



ООО «Национальный земельный фонд»

Экз. № \_\_\_\_\_

Проект, 1-редакция  
(по составлению на 09.11.2013)

**Генеральный план  
сельского поселения «Черно-Озёрское»  
муниципального района  
«Забайкальский район»**

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

**Раздел 1 – Основная часть**

**2337-КЕМ-ПЗ.1**

**Муниципальный контракт № 0191300020013000001-0160389-01  
от 16.08.13 г.**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

**Заказчик : Администрация сельского поселения «Черно-Озёрское»**

**ОМСК  
2013**



ООО «Национальный земельный фонд»

Экз. № \_\_\_\_\_

Проект, 1-редакция  
(по составлению на 09.11.2013)

**Генеральный план  
сельского поселения «Черно-Озёрское»  
муниципального района  
«Забайкальский район»**

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

**Раздел 1 – Основная часть**

**2337-КЕМ-ПЗ.1**

**Муниципальный контракт № 0191300020013000001-0160389-01  
от 16.08.13 г.**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

**Директор**

**В.Н. Ярмошик**

**Руководитель проекта**

**А.А. Пустоходова**

**ОМСК  
2013**

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1 Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в сельском поселении «Черно-Озёрское», их основные характеристики	7
2 Функциональные зоны и их основные параметры	8
3 Экспликация участков, для осуществления перевода из одной категории в другую	9

## **ВВЕДЕНИЕ**

Генеральный план сельского поселения «Черно-Озерское» муниципального района «Забайкальский район» (далее – «Черно-Озерское» сельское поселение, сельское поселение, поселение) разработан ООО «Национальный Земельный Фонд» (г. Омск) в соответствии с муниципальным контрактом №0191300020013000001-0160389-01.

Основанием для подготовки проекта генерального плана территории сельского поселения, является необходимость решения органами местного самоуправления вопросов местного значения и реализации муниципальных полномочий в соответствии с положениями Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Градостроительного Кодекса РФ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

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

### **Цели разработки проекта генерального плана сельского поселения «Черно-Озёрское»:**

- разработка 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 «Черно-Озёрское», исходя из анализа совокупного действия социальных, экономических, экологических и прочих факторов долгосрочных планов социально-экономического развития 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;
- анализ основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и определения границ территорий, подверженных такому риску.

Генеральный план разработан на 20 лет, с проектными этапами реализации:

- I этап (первая очередь) – 2022 г.;
- II этап (расчетный срок) – 2032 г.;

Генеральный план сельского поселения «Черно-Озёрское» подлежит согласованию и утверждению в порядке, установленном статьей 24 Градостроительного кодекса.

**2 Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в «Черно-Озерском» сельском поселении, их основные характеристики**

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	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
<b>Учреждения образования</b>										
1	Детский сад на 50 мест	0,2 га	п.ст. Харанор, ул. Комсомольская	-	-	+	-	-	Общественно-деловая зона (О)	-
2	Детский сад на 60 мест	0,2 га	п.ст. Харанор, вблизи ул. Механизаторская	-	-	+	-	-	Общественно-деловая зона (О)	-
3	СОШ на 640 учащихся	2,6 га	п.ст. Харанор, ул. Кооперативная	-	-	+	-	-	Общественно-деловая зона (О)	-
<b>Учреждения здравоохранения и социального обеспечения</b>										
4	ФАП, Аптека	0,5 га	п.ст. Харанор, ул. Метелицы	-	-	+	-	-	Общественно-деловая зона (О)	-
<b>Объекты и учреждения культуры, искусства и религиозного назначения</b>										
5	Культурно-досуговый центр на 450 мест (с детским клубом)	0,9 га	п.ст. Харанор, ул. Метелицы	-	-	-	+	-	Общественно-деловая зона (О)	-
<b>Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения</b>										
6	Стадион	1,3 га	п.ст. Харанор, ул. Кооперативная	-	-	-	+	-	Зона рекреационного назначения (Р)	-

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	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
<b>Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>										
7	Магазин	3 объекта	п.ст. Харанор, ул. Комсомольская, ул. Аксенова, ул. Метелицы	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (O)	-
8	Комбинат бытового обслуживания	0,2 га	п.ст. Харанор, ул. Метелицы	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (O)	-
9	Банно-оздоровительный комплекс	0,2 га	п.ст. Харанор, в продолжении ул. Нагорная, рядом с пожарным депо	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (O)	(V класс) 50 м
10	Сберкасса	0,13 га	п.ст. Харанор, ул. Метелицы	-	-	-	-	+	Общественно-деловая зона (O)	-
<b>Объекты промышленности</b>										
11	Пекарня	0,5 га	п.ст. Харанор, ул. Шоссейная	-	-	-	-	+	Зона производственного использования (II)	(V класс) 50 м
12	Производство по розливу воды	1,5 га	п.ст. Харанор, ул. Шоссейная	-	-	-	-	+	Зона производственного использования (II)	(IV класс) 100м
13	Лесоперерабатывающее предприятие	4,0 га	в 1 км к югу от п.ст. Харанор	-	-	-	-	+	Зона производственного использования (II)	(III класс) 300м
14	Производство по переработке мясной продукции (до 5 т/сутки)	1,4	п.ст. Харанор, съезд с ул. Шоссейная	-	-	-	-	+	Зона производственного использования (II)	(V класс) 50 м

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика объекта	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
15	Мини-завод по производству шлакоблоков	1,5 га	п.ст. Харанор, съезд с ул. Шоссейная	-	-	-	-	+	Зона производственного использования (II)	(II класс) 500м
16	Ферма КРС до 100 голов	1 объект, 3,6 га	п.ст. Харанор, съезд с ул. Шоссейная	-	-	-	-	+	Зона сельскохозяйственного использования (Сх)	(IV класс) 100м
<b>Объекты специального назначения</b>										
17	Пожарное депо	0,5 га	п.ст. Харанор, в продолжении ул. Нагорная	-	-	-	+	-	Зона специального назначения (Сп)	-
<b>Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)</b>										
18	Водонапорная башня	1 объект	п.ст. Харанор, вдоль главной улицы	-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т)	-
19	Сети водоснабжения местного значения	17,9 км	п.ст. Харанор	-	-	-	+	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т)	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
<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Жилая зона (Ж)	<b>123,41</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Общественно-деловая зона (О)	<b>12,14</b>	-	<b>3</b>	<b>2</b>
Зона производственного использования (П)	<b>5,03</b>	-	<b>2</b>	<b>1</b>
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	<b>57,84</b>	-	<b>2</b>	<b>1</b>
Зона озеленения специального назначения	<b>4,05</b>	-	-	-
Зона сельскохозяйственного использования (Сх)	<b>422,84</b>	-	<b>2</b>	<b>1</b>
Зона рекреационного назначения (Р)	<b>4,89</b>	-	<b>3</b>	<b>2</b>
Зона специального назначения (Сп)	<b>0,54</b>	-	<b>3</b>	<b>2</b>

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

№ п/п	Номер кадастрового квартала (земельного участка)	Описание месторасположения земельного участка	Категория земель фактическая	Категория земель планируемая	Площадь участка га	Цель использования
1	75:06:130101	Забайкальский край, муниципальный район "Забайкальский район", сельское поселение "Черно-Озёрское", участок, расположенный в восточной части от с. Харанор	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и иного специального назначения	3,3	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов специального назначения
2	75:06:220101	Забайкальский край, муниципальный район "Забайкальский район", сельское поселение "Черно-Озёрское", участок, расположенный в юго-западной части от с. Харанор	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и иного специального назначения	4,0	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов специального назначения
3	75:06:210101	Забайкальский край, муниципальный район "Забайкальский район", сельское поселение "Черно-Озёрское", участок, расположенный в южной части от с. Харанор	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и иного специального назначения	4,0	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственного назначения
<b>Итого:</b>					11,3	