

ПРОЕКТ
«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ЛОХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

(актуализированная редакция)

Том I

Положения о территориальном планировании.

(Утверждаемая часть)

Иркутск - 2017

Общество с ограниченной ответственностью «ГорА»
Юридический адрес: 664009, Иркутская область, город Иркутск, улица Багратиона, дом 55, 12.
ОГРН 1163850070317 ; ИНН 3812054855 ; КПП 381201001 ; Р/с: 40702810603010000241 ;
К/с: 30101810300000000760 ; БИК: 042520760 ; ИФ ПАО «МДМ Банк» г. Иркутск
Тел.: 8 (9643) 51-86-71 e-mail: GorAGrad@yandex.ru



Муниципальный заказчик
Администрация Лоховского
муниципального образования

Муниципальный контракт
№ б/н от 04.08.2017 года

ПРОЕКТ

«ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ЛОХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

Том I

Положения о территориальном планировании.

(Утверждаемая часть)

Иркутск - 2017

Состав проекта

№	Наименование	Секретность
<i>Утверждаемая часть</i>		
1.	Том I. Положения о территориальном планировании внесены изменения	Не секретно
	Действующие чертежи:	
2.	Карта границ населенных пунктов. Карта функциональных зон. Карта размещения объектов капитального строительства местного, регионального, федерального значения. М 1:50000	Не секретно
3.	Карта границ населенных пунктов. Карта функциональных зон. Карта размещения объектов капитального строительства местного, регионального, федерального значения. М 1:5000	Не секретно
	Чертежи утратили силу	
3.	Карта функциональных зон с отображением планируемого размещения объектов физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления Лоховского МО. Основной чертеж. Зоны с особыми условиями использования территории. М 1:25000	Не секретно
5.	Карта функциональных зон населенных пунктов: с. Лохово, д. Жмурова, д. Нены, д. Табук, с отображением планируемого размещения объектов физической культуры и массового спорта, образования, здравоохранения, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления Лоховского МО. Основной чертеж. Зоны с особыми условиями использования территории. М 1:5000	Не секретно
6.	Карта планируемого размещения объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи, автомобильных дорог местного значения, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления Лоховского МО. Инженерная подготовка территории. М 1:25000	Не секретно
7.	Карта населенных пунктов: д. Жмурова, д. Нены, д. Табук, с отображением планируемых объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи. Автомобильных дорог местного значения, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления Лоховского МО. Инженерная подготовка территории. М 1:5000	Не секретно
8.	Карта населенного пункта: с. Лохово, с отображением планируемых объектов теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи, автомобильных дорог местного значения, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления Лоховского МО. Инженерная подготовка территории. М 1:5000	Не секретно
<i>Материалы по обоснованию</i>		
4.	Том II. Градостроительное планирование развития территории Материалы по обоснованию. внесены изменения	Не секретно
	Действующие чертежи:	
5.	Карта современного землепользования. М 1:10000.	Не секретно
6.	Карта зон с особыми условиями использования территории Лоховского МО. М 1:50000	Не секретно
7.	Карта зон с особыми условиями использования территории в границах населенных пунктов. М 1:5000	Не секретно
8.	Карта границ лесничеств, лесопарков.	Не секретно
	Чертежи утратили силу	
9.	Карта расположения объектов местного значения Лоховского МО. Опорный план. Зоны с особыми условиями использования территории. М 1:25000. Схема расположения Лоховского МО в структуре района. М 1:500000	Не секретно
11.	Карта расположения объектов местного значения Лоховского МО. Опорный план населенных пунктов: с. Лохово д. Жмурова, д. Нены, д. Табук. Зоны с особыми условиями территории. М 1:5000	Не секретно

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ГЛАВА I. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ЛОХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ	9
1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Лоховского МО	9
Таблица 1. Виды функциональных зон, используемых в Генеральном плане Лоховского МО. Внесены изменения	9
Таблица 2. Сведения о планируемых объектах федерального, регионального, местного значения Лоховского МО. Внесены изменения	10
<u>0</u>	
Таблица 3. Основные показатели предлагаемых административно-территориальных границ. Внесены изменения	13

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта «Внесение изменений в Генеральный план Лоховского муниципального образования» выполнена на основании муниципального контракта от 04.08.2017 № б/н заключенного администрацией Лоховского муниципального образования (в дальнейшем – Лоховское МО) и технического задания на проектирование, с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования.

1. Проект внесения изменений в генеральный план Лоховского МО выполнен на основании генерального плана Лоховского МО, утвержденного решением Думы Лоховского МО от 25.12.2013 № 79 с целью:

1) уточнения границ населенных пунктов Лоховского МО, в целях дальнейшего внесения сведений об указанных границах в Единый государственный реестр недвижимости, с учетом положений Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»;

2) изменение функциональных зон, в том числе с соблюдением принципа нахождения земельного участка в одной функциональной зоне;

3) учета фактически сложившегося землепользования;

4) учета предложений заинтересованных физических и юридических лиц;

5) создания условий для социально-экономического развития Лоховского МО;

6) описания и отображения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в материалах генерального плана муниципального образования в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

В соответствии со схемой территориального планирования Иркутской области, утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 02.11.2012 № 607-пп, на территории Лоховского МО планируется строительство объекта регионального значения в области здравоохранения, размещение которого предусмотрено материалами утвержденного генерального плана Лоховского МО:

- строительство фельдшерско-акушерского пункта. Мощностью – 20 посещений в смену в д. Жмурова.

Проект внесения изменений в Генеральный план утверждается представительным органом муниципального образования.

Проект внесения изменений в Генеральный план Лоховского МО реализуется на основании утвержденного представительным органом местного самоуправления плана в границах рассматриваемой территории.

План реализации проекта внесения изменений в Генерального плана Лоховского МО утверждается органом местного самоуправления Лоховского МО в течение трех месяцев со дня утверждения документа территориального планирования.

Предполагается выделить следующие сроки реализации Генерального плана:

- расчетный срок, на который рассчитываются все основные проектные решения, – 2032 год;

- первая очередь, на которую определяются первоочередные мероприятия, – 2022 год.

Термины и определения

В настоящей градостроительной документации термины и определения используются в следующих значениях:

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

градостроительная документация - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;

задание на проектирование (градостроительное задание) - документ, содержащий требования к составу, содержанию и последовательности выполнения работ по разработке проектов генеральных планов, а также к их качеству, порядку и условиям выполнения в составе контракта (договора) на разработку проектов;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительное регулирование - деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

нормативы градостроительного проектирования (региональные и местные) - совокупность стандартов по разработке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, включая стандарты обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения, включая инвалидов, объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), предусматривающих качественные и количественные требования к размещению объектов капитального строительства, территориальных и функциональных зон в целях недопущения причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, объектам культурного наследия, элементов планировочной структуры, публичных сервитутов, обеспечивающих устойчивое развитие территорий;

муниципальный заказчик - орган местного самоуправления, обеспечивающий подготовку документов территориального планирования при размещении заказа на подготовку градостроительной документации;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, которые используются для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

исполнитель - физическое или юридическое лицо, являющееся разработчиком проекта Генерального плана на основании заключенного с заказчиком муниципального контракта на подготовку такой документации и осуществляющее ее подготовку в соответствии с требованиями законодательства и условиями заключенного контракта;

коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

объект капитального строительства (федерального, регионального и местного значения) - существующее и планируемое к строительству здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

высота здания – определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа, в том числе мансардного. При этом верхний технический этаж не учитывается.

При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2м.

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие;

гражданская оборона – система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

чрезвычайная ситуация – это обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Используемые сокращения

МО – муниципальное образование

СТП – Схема территориального планирования

ГО - гражданская оборона и **ЧС** - чрезвычайные ситуации

ИТМ - инженерно-технические мероприятия

ФГИС ТП - федеральная государственная информационная система территориального планирования

ИСОГД - информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

СанПиН - санитарные правила и нормы

СНиП - строительные нормы и правила

ГОСТ - государственные стандарты

СЗЗ – санитарно-защитная зона

ВЗ – водоохранная зона

СТО – станция технического обслуживания

КНС – канализационная насосная станция

КОС – канализационные очистные сооружения

КПД – коэффициент полезного действия

ПДК – предельно допустимый коэффициент

ТЭО – технико-экономическое обоснование

ПС – подстанция

ТП – трансформаторная подстанция

СИП – самонесущий изолированный провод

ООТП – объекты охраны природных территорий

ПНЗ – пост наблюдения за загрязнением (атмосферного воздуха)

ГЛАВА I. РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ЛОХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Лоховского МО

А также их основные характеристики, их местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

Таблица 1. Виды функциональных зон, используемых в Генеральном плане Лоховского МО. (изложена в новой редакции проектом «Внесение изменений в генеральный план Лоховского муниципального образования»)

Наименование функциональных зон	Планируемая площадь (га)				
	д. Нены	д. Жмурова	д. Табук	с. Лохово	ВСЕГО по Лоховскому МО
1. В границах населенных пунктов					
Жилые зоны	142,64	78,01	126,78	360,18	707,61
Общественно-деловые зоны	2,93	1,41	0,74	7,20	12,27
Зона специализированной общественной застройки				0,02	0,02
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	1,02	5,19	2,70	13,06	21,96
Производственная зона	0,50			5,95	6,44
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	14,67	0,89	5,26	20,67	41,48
Зона складирования и захоронения отходов	0,56				0,56
Зоны рекреационного назначения	0,25	0,92	7,02	1,87	10,05
Водоем (оз., пруд, карьер, водохр.)			4,31	4,39	8,70
Итого в границах населенных пунктов	162,57	86,41	146,80	413,33	809,11
2. Вне границ населенных пунктов					
Зоны сельскохозяйственного использования					10144,34
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур					89,23
Производственная зона					281,08
Зона кладбищ					4,50
Зона лесов					1001,69
Зоны рекреационного назначения					0,78
Иные рекреационные зоны					30,29
Водоем (оз., пруд, карьер, водохр.)					15,47
ВСЕГО по Лоховскому МО					12376,49

Таблица 2. Сведения о планируемых объектах федерального, регионального, местного значения Лоховского МО. Параметры функциональных зон. **Внесены изменения**

Наименование объекта	Значение	Местоположение	Индекс зоны Наименование функциональной зоны	Параметры функциональных зон		Зоны с особыми условиями использования территории	Основные характеристики	
				Максимальная этажность	Площадь территории		Объектов	Всего
Экономика								
Зоны застройки индивидуальными жилыми домами	местное	с.Лохово	Ж-1	3	42,9га	-	13,354 тыс. кв. м	27,269 тыс. кв. м
		д.Жмурова	Ж-1		13,1га		4,511 тыс. кв. м	
		д.Нены	Ж-1		20,3га		4,849 тыс. кв. м	
		д.Табук	Ж-1		14,8га		4,555 тыс. кв. м	
Школы	местное	д.Жмурова	ШД-общественно-деловая зона	2	0,12га		30 мест	90 мест
		д.Нены	ШД		0,12га		30мест	
		д.Табук	ШД		0,12га		30мест	
ФАПы	местное	с.Лохово*	ОД-4 общественно-деловая зона	1	0,2 га		20 посещений в смену	60 койко-мест
	региональное	д.Жмурова	ОД-4		0,2га		20 посещений в смену	
	местное	д.Нены	ОД-4		0,2га		20 посещений в смену	
Клубные учреждения	местное	д.Нены	ОД-7 общественно-деловая зона	2	0,5га		100 мест	150 мест
		д.Табук	ОД-7		0,3га		50 мест	
Спортивные площадки	местное	с.Лохово	Р-3 зона	-	1га	санитарный разрыв от трибун до 500 мест 100 м	1га	4га
		д.Жмурова	рекреационного назначения		1га		1га	
		д.Нены	Р-3		1га		1га	
		д.Табук	Р-3		1га		1га	
Здание администрации	местное	с.Лохово	ОД-1 общественно-деловая зона		0,02га		200 кв. м	200 кв.м

Строительство КФХ	местное	с. Лохово	СХ-2	-	4,8га	-	-	-
-	местное	д. Нены	СХ-2	-	3,6га	-	-	-
-	местное	д. Жмурова	СХ-2	-	0,87га	-	-	-
Реконструкция МТФ	местное	с. Лохово	СХ-2	-	4,2га	-	-	-
-	местное	д. Нены	СХ-2	-	12,9га	-	-	-
Реконструкция КФХ	местное	д. Табук	СХ-2	-	5,25га	-	-	-
Свиноводческий комплекс	местное	д. Табук	СХ-2	-	3,4га	-	-	-
Транспорт и улично-дорожная сеть								
Реконструкция улиц и дорог	местное	Лоховское МО	****		19,4 га		32,63 км	19,4 га
Строительство улиц и дорог	местное	Лоховское МО	****		3,4 10,59 га		6,27 15,2 км	3,4 10,59 га
АЗС	местное	с. Лохово	ИТ-2	-	0,1га	Санитарный разрыв 25м	одна топливораздаточная колонка	0,1га
СТО	местное	с. Лохово	ИТ-2	-	0,1га	-	четыре поста	0,2га
Водоснабжение и канализация								
Резервуар чистой воды	местное	с. Лохово	ИТ-1 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур				2х100 м3	2х100,4х50 м3
		д. Жмурова					2х50 м3	
		д. Нены					2х50 м3	
Водозабор	местное	с. Лохово	ИТ-1 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур				315м3/сутки	315м3/сутки
Водоочистные сооружения	местное	с. Лохово	ИТ-1 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур				315м3/сутки	315м3/сутки

Водозабор с очистными сооружениями	местное	д. Жмурова	ИТ-1 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур				70м3/сутки	70м3/сутки
		д. Нены					70м3/сутки	70м3/сутки
Насосные станции	местное	с. Лохово	ИТ-1 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур				50м3/час	50м3/час
Насосные станции	местное	д. Жмурова	ИТ-1****				10-20м3/час	10-20м3/час
		д. Нены					10-20м3/час	10-20м3/час
КОС	местное	Лоховское МО					50м3/сутки	50м3/сутки
Коллектор	местное	Лоховское МО					Д=200мм	2км

*- Реконструируемые объекты.

**** - Объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, могут быть расположены в любой функциональной зоне настоящего Генерального плана.

Таблица 3. Основные показатели предлагаемых административно-территориальных границ населенных пунктов.

внесены изменения

Наименование административно-территориальной границы	Планируемая площадь, га	Примечание
с. Лохово	413,33 га	
д. Жмурова	86,4 га	
д. Нены	162,57 га	
д. Табук	146,8 га	