|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОБЩЕСТВО**  **С ОГРАНИЧЕННОЙ**  **ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«САУФ-групп»** |  | РФ, Республика Татарстан;  420080, г. Казань, ул. Ибрагимова, д. 32А;  оф. 4  Тел. +7 (917) 231-59-81  ИНН/КПП 1659199710/165701001  ОГРН 1191690048615 |

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**ПРИАРГУНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГА**

**ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ТОМ 1

Казань, 2024 г.

**Содержание**

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc139528376)

[1. Этапы работы над проектом генерального плана Приаргунского муниципального округа 5](#_Toc139528377)

[2. Планируемые для размещения объекты местного значения муниципального округа 6](#_Toc139528378)

[3. Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов 11](#_Toc139528379)

[4. Планируемые для размещения объекты федерального и регионального значения муниципального округа 14](#_Toc139528380)

# 

# ВВЕДЕНИЕ

Проект Генерального плана Приаргунского муниципального округа разработан ООО «САУФ-групп» на основании муниципального контракта и технического задания.

Заказчик проекта – Администрация Приаргунского муниципального округа Забайкальского края.

Подготовка внесения изменений в Генеральный план Приаргунского муниципального округа осуществляется в целях:

- определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов, зон с особыми условиями использования территорий, в целях обеспечения устойчивого развития территории округа, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, позволяющего обеспечить комплексное устойчивое развитие планируемой территории с благоприятными условиями жизнедеятельности;

- обоснование необходимости резервирования и изъятия земельных участков для размещения объектов местного значения округа.

Проект Генерального плана разработан на следующие временные сроки его реализации:

Первая очередь, на которую определены первоочередные мероприятия по реализации проекта внесения изменений в Генеральный план – до 2034 года.

Расчетный срок, на который запланированы все основные проектные решения проекта внесения изменений в Генеральный план – до 2044 года.

В соответствии со статьей 23 градостроительного кодекса Российской Федерации проект внесения изменений в Генеральный план Приаргунского муниципального округа включает в себя:

Утверждаемую в составе текстовых и графических материалов:

*Текстовые материалы* – Положение о территориальном планировании, которое включают в себя цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию и последовательность их выполнения по этапам реализации проекта внесения изменений в Генеральный план.

*Графические материалы* содержат карты территориального планирования.

Материалы по обоснованию проекта, которые разрабатываются в целях обоснования и пояснения предложений территориального планирования, для согласования и обеспечения процесса утверждения проекта Генерального плана муниципального округа, выполненные в составе текстовых и графических материалов.

*Текстовые материалы* включают в себя анализ состояния территории муниципального округа, проблем и направлений ее комплексного развития, обоснование территориального и пространственно-планировочного развития, перечень мероприятий по территориальному планированию, этапы их реализации, перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

*Графические материалы* содержат схемы по обоснованию Положений проекта внесения изменений в Генеральный план.

# Этапы работы над проектом генерального плана Приаргунского муниципального округа

I этап – аналитический

- анализ современного использования территории;

- анализ природных условий (инженерно-геологического процессы, климат, природные ресурсы);

- анализ состояния окружающей среды;

- анализ динамики численности населения, его демографической структуры;

- анализ социально-экономического положения (производственного комплекса, инженерно-транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры)

II этап – операционный

- выявление планировочных и пригодных ограничений для застройки территорий;

- прогноз численности населения и ее структуры;

- прогнозы динамики производства, занятости, развития инфраструктуры;

-прогноз пространственного развития муниципального округа и населенных пунктов;

- прогнозы системных функций, связей, структуры центров, природных комплексов.

III этап – проектный

- разработка территориально-планировочной и структурной схемы развития – модель транспортного и планировочного каркаса муниципального округа и населенных пунктов;

- функциональная структура территорий.

# Планируемые для размещения объекты местного значения муниципального округа

| **Вид объекта** | **Вид мероприятия** | **Назначение**  **и наименование** | **Местоположение** | **Функциональная зона** | **Основные характеристики объекта**  **(мероприятия)** | **Характеристики ЗОУИТ (м)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект капитального строительства в области образования | Строительство | Объект дошкольного образования в составе существующей школы | пгт Приаргунск | Зона специализированной общественной застройки | Вместимость  300 мест | - |
| Объект капитального строительства в области образования | Строительство | Объект учебно-образовательного назначения | пгт Приаргунск | Зона специализированной общественной застройки | Вместимость  300 мест | - |
| Объект дополнительного образования | Строительство | Объект дополнительно образования в составе существующих школ Приаргунского муниципального округа | Приаргунский муниципальный округ | Зона специализированной общественной застройки | Вместимость  2720 мест | - |
| Объект физической культуры | Строительство | Ледовая арена | пгт Приаргунск | Зона специализированной общественной застройки | Площадь  3129 кв.м.  Пропускная способность 225 посещений в смену | - |
| Объект здравоохранения | Строительство | Фельдшерско-акушерский пункт | Урулюнгуй | Зона специализированной общественной застройки | Пропускная способность 10 посещений в смену | - |
| Объект культурно-досугового (клубного) типа | Строительство | Дом культуры | Молодежный | Зона специализированной общественной застройки | Вместимость  150 посадочных мест | - |
| Объекты общественного питания | Строительство | Объект общественного питания | Приаргунский муниципальный округ | Многофункциональная общественно-деловая зона | Приаргунск (250 мест), Досатуй (75 мест), Кличка (75 мест) | - |
| Объекты бытового обслуживания | Строительство | Объект бытового обслуживания | Приаргунский муниципальный округ | Многофункциональная общественно-деловая зона | Приаргунск (33 рабочих мест), Досатуй (16 рабочих мест), Кличка (14) | - |
| Объект туризма | Строительство | «Рыбацкая деревня»\* | На севере от с. Староцурухайтуй | Зона рекреационного назначения | Вместимость  150 мест, Пропускная способность 250 чел./день | - |
| Общественные пространства | Строительство | Место отдыха населения\* | нп. Урулюнгуй 1-ый | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | Площадь  0,91 га | - |
| Общественные пространства | Реконструкция | Место отдыха населения\* | Приаргунский парк в пгт Приаргунск | Зоны рекреационного назначения | Площадь  5,439 га | - |
| Общественные пространства | Реконструкция | Место отдыха населения\* | Площадь Ленина в пгт Приаргунск | Зоны рекреационного назначения | Площадь  0,704 га | - |
| Общественные пространства | Реконструкция | Место отдыха населения\* | Мемориал в пгт Приаргунск | Зоны рекреационного назначения | Площадь  2,464 га | - |
| Транспортная инфраструктура | Строительство | Стоянка (парковка) автомобилей\* | Староцурухайтуй | Зона транспортной инфраструктуры | Вместимость  140 машино-мест. Пропускная способность 30 машин/ сут. | - |
| Транспортная инфраструктура | Строительство | Станция технического обслуживания\* | Староцурухайтуй | Зона транспортной инфраструктуры | 2 поста.  Пропускная способность 32 машин/сут. | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Строительство | Автомобильная дорога местного значения от  угольного месторождения Кути до ст. Приаргунск | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  5,7 км | 25 |
| Объект размещения отходов | Реконструкция | Площадка для размещения объекта по обращению с отходами | На юге нп Приаргунск | Зона складирования и захоронения отходов | Площадь  68,57 га | 500 |
| Сиренно-речевые установки | Строительство | Объект оповещения\* | Кличка, Новоивановка, Верхний Тасуркай, Усть-Тасуркай, Селинда, Урулюнгуй, Станция Досатуй, Досатуй, Восточный Досатуй, Урулюнгуй, Бырка, Погадаево, Талман-Борзя, Улан, Молодежный, Пограаничный, Норинск, Верея, Зоргол, Нижний Зоргол, Улан, Новоцурухайтуй, Приаргунск, Молодежный, Староцурухайтуй 1-й, Кути, Дурой 1-й. | Зона жилой застройки | 31 шт, от 250 Вт\* | - |
| Водоотведение | Строительство | Очистные сооружения\* | Приаргунск | Зона инженерной инфраструктуры | 1630 куб.м./сут | 200 |
| Водоснабжение | Строительство | Артезианская скважина\* | Староцурухайтуй | Зона инженерной инфраструктуры | 1 объект; 0,22 тыс. м3 /сут | - |
| Объект связи | Строительство | Базовая станция\* | На западе от нп. Зоргол, на северо-западе от нп. Дурой | Зона инженерной инфраструктуры | 2 объекта, 15 Вт | - |
| Кладбища | Реконструкция | Кладбища | Верхний Тасуркай, Погадаево, Новоцурухайтуй, Зоргол, Урулюнгуй, Новоивановка, Кличка, Досатуй, Бырка, Кути, Пограничный. | Зона кладбищ | Верхний Тасуркай (0,980 га), Погадаево (0,47 га), Новоцурухайтуй (3,791 га) Зоргол (0,985) Урулюнгуй (1.574 га), Новоивановка (0,215 га), Кличка (3,169 га), Досатуй (0,5 га), Бырка (кладбище 1 - 0,795 га), Бырка (кладбище 2- 0,383 га), Кути (0,082 га), Пограничный (0,25 га) | 50 |

\* Мощности объектов будут уточняться на последующих стадиях проектирования

# Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект | Наименование функциональной зоны | Максимально допустимый коэффициент застройки | Максимальная и средняя этажность застройки | Максимальное количество автомобильного транспорта в границах | Иные параметры, характеризующие количественные и качественные особенности функциональной зоны |
| **Объект местного значения** | | | | | |
| Общеобразовательная организация (школа) | Зона специализированной общественной застройки | 0,7 | 3 этажа | - | Вместимость  300 мест |
| Объект дошкольного образования (детский сад) | Зона специализированной общественной застройки | 0,7 | 3 этажа | - | Вместимость  300 мест |
| Объект дополнительного образования | Зона специализированной общественной застройки | 0,7 | 3 этажа | - | Вместимость  2720 мест |
| Ледовая арена | Зона специализированной общественной застройки | Не установлен | Не установлен | - | Площадь  3129 кв.м.. Пропускная способность 225 посещений в смену |
| Объект культурно-досугового (клубного) типа | Зона специализированной общественной застройки | Не установлен | Не установлен | 35 (на 100 посетителей) | Вместимость  150 мест |
| Объект здравоохранения | Зона специализированной общественной застройки | 0,6 | Не установлен | 2 (на 10 посещений в смену) | Пропускная способность 10 посещений в смену |
| Объект общественного питания | Многофункциональная общественно-деловая зона | 0,8 | 2 этажа | 25 (на 100 мест) | Вместимость  400 посадочных мест |
| Объекты бытового обслуживания | Многофункциональная общественно-деловая зона | 0,8 | 2 этажа | 25 (на 100 мест) | Вместимость  63 рабочих места |
| Объект туризма | Зона рекреационного назначения | Не установлена | Не установлена | 100 (на 250 посетителей) | Площадь  295,62 га.  Вместимость150 мест.  Пропускная способность 250 чел./день. |
| Общественное пространство | Зона рекреационного назначения | Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) | Не установлена | - | - |
| Стоянка (парковка) автомобилей | Зона транспортной инфраструктуры | Не установлена | Не установлена |  | Вместимость  140 машино-мест.  Пропускная способность 30 машин/ сут. |
| Станция технического обслуживания | Зона транспортной инфраструктуры | 0,8 | 2 этажа | 32 | 2 поста.  Пропускная способность 32 машин/сут. |
| Площадка для размещения объекта по обращению с отходами | Зона складирования и захоронения отходов | Не установлена | Не установлена | - | Площадь  68,57 га |
| Объект оповещения | Зона жилой застройки | Не установлена | Не установлена | - | 31 шт, от 250 Вт |
| Очистные сооружения | Зона инженерной инфраструктуры | Не установлена | Не установлена | - | 1630 куб.м./сут |
| Артезианская скважина | Зона инженерной инфраструктуры | Не установлена | Не установлена | - | 1 объект; 0,22 тыс. м3 /сут |
| Базовая станция | Зона инженерной инфраструктуры | Не установлена | Не установлена | - | 2 объекта, по 15 Вт |
| **Объект регионального значения** | | | | | |
| Аэродром | Зона транспортной инфраструктуры | Не установлена | Не установлена | - | Площадь  1,146 га |
| Пожарное депо | Зона режимных территорий | 0,6 | 3 этажа | - | 4 объекта, по 2 пожарных машин |
| **Объект федерального значения** | | | | | |
| - | - | - | - | - | - |

# Планируемые для размещения объекты федерального и регионального значения муниципального округа

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид объекта | Вид мероприятия | Назначение  и наименование | Местоположение | Функциональная зона | Основные характеристики объекта  (мероприятия) | Характеристики ЗОУИТ (м) |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Транссибирская железнодорожная магистраль | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  56,2 км | 100 |
| Транспортная инфраструктура | Строительство | Железнодорожная линия Приаргунск - Березовское | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  125 км | 100 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Забайкальск – Приаргунск | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  45,51 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Ивановка – Александровский Завод – Борзя | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  2,643 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Калга – Приаргунск | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  43,42 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Краснокаменск – Досатуй | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  16,694 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Бырка – Досатуй | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  47,19 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения к с. Талман-Борзя | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  7,043 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения подъезд к с. Дурой | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  3,566 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Урлюнгуй – Кличка | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  59,87 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения подъезд к с. Староцурухайтуй | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  23,83 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Молодёжный – Досатуй | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  35,26 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Приаргунск – Зоргол | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  29,53 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения подъезд к с. Пограничный | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  2,852 км | 50 |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Автомобильная дорога регионального или межмуниципального значения Кличка – Маргуцек | Приаргунский муниципальный округ | Зона транспортной инфраструктуры | Протяженность  7,770 км | 50 |
| ООПТ | Строительство | Природный парк «Легенды Аргуни» | Приаргунский муниципальный округ | **-** | Площадь  12287 га | **-** |
| Транспортная инфраструктура | Реконструкция | Аэродром в п.г.т. Приаргунск | Приаргунск | Зона транспортной инфраструктуры | Площадь  1,146 га | 16000 |
| ГОИЧС | Строительство | Пожарное депо | Бырка, Досатуй, Зоргол, Дурой | Зона режимных территорий | 4 объекта, по 2 пожарных машин | 50 |