



ООО «Национальный земельный фонд»

Утвержден решением Совета сельского поселения
«Горно-Зерентуйское» № 94 от 28 марта 2014 г.
Экз. № _____

**Генеральный план
сельского поселения
«Горно-Зерентуйское» муниципального
района «Нерчинско-Заводский район»
Забайкальского края**

**Том 1 – «Положение о территориальном
планировании»**

Раздел 1 – Основная часть

2284-КЕМ-ПЗ.1

Муниципальный контракт № 1 от 29.07.13 г.

**Заказчик: Администрация сельского поселения «Горно-Зерентуйское»
муниципального района «Нерчинско-Заводский район» Забайкальского края**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ОМСК
2014



ООО «Национальный земельный фонд»

Утвержден решением Совета сельского поселения
«Горно-Зерентуйское» № 94 от 28 марта 2014 г.
Экз. № _____

**Генеральный план
сельского поселения
«Горно-Зерентуйское» муниципального
района «Нерчинско-Заводский район»
Забайкальского края**

**Том 1 – «Положение о территориальном
планировании»**

Раздел 1 – Основная часть

2284-КЕМ-ПЗ.1

Муниципальный контракт № 1 от 29.07.13 г.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Директор

В.Н. Ярмошик

Руководитель проекта

А.А. Пустоходова

**ОМСК
2014**

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в сельском поселении «Горно-Зерентуйское», их основные характеристики	5
2. Функциональные зоны и их основные параметры	8
3. Экспликация участков, для осуществления перевода из одной категории в другую	9

ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план разработан в соответствии с муниципальным контрактом № 1 от 29.07.2013 г. на разработку генерального плана сельского поселения «Горно-Зерентуйское» муниципального района «Нерчинско-Заводский район» Забайкальского края.

Генеральный план сельского поселения «Горно-Зерентуйское» – документ территориального планирования, определяющий в интересах населения условия проживания, направления и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного и природного наследия, рациональному использованию природных и иных ресурсов, экологическому и санитарному благополучию.

Необходимость выполнения генерального плана поселения вызвана отсутствием градостроительной документации, посредством которой можно вести жилищно-гражданское строительство на свободных от застройки территориях и уплотнением существующей застройки.

Основная цель разработки проекта генерального плана сельского поселения «Горно-Зерентуйское» заключается в разработке долгосрочной градостроительной стратегии на основе принципов устойчивого развития и создания благоприятной среды обитания, обеспечения планирования дальнейшего поступательного развития территории, ее рационального использования, привлечений инвестиций, обеспечения потребностей населения.

Задачи разработки проекта:

- определение назначения территорий сельского поселения «Горно-Зерентуйское», исходя из анализа совокупного действия социальных, экономических, экологических и прочих факторов долгосрочных планов социально-экономического развития сельского поселения;
- определение границ функциональных зон и параметров их планируемого размещения;
- определение планируемых границ земель населенных пунктов;
- установление границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ зон инженерных и транспортных инфраструктур;
- определение границ земельных участков, предназначенных для планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Генеральный план разработан на 20 лет, с проектными этапами реализации в рамках технического задания на проектирование, предусмотренного муниципальным контрактом на разработку:

- Исходный год – **2013 г.**
- Первая очередь реализации – **2023 г.**
- Расчетный срок – **2033 г.**

Следующий этап – территории, резервируемые для перспективного развития поселения за пределами перспективного срока.

Генеральный план сельского поселения «Горно-Зерентуйское» подлежит согласованию и утверждению в порядке, установленном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в сельском поселении «Горно-Зерентуйское», их основные характеристики

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта / площадь земельного участка	Местоположение объекта	Объекты федерального значения	Объекты регионального значения	Объекты местного значения			Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
						Муниципального района	Сельского поселения	Организаций и предприятий крупного, среднего и малого и бизнеса		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Объекты образования										
1.	Общеобразовательная школа	220 мест/1,50 га	восточнее ул. Ярославская	-	-	+	-	-	Общественно-деловая зона (О)	-
2.	Детский сад	170 мест/0,83 га	ул. Ярославская	-	-	+	-	-	Общественно-деловая зона (О)	-
Учреждения культуры и искусства										
3.	Открытая сценическая площадка	1 объект/0,10 га	ул. Сухинова	-	-	-	+	-	Общественно-деловая зона (О)	-
Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания										
4.	Кафе	25 мест/0,20 га	ул. Сухинова	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (О)	-
5.	Столовая	1 объект/0,28 га	ул. Декабристов	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (О)	-
6.	Магазин	1 объект/0,05 га	ул. Сухинова	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (О)	-
7.	Социально-бытовой комплекс	1 объект/0,10 га	ул. Сухинова	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (О)	-

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта / площадь земельного участка	Местоположение объекта	Объекты федерального значения	Объекты регионального значения	Объекты местного значения			Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
						Муниципального района	Сельского поселения	Организаций и предприятий крупного, среднего и малого и бизнеса		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения										
8.	Стадион	1 объект/1,20 га	ул. Горького	-	-	-	+	-	Зона рекреационного назначения (Р)	-
9.	Спортивный зал									
10.	Спортивная площадка	1 объект/0,30 га	восточнее ул. Ярославская	-	-	-	+	-	Зона рекреационного назначения (Р)	-
Объекты специального назначения										
11.	Пожарное депо	1 объект/0,56 га	ул. Декабристов, северная часть с. Горный Зерентуй	-	-	-	+	-	Зона специального назначения (Сп)	-
12.	Полигон ТБО	1 объект/2,09 га	в 0,8 км по направлению от западной границы с. Горный Зерентуй	-	-	-	+	-	Зона специального назначения (Сп)	(I класс) 1000 м
Объекты промышленности										
13.	Сельскохозяйственное производство	1 объект/2,90 га	в 0,3 км по направлению от западной границы с. Горный Зерентуй	-	-	-	-	+	Зона сельскохозяйственного использования (Сх)	(III класс) 300 м
14.	Обогатительная фабрика (восстановление производства)	1 объект/2,55 га	по направлению от северной границы с. Горный Зерентуй	-	-	-	-	+	Зона производственного использования (П)	(II класс) 500 м

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта / площадь земельного участка	Местоположение объекта	Объекты федерального значения	Объекты регионального значения	Объекты местного значения			Функциональная зона	Зоны с особыми условиями использования территории
						Муниципального района	Сельского поселения	Организаций и предприятий крупного, среднего и малого и бизнеса		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры										
15.	Остановочный комплекс	1 объект/0,07 га	ул. Партизанская, северная часть с. Горный Зерентуй	-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	-
16.	КОС	1 объект/0,25 га	северо-западная часть с. Горный Зерентуй	-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	100 м
17.	ВОС	1 объект/0,50 га	ул. Партизанская	-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	100 м
	Водозаборная скважина	2 объекта		-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	
18.	Пожарный резервуар	2 объекта	ул. Декабристов, северная часть с. Горный Зерентуй	-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	-
19			восточнее ул. Пушкина	-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	-
20.	Сети водоснабжения	1,8 км	с. Горный Зерентуй	-	-	-	+	-	-	10 м

2. Функциональные зоны и их основные параметры

Функциональная зона	Параметры			
	Площадь зоны, га	Плотность населения, чел/га	Максимальная этажность застройки, этажей	Средняя этажность застройки, этажей
1	2	3	4	5
Жилая зона (Ж)	114,23	18,1	3	2
Общественно-деловая зона (О)	7,01	-	3	2
Зона производственного использования (П)	55,66	-	2	1
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	66,32	-	2	1
Зона сельскохозяйственного использования (Сх)	455,73	-	3	1
Зона рекреационного назначения (Р)	3,78	-	2	1
Зона специального назначения (Сп)	2,87	-	-	-

3. Экспликация участков, для осуществления перевода из одной категории в другую

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Описание месторасположения земельного участка	Категория земель фактическая	Категория земель планируемая	Площадь Участка, га	Цель использования
1	2	3	4	5	6	7
1.	75:13:180101	Забайкальский край, муниципальный район «Нерчинско-Заводский район», сельское поселение «Горно-Зерентуйское», участок, примыкающий к западной границе с. Горный Зерентуй	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	33,41	Земельные участки, предназначенные для включения существующей жилой застройки
2.	75:13:360108	Забайкальский край, муниципальный район «Нерчинско-Заводский район», сельское поселение «Горно-Зерентуйское», участок, примыкающий к западной границе с. Горный Зерентуй	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	1,94	Земельные участки, предназначенные для включения существующей жилой застройки
3.	75:13:360102	Забайкальский край, муниципальный район «Нерчинско-Заводский район», сельское поселение «Горно-Зерентуйское», участок, расположенный с северной стороны от с. Горный Зерентуй	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и иного специального назначения	2,54	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов специального назначения
4.	75:13:360108	Забайкальский край, муниципальный район «Нерчинско-Заводский район», сельское поселение «Горно-Зерентуйское», участок, расположенный с западной стороны от с. Горный Зерентуй	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и иного специального назначения	2,09	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов специального назначения
5.	75:13:360107	Забайкальский край, муниципальный район «Нерчинско-Заводский район»,	Земли сельскохозяйственного	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	1,17	Земельные участки, предназначенные для размещения

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Описание месторасположения земельного участка	Категория земель фактическая	Категория земель планируемая	Площадь Участка, га	Цель использования
1	2	3	4	5	6	7
		сельское поселение «Горно-Зерентуйское», участок, расположенный с южной стороны от с. Горный Зерентуй	назначения	связи, и иного специального назначения		объектов специального назначения
6.	75:13:360104	Забайкальский край, муниципальный район «Нерчинско-Заводский район», сельское поселение «Горно-Зерентуйское», участок, расположенный с южной стороны от с. Горный Зерентуй	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и иного специального назначения	0,05	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов специального назначения
Итого:					41,2	-