frac{P \cdot (S \cdot N_c)}{\cos \varphi \cdot 1000} = \frac{14,2 \cdot (100 \cdot 102)}{0,96 \cdot 1000} = 150,87 \text{ кВА} \quad [1.1]$$

Укрупненный расчет нагрузки по списку потребителей Ж4 н.п. Красноярово

$$P_{\text{тп}} = \frac{P \cdot (S \cdot N_c)}{\cos \varphi \cdot 1000} = \frac{14,2 \cdot (100 \cdot 32)}{0,96 \cdot 1000} = 47,33 \text{кВА} \quad [1.2]$$

Укрупненный расчет нагрузки по списку потребителей Ж4 н.п. Байцетуй

$$P_{\text{тп}} = \frac{P \cdot (S \cdot N_c)}{\cos \varphi \cdot 1000} = \frac{14,2 \cdot (100 \cdot 16)}{0,96 \cdot 1000} = 23,66 \text{кВА} \quad [1.3]$$

При размещении объектов общественно – деловой застройки расчетная нагрузка зданий составит:

(для расчета необходимого количества возможной потребляемой электроэнергии зданиями общественно-деловой застройки по совокупной площади, планируемой под освоение территории, взят показатель размещения клуба на 100 мест)

$$P_{\text{тп}} = \frac{P_{\text{уд}} \cdot N_{\text{д}}}{\cos \varphi} = \frac{0,02 \cdot 100}{0,92} = 2,17 \text{ кВА} \quad [1.4]$$

Где,  $P_{\text{уд}}$  – удельная расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ принимаемая в соответствии с РД 34.20.185-94 – 0,02 квт/место при коэффициенте мощности 0,92 ВТ/м<sup>2</sup>;

Укрупненный расчет нагрузки выполняется по списку потребителей, при размещении детского-сада на 30 мест расчетная нагрузка здания составит:

$$P_{\text{тп}} = \frac{P_{\text{уд}} \cdot N_{\text{д}}}{\cos \varphi} = \frac{0,4 \cdot 30}{0,97} = 12,37 \text{ кВА} \quad [1.5]$$

Где,  $P_{\text{уд}}$  – удельная расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ принимаемая в соответствии с РД 34.20.185-94 – 0,4 квт/место при коэффициенте мощности 0,97 ВТ/м<sup>2</sup>.

Укрупненный расчет планируемого освещения на вновь осваиваемых территориях населенного пункта, в зоне комплексной жилой, общественно-деловой застройки, при организации парковой зоны, составит:

Совокупная длина улиц, требующая организации уличного освещения – 2 км. При условии размещения столбов освещения на расстоянии 40 м между собой, количество опор освещения составит – 50 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. Шаг опор принят 40 м. Опоры для светильников с лампами ДРЛ приняты железобетонного или деревянного исполнения высотой 11 м. Напряжение сети 380/220 В. Управление наружным освещением дистанционное.

$$P_{\text{ул}} = \frac{P \cdot N_{\text{с}}}{\cos \varphi \cdot 1000} = \frac{400 \cdot 50}{0,7 \cdot 1000} = 28,57 \text{ кВА} \quad [1.6]$$

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

$N_{\text{с}}$  – количество столбов (опор) освещения

Таким образом, совокупная расчетная удельная нагрузка к понижающим подстанциям нового строительства составит: 264,97 кВА.

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.** Проектом генерального плана предусматривается строительство тепловых сетей от центральной котельной до вновь создаваемых объектов капитального строительства в общественно-деловой функциональной зоне. На последующих стадиях проектирования (проект планировки территории), возможно с максимальной точностью, установить протяженность тепловых сетей планируемых к строительству на вновь осваиваемых территориях населенного пункта.

На вновь создаваемой одноэтажной 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.** Для централизованного водоснабжения объектов общественно-деловой застройки, проектом генерального плана предусматривается строительство водопроводных сетей от существующего водозабора, протяженность которого, с максимальной точностью, возможно, установить на последующих стадиях проектирования (проект планировки территории). Предусмотреть на территории усадебной застройки строительство летнего водопровода.

В планируемых границах населенного пункта Байцетуй планируется строительство водозаборной скважины.

Нормы хозяйственно-питьевого водоснабжения для населенных пунктов приняты по СНиП II- 31-74. Расходы воды по укрупненным нормам водопотребления для объектов расположенных функциональной зоны Ж4 пл 90 л/сут с коэффициентом часовой неравномерности 1,4; для объектов функциональной зоны О (детский сад, оборудованный прачечной и столовой) – 130 л/сут на 1 ребенка; магазин на 1 работающего в смену – 250 л/сут. (Нормативы приведены, в том числе и горячей водой.) Расход воды на поливку улиц 1,5 л/м<sup>2</sup>, на поливку зеленых насаждений – 2,5 л/м<sup>2</sup>. 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 Размахино - 20 л/с, в том числе на внутреннее пожаротушение – 5 л/с, на наружное – 15 л/с, в н.п. Красноярово и Байцетуй – 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 м<sup>3</sup>. Протяженность водопроводных сетей уточняется после выполнения проекта планировки на вновь осваиваемую территорию. Из-

за наличия вечномерзлотных грунтов рекомендуется использование тепловых сетей для совместной прокладки их с водопроводом. В канале теплосети водопровод прокладывается из стальных электросварных труб, которые покрываются антикоррозийной изоляцией и утепляются минерально-ватными или пенополиуретановыми скорлупками.

**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 первом этапе реализации генерального плана на вновь осваиваемых территориях планируется строительство выгребов. На последующих стадиях реализации проекта выгреба остаются только в зоне Ж4. Централизованной канализацией оборудуются общественные здания. Организуется система бытовой внутренней канализации.

На перспективное развитие (20-25 лет) количество сточных вод определяется по нормам водоотведения с коэффициентом неравномерности 1,15. (СНиП П-Г.1-70 «Внутренний водопровод зданий. Нормы проектирования» и СНиП 2.04.03-85) Так, норма водоотведения в малой канализации принимается в пределах 125-250 л на одного человека в сутки в зависимости от благоустройства зданий. Расход сточных вод в канализуемых зданиях общественно-деловой застройки зависит от их суточного режима и распорядка работы. В связи с этим, достаточно трудно привести даже укрупненный расчет по ним. Протяженность канализационных сетей уточняется после выполнения проекта планировки на вновь осваиваемую территорию.

Проанализировать имеется ли резерв мощности очистных сооружений для принятия дополнительных стоков водоотведения от вновь осваиваемой территории, не предста-

вилось возможным, в виду того, что нет сведений о производительности имеющихся на территории очистных сооружений.

**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 усовершенствования. Для определения путей развития систем специального обслуживания следует определить основные стратегические направления и приоритеты ее развития.

**Л-1.** Населенный пункт расположен 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 зона, места активного отдыха населения, озелененные пространства. При норме зеленых насаждений в местах общего пользования  $7 \text{ м}^2$  на человека, общая площадь должна составить по н.п. Размахнино 0,7 га, по н.п. Красноярко – 0,17 га, н.п. Байцетуй – 0,01 га. По материалам генерального плана она составляет в н.п. Размахнино – 41 га, по н.п. Красноярко – 11,6 га, н.п. Байцетуй – 1 га. Недостаток озеленяемых территории в населенном пункте Байцетуй компенсируется естественным ландшафтом окружающим населенный пункт. Следовательно, нет необходимости в проведении мероприятий по озеленению территория 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 2,5 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.

**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, на площади 3,6 га.

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.** 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. На территории имеющейся свалки в поселении следует предусмотреть мероприятия по строительству полигона ТБО. На территории поселения сформирован скотомогильник. Расчет планируемой площади полигонов ТБО, с учетом работы МУП ЖКХ и иных предприятий предоставляются по отдельному запросу.

### **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.

**П.** Предусмотрено установление границ зон санитарной охраны от планируемых к строительству источников питьевого водоснабжения. Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 50 м от крайних скважин. Границы второго и третьего поясов определяются проектом ЗСО, разрабатываемым в соответствии с СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**Р.** Для формируемых территорий производственных и коммунально-складских функциональных 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 микрокластера необходимо установление санитарно-защитных зон, размещаемых на нем производственных объектов. При подготовке проекта планировки микрокластера необходимо предусмотреть такое размещение объектов, при котором границы санитарно-защитных зон будут располагаться внутри функциональной зоны микрокластера.

**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. Так, Правилами землепользования и застройки выделены территории поселения, исключенные из возможного градостроительного использования – 35,53 км<sup>2</sup> (6,01% от общей площади территории поселения), территории, ограниченно используемые в градостроительных целях – 155,17 км<sup>2</sup> (26,25% от общей площади территории поселения). Без изменений сохраняется использование земель сельскохозяйственного, специального назначения в градостроительных целях площадью 425,41 км<sup>2</sup> или 71,96% от общей площади территории поселения, земли используемые в экономической деятельности составляют 12,5 км<sup>2</sup> или 2,12% от общей площади территории поселения; земли населенных пунктов, используемые в градостроительных целях – 4,85 км<sup>2</sup> или 0,82% от общей площади территории поселения.

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 1. Схема планируемых границ функциональных зон, планируемые границы населенных пунктов и планируемое размещение

объектов экономической деятельности местного значения на территории поселения; Схема 2.1. Схема планируемых границ функциональных зон и планируемые границы населенного пункта, планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории населенного пункта Размахнино; Схема 2.2. Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров их планируемого развития и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории населенного пункта Красноярово; Схема 2.3. Схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров их планируемого развития и планируемое размещение объектов экономической деятельности местного значения на территории населенного пункта Байцетуй).

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

<b>ТАБЛИЦА 1. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В СУЩЕСТВУЮЩИХ ГРАНИЦАХ ПОСЕЛЕНИЯ «РАЗМАХНИНСКОЕ» (ПО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)</b>		
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА</b>	<b>ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)</b>	<b>ДОЛЯ (%)</b>
<b>ТЕРРИТОРИИ, ИСКЛЮЧЕННЫЕ ИЗ ВОЗМОЖНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>35,53</b>	<b>7,97</b>
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (ЗС)</b>	<b>1,2</b>	<b>0,2</b>
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (ЗП)</b>	<b>12,5</b>	<b>5,86</b>
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (НП)</b>	<b>4,85</b>	<b>9,59</b>
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ, ОГРАНИЧЕННО ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (ОИ)</b>	<b>155,17</b>	<b>26,25</b>
<b>ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ (СЗ)</b>	<b>381,85</b>	<b>64,59</b>

Таким образом, 64,47% территории поселения планируется генеральным планом использовать в градостроительных целях. 26,25% территории поселения (преимущественно земли лесного фонда) образуют рекреационный потенциал. Эти территории могут (ограниченно, на основании действующего законодательства) вовлекаться в экономическую деятельность.

Следует отметить, что по руслу реки Верхний Байцетуй выделены участки недр Верхне-Байцетуйского месторождения россыпного золота, в связи с чем настоящим генеральным планом рекомендуется осуществить перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности площадью 2,6 км<sup>2</sup>.

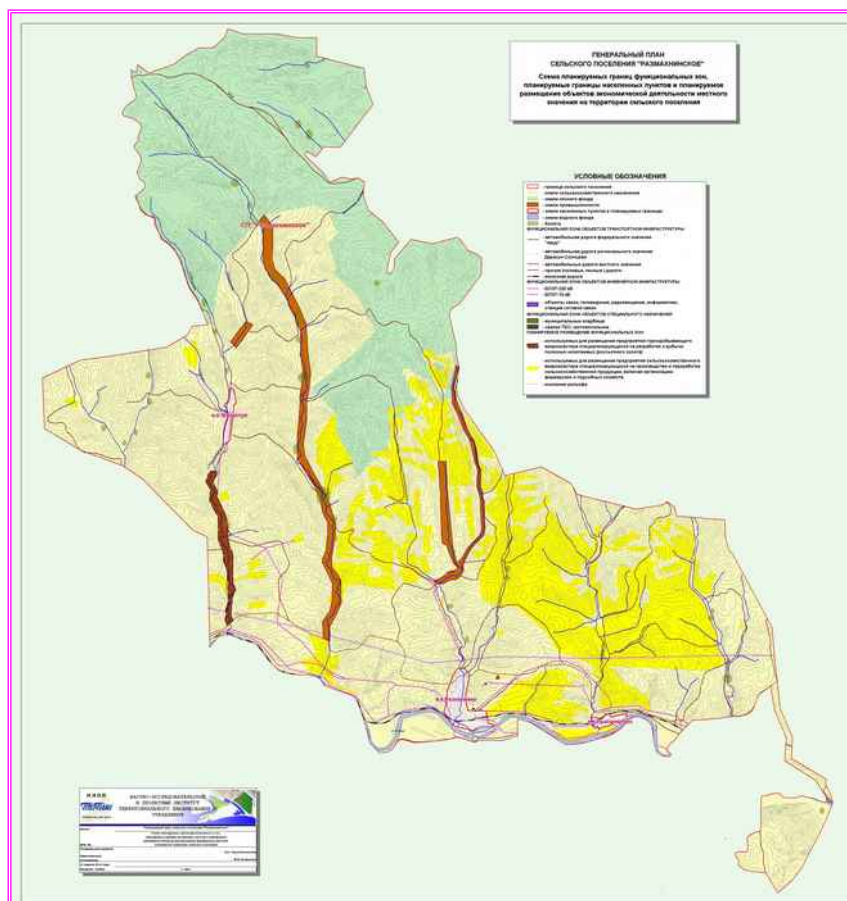


Рис.1

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

ТАБЛИЦА 2. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «РАЗМАХИНО» В ЕГО ПЛАНИРУЕМЫХ ГРАНИЦАХ (ПО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)	ДОЛЯ (%)
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ЖЗ)Ф	0,07	2,1
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОДНОЭТАЖНОЙ УСАДЕБНОГО ТИПА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж4)Ф	0,9	26,9
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (О)Ф	0,042	1,25
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (О)Ф	0,12	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА АКТИВНЫХ РЕКРЕАЦИОННЫХ ФУНКЦИЙ (Р2)Ф	0,5	14,99
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА (Р3)Ф	1,376	41,07
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ IV КЛАССА (П2)Ф	0,02	0,6
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА (П3)Ф	0,03	0,9
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КОММУНАЛЬНЫХ И СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА (П5)Ф	0,002	0,06
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО МИКРОКЛАСТЕРА (СХ)Ф	0,36	10,75
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУ-	0,01	0,3

РЫ И ОБЪЕКТОВ СВЯЗИ (ИЗ)Ф		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ СВЯЗИ (ИЗ)Ф	0,01	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КЛАДБИЩ (С2)Ф	0,01	0,3
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СВАЛКИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ, СКОТОМОГИЛЬНИКА(С3)Ф	0,01	0,3
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ (И2Ф)	0,02	0,6

Площади территории под селитебной застройкой составят 29% 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 1,25% от общей площади территории населенного пункта.

Площади, используемые в экономической деятельности (размещение производственных предприятий и коммунально-складских объектов) составят – 1,56% от общей площади территории населенного пункта; территории используемые в сельскохозяйственной деятельности (сельскохозяйственный микрокластер СХ) составят 10,75% от общей площади территории населенного пункта.

Площади, используемые для размещения объектов инженерной инфраструктуры составят 0,01% от общей площади территории населенного пункта. Данный показатель уточняется, после разработки проекта планировки на вновь осваиваемые территории населенного пункта.

Ландшафтно-рекреационная территория составит 14,99 % от общей площади территории населенного пункта.

Следует отметить, что 41,07 % 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 должна составить – 3,35 км<sup>2</sup>, при этом планируемые границы населенного пункта Размахнино могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Размахнино составит - 9447,74 м.

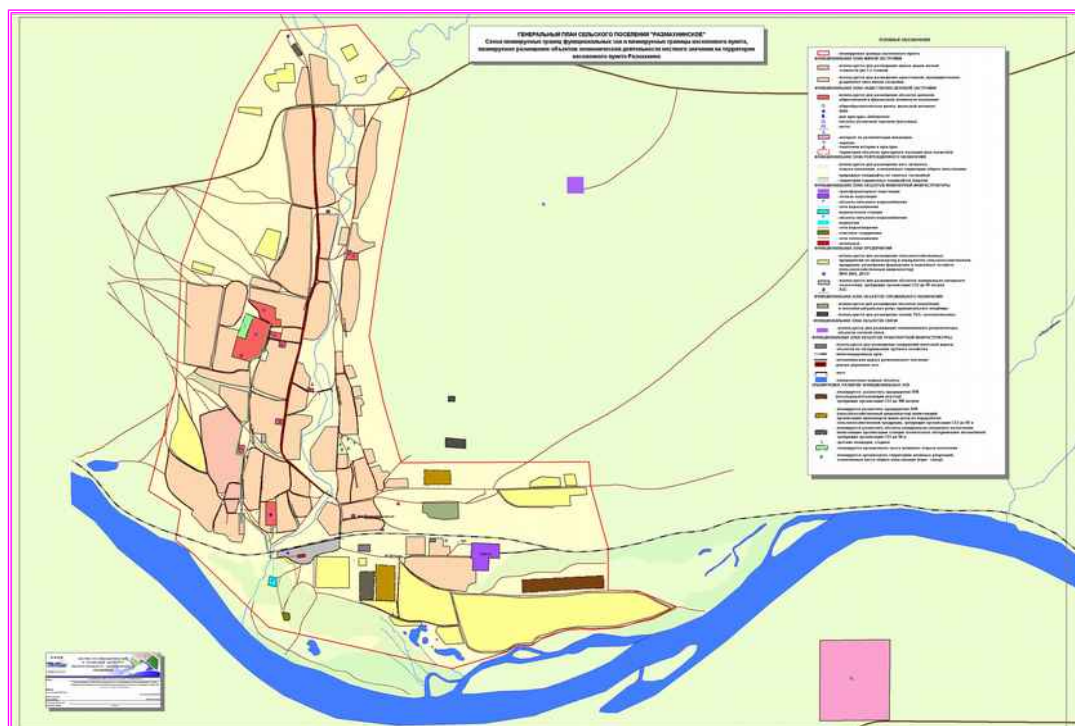


Рис.2

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

ТАБЛИЦА 2. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «КРАСНОЯРОВО» В ЕГО ПЛАНИРУЕМЫХ ГРАНИЦАХ (ПО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)	ДОЛЯ (%)
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОДНОЭТАЖНОЙ УСАДЕБНОГО ТИПА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж4)Ф	0,37	52,86
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (О)Ф	0,03	4,29
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА АКТИВНЫХ РЕКРЕАЦИОННЫХ ФУНКЦИЙ (Р2)Ф	0,015	2,14
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА (Р3)Ф	0,243	34,71
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ V КЛАССА (ПЗ)Ф	0,005	0,71
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ	0,03	4,3

(СХ)Ф		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ (СХ)Ф	1,1	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИЗ)Ф	0,001	0,14
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ (И2)Ф	0,001	0,14
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КЛАДБИЩ (С2)Ф	0,005	0,71

Площади территории под селитебной застройкой составят 52,86% 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 4,29% от общей площади территории населенного пункта.

Площади, используемые в экономической деятельности (размещение производственных предприятий) составят – 0,71% от общей площади территории населенного пункта; территории для размещения объектов сельскохозяйственного назначения (функциональная зона СХ) составят – 4,3% от общей площади территории населенного пункта в его планируемых границах.

Площади, используемые для размещения объектов инженерной инфраструктуры составят 0,14% от общей площади территории населенного пункта. Данный показатель уточняется, после разработки проекта планировки на вновь осваиваемые территории населенного пункта.

Ландшафтно-рекреационная территория составит 2,14 % от общей площади территории населенного пункта.

Следует отметить, что 34,71 % 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 должна составить – 0,7 км<sup>2</sup>, при этом планируемые границы населенного пункта Красноярово могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Красноярово составит - 4421,05 м.

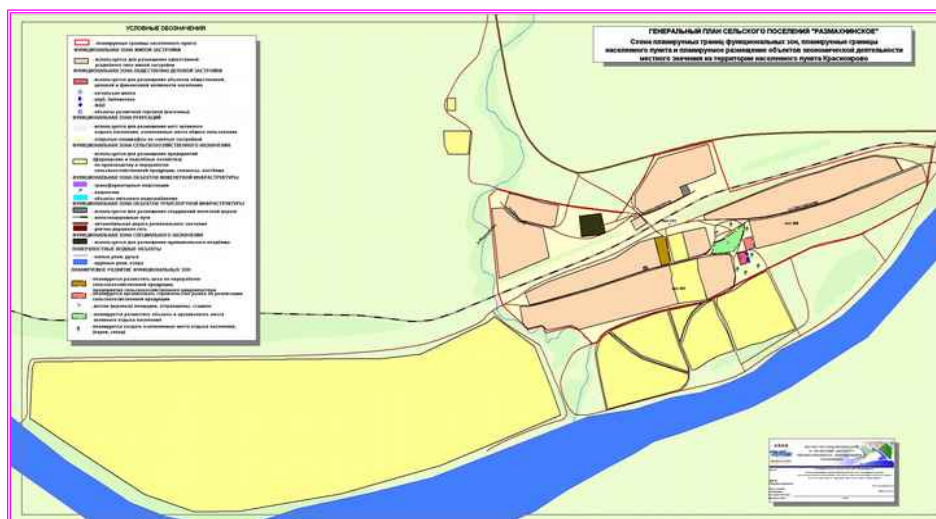


Рис.3

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 Байцетуй установлены следующие параметры земельных участков, отнесенных к различным функциональным зонам.

ТАБЛИЦА 2. СОСТАВ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА «БАЙЦЕТУЙ» В ЕГО ПЛАНИРУЕМЫХ ГРАНИЦАХ (ПО ДАННЫМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)		
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА	ПЛОЩАДЬ (КВ. КМ)	ДОЛЯ (%)
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОДНОЭТАЖНОЙ УСАДЕБНОГО ТИПА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж4)Ф	0,3	37,5
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (О)Ф	0,004	0,5
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА АКТИВНЫХ РЕКРЕАЦИОННЫХ ФУНКЦИЙ (Р2)Ф	0,001	0,125
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА (Р3)Ф	0,35	43,75
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ)Ф	0,13	16,25
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА, ФЕРМЕРСКИХ ХОЗЯЙСТВ, СЕНОКОСОВ, ПАСТБИЩ (СХ)Ф	0,004	Вне границ н.п.
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА СООРУЖЕНИЙ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИЗ)Ф	0,001	0,125
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА КЛАДБИЩ (С2)Ф	0,01	1,25

Площади территории под селитебной застройкой составят 37,5% 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 0,5% от общей площади территории населенного пункта.

Площади, используемые в экономической деятельности (размещение предприятий сельскохозяйственного микрокластера, включающего фермерские и подсобные хозяйства) составят – 16,25% от общей площади территории населенного пункта в его планируемых границах.

Площади, используемые для размещения объектов инженерной инфраструктуры составят 0,125% от общей площади территории населенного пункта. Данный показатель уточняется, после разработки проекта планировки на вновь осваиваемые территории населенного пункта.

Ландшафтно-рекреационная территория составит 0,125 % от общей площади территории населенного пункта.

Следует отметить, что 43,75 % 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.



Рис.4



С учетом функционального зонирования возможно установление планируемых границ населенного пункта, которые показаны на рисунке 1,4. Согласно решениям генерального плана площадь земель населенного пункта должна составить – 0,8 км<sup>2</sup>, при этом планируемые границы населенного пункта Байцетуй могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Байцетуй составит - 6020,4 м.

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.