**Предисловие**

Муниципальное образование сельское поселение «Абагайтуйское» муниципального района «Забайкальский район» Забайкальского края представляет новый Генеральный план поселения, принятый представительным органом местного самоуправления поселения «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Генеральный план 2017 года был открыт для внесения предложений всеми заинтересованными лицами в течение трех месяцев. Генеральный план был поддержан при его обсуждении жителями сельского поселения «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2017 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.

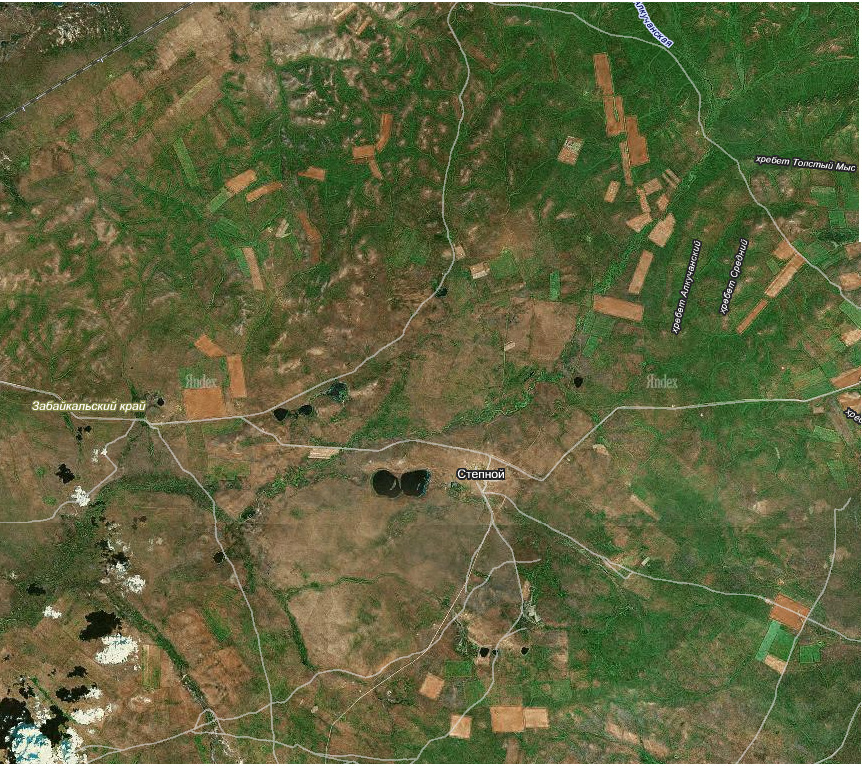
Составные части, которые включены в этот план, призваны обеспечить будущее поселения и его жителей во всех его проявлениях.

Муниципальное образование сельское поселение «Абагайтуйское» 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 «Абагайтуйское»

Принят «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. представительным органом местного самоуправления сельского поселения.

****

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ «АБАГАЙТУЙСКОЕ» - местное сообщество, которое считает 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**

Положение о территориальном планировании сельского поселения «Абагайтуйское» муниципального района «Забайкальский район».

1. Параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения. Планируемые границы населенных пунктов.

2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение.

3. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий, образуемых при размещении объектов местного значения поселения.

**Список карт в составе генерального плана сельского поселения**

Планируемые границы населенных пунктов, планируемые линейные объекты местного значения поселения и границы функциональных зон (М 1:50000).

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «АБАГАЙТУЙСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ РАЙОН»**

**Положение по территориальному планированию сельского поселения касается следующих основных направлений:**

**- определение параметров функциональных зон и систематизация сведений о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, установления границ населенных пунктов;**

**- систематизация сведений о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основных характеристиках, их местоположении;**

**- установление характеристик зон с особыми условиями использования территорий, образуемых при размещении объектов местного значения поселения.**

**1. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН И СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ. ПЛАНИРУЕМЫЕ ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

В процессе своего территориального развития сельское поселение претерпевает изменения в функциональном использовании различных частей своей территории. Для определения видом перспективного использования этих частей осуществляется функциональное зонирование территории. Сущность функциональных изменений в использовании территорий обусловлена решениями органов власти и местного сообщества по размещению различных градостроительных объектов федерального, регионального, районного и поселенческого значения (кроме линейных инфраструктурных объектов). В процессе функционального зонирования уточняются границы населенных мест и мест приложения труда.

* 1. **Объекты местного значения, планируемое размещение которых оказывает существенное влияние на экономическое развитие поселения**

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.

**А. Основные стратегические направления и приоритеты экономического развития сельского поселения.**

**А-1.** Исходя из природных, исторических и географических особенностей местности, а также конкурентных преимуществ сельского поселения, основным стратегическим вариантом территориального развития будет являться экономическая специализация в сельском хозяйстве, поэтому необходимо анализировать другие возможные проекты на предмет совместимости с этими вариантами территориального развития.

**А-2.** Развитие сельскохозяйственного производства необходимо осуществлять в направлении углубленной переработки сырья и внедрения инновационных технологий. Особая ситуация складывается в отношении перспективного использования земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в связи с размещением объектов капитального строительства в соответствии с программами развития формируемого биоэнергетического микрокластера с учетом формируемого Центрального сельскохозяйственного кластера, с учетом особенностей Кулусутайско-Ишагинского мезокластера (по материалам СТП Забайкальского края). Целесообразна отраслевая специализация поселенческого биоэнегетического микрокластера на животноводстве (узкая специализация – разведение крупного рогатого скота).

**А-3.**  Значительный рост экономического потенциала территории поселения может быть связан с размещением производств по углубленной переработке некоторых видов продуктов животноводства, например получение иммуностимуляторов из тканей тимуса телят и т.д., в том числе и за пределами поселения (межпоселенческая внутрикластерная кооперация).

**А-4.**  Биогаз, тепловая и электрическая энергия, производимая на биоэнергетическом комплексе, может использоваться для внутренних нужд производства (энергоснабжения производственных объектов) и для теплоснабжения населенного пункта Абагайтуй.

**А-5.**  Производимые в биоэнергетическом комплексе жидкие и твердые удобрения могут использоваться в растениеводстве, в том числе для воспроизводства кормовой базы сельскохозяйственных предприятий входящих в состав кластера.

**А-6.** Реализация генерального плана сельского поселения «Абагайтуйское» 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 документов по 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. Выбор площадок для размещения объектов микрокластера определяется в документации по планировке, выполняемой в соответствии с положениями инновационного проекта.

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

**Б. Перечень мероприятий по обеспечению экономического развития сельского поселения.**

**Б-1.** 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.

**Б-2.** На территории микрокластера предполагается в дальнейшем размещение производств по заготовке сырья для фармакологической и медицинской промышленности, ориентированных на выпуск широкого спектра препаратов и вакцин, использующих в качестве сырья некоторые внутренние органы сельскохозяйственных животных.

**Б-3.** Согласно решениям генерального плана площадь земель биоэнергетического микрокластера должна составить - Sн.п. = 0,244 км2.

Протяженность границы территории микрокластера - 2000 м.

Земельные преобразования не предусмотрены.

**Б-4.** В 2011-2012 годах по заявлениям юридическим лиц должна быть разработана документация по планировке на территорию площадью Sпр.= 0,244 км2 (зона Абагайтуйского биоэнергетического микрокластера).

* 1. **Планируемые границы населенных пунктов**

В связи с планируемым существенным расширением экономической деятельности на территории поселения возникают возможности для создания новых жилищных комплексов и объектов социального обслуживания в населенных пунктах поселения. Формирование новых населенных пунктов в сложившихся социально-экономических и территориально-инфраструктурных условиях нецелесообразно.

**В. Основные стратегические направления и приоритеты территориального развития населенных пунктов.**

**В-1.** Учитывая местоположение и территориальные возможности для развития населенных мест (наличие свободных сопредельных территорий, не используемых в других целях; близость транспортных и инженерных коммуникаций, включая железную дорогу и др.), следует считать приоритетным развитие населенного пункта Абагайтуй.

**В-2.** Территориальные возможности населенных мест обусловлены наличием свободных территорий, используемых в градостроительных целях. В существующих границах населенных пунктов таких территорий крайне мало. Перспективное развитие населенных мест требует изменения границ населенных пунктов.

**На основе указанных стратегических направлений территориального развития населенных пунктов определен перечень мероприятий по обеспечению их территориального развития.**

**Г. Перечень мероприятий по обеспечению территориального развития населенных пунктов.**

**Г-1.** Предусмотрено уменьшение территории населенного пункта Абагайтуй с соответствующим изменением его границ.

Согласно решениям генерального плана площадь земель населенных пунктов должна составить - Sн.п. = 2,318 км2.

Протяженность границы н.п. Абагайтуй - 6050 м.

**Г-2.** Земельные преобразования не предусмотрены.

Планируемые границы населенного пункта Абагайтуй могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана, подготовленными применительно к территории населенных пунктов.

**Г-3.** Планируемые границы н.п. Абагайтуй показаны на карте.

* 1. **Функциональное зонирование территории поселения**

Целью функционального зонирования является определение местоположения и параметров планируемых к строительству объектов федерального, регионального и районного значения (кроме линейных инфраструктурных объектов) в соответствии с решениями документов территориального планирования иных уровней и объектов экономической деятельности, расположенных вне населенных пунктов в соответствии с решениями настоящего генерального плана иных плановых и прогнозных документов поселения.

**Д. Особенности функционального зонирования поселения**

**Д-1.** Документами территориального планирования иных уровней на территории сельского поселения «Абагайтуйское» размещение функциональных зон, соответствующего (федерального, регионального, районного) значения не предусмотрено.

Функциональное зонирование территорий сельского поселения осуществлено с учетом планируемого размещения объектов экономической деятельности, объектов жилищного строительства и объектов социальной инфраструктуры местного значения.

**Д-2.** Функциональная зона населенных пунктов, образована в планируемых границах н.п. Абагайтуй. Дальнейшее функциональное зонирование территорий населенного пункта осуществляется при подготовке генерального плана сельского поселения применительно к территории указанного населенного пункта.

**На основе отмеченных особенностей функционального зонирования определены виды и параметры функциональных зон.**

**Е. Виды и параметры функциональных зон поселения**

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

**Состав функциональных зон сельского поселения в планируемых границах Сельского поселения «Абагайтуйское» (по данным территориального планирования)**

Таблица №1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА** | **ПЛОЩАДЬ**  **(КМ2)** | **ДОЛЯ**  **(%)** |
| **ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ - ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ (НА ЗЕМЛЯХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ)** | **2,318** | **0,29** |
| **ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ЦЕЛЯХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ БИОЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО МИКРОКЛАСТЕРА)** | **0,244** | **0,03** |
| **ТЕРРИТОРИИ ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА (ЗЕМЛИ НЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, КРОМЕ ЛИНЕЙНЫХ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ОБЪЕКТОВ)** | **795,438** | **99,68** |

**Е-2.** При осуществлении функционального зонирования территории поселения основную часть его территории следует отнести к территориям естественного ландшафта, которые не планируется использовать для градостроительных целей в обозреваемом периоде. Площадь таких территорий составляет 795,438 км2. В основном эти территории заняты используемыми в значительных объемах землями сельскохозяйственного назначения.

На территории сельского поселения помимо указанной функциональной зоны возникает зона размещения объектов биоэнергетического микрокластера и зон, связанных с населенным пунктом Абагайтуй в его планируемых границах.

Таким образом, более 99 % территории поселения будет использоваться в экономической деятельности в качестве земель сельскохозяйственного назначения и образовывать рекреационных потенциал территории.

Площади, используемые в градостроительной деятельности, составят 0,32 % территории поселения, что типично для многих сельских поселений края и значительно ниже предельных значений, при которых окружающей среде наносится значительный ущерб.

**Е-3.** Местоположение функциональных зон показано на карте.

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

Для обеспечения функционирования населенных мест и мест приложения труда, расположенных в различных функциональных зонах часто необходимо принятие решений по развитию линейных инфраструктурных объектов (объектов транспортной и инженерной инфраструктуры). Основные инфраструктурные связи образуют линейные инфраструктурные объекты федерального, регионального и районного значения. Если существующие или планируемые к размещению объекты инфраструктуры федерального, регионального и/или районного значения недостаточны для инфраструктурного обеспечения функционирования объектов местного значения поселения, необходимо принятие решений о размещении объектов транспортной и инженерной инфраструктуры местного значения поселения.

**2.1. Объекты транспортной инфраструктуры местного значения**

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 автодороги сельского поселения соединяют его крайние точки на юге и севере и связывают населенные пункты с соседними поселениями. Это самая важная часть транспортной системы поселения. Автодороги имеют особое значение в обеспечении межпоселенческих транспортных перевозок между поселениями района, а также играют важную роль в экономическом освоении территории поселения.

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

**З. Перечень мероприятий по обеспечению развития транспортной инфраструктуры сельского поселения**

**З-1.** Существующие дороги достаточны для обеспечения транспортной доступности населенных мест и мест приложения труда.

Строительство новых дорог местного значения и реконструкция существующих не предусмотрена.

**З-2.** Местоположение объектов транспортной инфраструктуры показано на карте.

**2.2. Объекты инженерной инфраструктуры местного значения**

Сельское поселение имеет сложившуюся систему объектов электроснабжения. Развитие систем электроснабжения невозможно без усовершенствования линий электропередачи и трансформаторных подстанций поселенческого значения. Других инфраструктурных инженерных объектов вне территорий населенных пунктов не имеется. Для определения путей развития инженерной инфраструктуры следует определить основные стратегические направления и приоритеты ее развития.

**И. Основные стратегические направления и приоритеты развития инженерной инфраструктуры сельского поселения**

**И-1.**  Общее состояние системы электроснабжения населенного пункта характеризуется как удовлетворительное. По результатам замеров параметров сети установлено, что ее возможности используются не более чем на 60%. Таким образом, в населенном пункте не наблюдается дефицита в электроснабжении в отношении технических параметров сетей и сооружений. Планируемые объекты электроснабжения относятся к размещаемому биоэнергетическому микрокластеру. Электроснабжение зоны перспективного развития биоэнергетического микрокластера автономное и не связано с системой электроснабжения населенных пунктов.

**И-2.** Теплоснабжение жилищных и социальных объектов н.п. Абагайтуй планируется от биогазовой станции биоэнергетического микрокластера, через газопровод и газовые котельные.

**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.**  Строительство газопровода низкого давления длиной – L газ. = 0,8 км.

**К-2.** Строительство газовой котельной для теплоснабжения вновь строящихся жилищных и социальных объектов.

**К-3.** Местоположение объектов инженерной инфраструктуры показано на карте.

**3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ОБРАЗУЕМЫХ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ.**

**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 особо охраняемых территорий включает территории природно-заповедного, оздоровительного и рекреационного назначения (особо охраняемые природные территории местного значения.

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

**На территории сельского поселения планируются к размещению следующие объекты, для которых в соответствии с законодательством устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий**:

**Л-1.**  Для газопроводов низкого давления устанавливаются охранные и санитарно-защитные зоны.

Размеры санитарно-защитных планируемого газопровода в настоящем документе образованы по нормативным значениям на расстоянии 2 м от его оси. Площадь охраняемой территории - S сзз.газ. = 0,003 км2.

**Л-2.** Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, 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.

**Л-3.** Для формируемых территорий функциональных зон биоэнергетического микрокластера необходимо установление санитарно-защитных зон, размещаемых на нем производственных объектов, на минимальном расстоянии 300 м. Площадь СЗЗ – S сзз. = 0,892 км2. В пределах образованной санитарно-защитной зоны отсутствуют объекты, размещение которых в ней не допускается (ограничено) законом.

**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.**