Общество с ограниченной ответственностью
"Кадастр"

Внесение изменений в генеральный план Замзорского муниципального образования Нижнеудинского района Иркутской области

Положение о территориальном планировании
Текстовые материалы 79И/2021-ГП

г. Иркутск 2023

Общество с ограниченной ответственностью
"Кадастр"

Внесение изменений в генеральный план Замзорского муниципального образования Нижнеудинского района Иркутской области

Положение о территориальном планировании
Текстовые материалы 79И/2021-ГП

Директор А.М. Стогний

г. Иркутск 2023

Содержание

Наименование	Нумерация
Общие положения	**4**
Раздел 1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение	**5**
Раздел 2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения района, их основные характеристики, их местоположение	**6**
Раздел 3. Характеристики зон с особыми условиями использования территории, установленные в связи с размещением объектов местного значения	**8**
Раздел 4. Параметры функциональных зон	**9**

Согласовано

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

79и/21-ГП-ТМ

Директор	Стогний А. М.		
Зам. директора	Стогний Т.А.		
Исполнитель	Сафонова В. А.		
Н. контроль	Черепанова В.		

Текстовые материалы

Стадия	Лист	Листов
3	12	

Общие положения

Правовыми основами разработки генерального плана Замзорского муниципального образования является Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Подготовка генерального плана муниципального образования осуществлена на основании: «Стратегия социально-экономического развития Замзорского муниципального образования-сельского поселения на 2019-2030 гг», «Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Замзорского муниципального образования Нижнеудинского района Иркутской области на период 2017-2032 годы», «Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Замзорского муниципального образования на 2015-2025 годы».

Генеральный план является градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории поселения, установление и изменение границ населенных пунктов в составе поселения, функциональное зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, экологическому и санитарному благополучию.

Основная задача - определение долгосрочного развития муниципального образования и населенных пунктов, входящих в его состав, с учетом ресурсного потенциала территории, разработка принципиальных предложений по планировочной организации территории муниципального образования, упорядочение всех внешних и внутренних функциональных связей, уточнение границ и направлений перспективного территориального развития.

Замзорское муниципальное образование находится на северо-западе Нижнеудинского района. В состав Замзорского муниципального образования входит шесть населённых пунктов: поселок Замзор (центр), участок Загорье, деревня старый Замзор, поселок Первомайский, участок Косой – Брод, поселок Алгашет. На сегодняшний день численность населения Замзорского муниципального образования составляет 1298 человек.

Раздел 1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Наименование объекта капитального строительства	Местоположение	Характеристика, емкость, мощность/ протяженность	Мероприятия	Очередность	Площадь, га
1.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство дома культуры	Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование, п. Замзор, ул. Школьная, уч 1А	Вместимость 150 мес	Планируемый	Первая очередь	0,4
2.	СН1 - Зоны кладбищ	Кладбище	Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование	Размещение гражданских захоронений, 38:11:000000:1955	Планируемый	Первая очередь	5,0
3.	-	Реконструкция автомобильной дороги общего пользования местного значения Подъезд п. Первомайский	Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование	Строительство автомобильной дороги предусматривается с устройством облегченного типа дорожной одежды по нормативам IV технической категории. Протяженность участка составит – 0,6 км	Реконструкция	Первая очередь	-
4.	-	Реконструкция автомобильной дороги общего пользования местного значения Первомайский-Косой Брод	Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование	Строительство автомобильной дороги предусматривается с устройством облегченного типа дорожной одежды по нормативам IV технической категории. Протяженность участка составит –1,2 км	Реконструкция	Первая очередь	-
5.	ПЗ - Зона транспортной инфраструктуры	Строительство придорожного сервиса	Иркутская область, Нижнеудинский район, урочище Алгаш	На стадии проектирования, 38:11:010502:427	Планируемый	Первая очередь	13,5

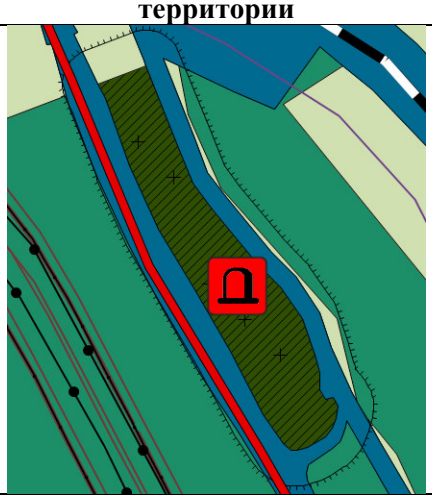
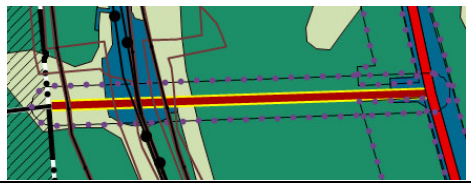
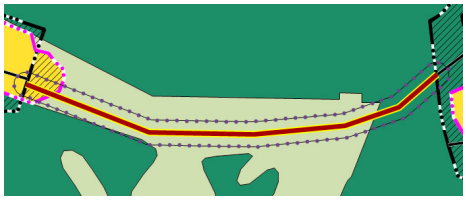
Раздел 2. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального значения, регионального значения, объектов местного значения района, их основные характеристики, их местоположение

Объекты капитального строительства местного значения района приводятся в Положении о территориальном планировании, отображаются на картах для обеспечения информационной целостности документа и не являются утверждаемыми в составе настоящего проекта.

В соответствии со схемой территориального планирования Иркутской области, утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 29 декабря 2022 года № 1096-пп, на территории Замзорского муниципального образования запланированы следующие объекты регионального значения

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Наименование объекта капитального строительства	Местоположение	Характеристика, емкость, мощность/ протяженность	Мероприятия	Очередность	Площадь, га
1.	ОД2 - Зоны специализированной общественной застройки	Строительство фельдшерско–акушерского пункта	Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование, п. Замзор, 38:11:010502:871	Мощность – 30 посещений в смену	Строительство	Первая очередь	0,2
2.			Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование, п. Первомайский	Мощность – 20 посещений в смену	Строительство	Расчётный срок	Место не определено
3.			Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование, уч. Загорье	Мощность – 20 посещений в смену			

Раздел 3. Характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением объектов местного значения

№ п/п	Графическое отображение территории	Описание	СЗЗ
1.		Размещение гражданских захоронений на земельном участке с кадастровым номером 38:11:000000:1955	50 м
2.	-	Строительство дома культуры по адресу: Нижнеудинский район, Замзорское муниципальное образование, п. Замзор, вместимость 150 мес	Не требуется
3.		Реконструкция автомобильной дороги общего пользования местного значения Подъезд п. Первомайский, V категория	Придорожная полоса устанавливается в размере: 1) 50 метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий; 2) 25 метров - для автомобильных дорог пятой категории; (Статья 26 ФЗ №257-ФЗ от 08.11.2007 г (ред. от 02.08.2019 г)
4.		Реконструкция автомобильной дороги общего пользования местного значения Первомайский-Косой Брод, V категория	
5.	-	Размещение придорожного сервиса, 38:11:010502:427	Не требуется

4. Параметры функциональных зон

Генеральным планом предусматривается четкое зонирование проектируемой территории на зоны различного функционального значения, с учетом функциональных и транспортных связей этих частей между собой и соблюдением экологических, экономических, санитарных, архитектурных и других требований, направленных на обеспечение благоприятных условий для отдыхающих, расселения постоянного населения и охраны природы.

В процессе работы была проведена оценка территории, в результате чего были выявлены участки благоприятные по всем показателям, которые и определили характер функционального зонирования.

Жилые зоны

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

ОД1 - Многофункциональная общественно-деловая зона

ОД2 - Зона специализированной общественной застройки

Производственные зоны

П1 - Производственная зона

П2 - Зона инженерной инфраструктуры

П3 - Зона транспортной инфраструктуры

Зоны рекреационного назначения

Р1 - Зона лесов

Р2 -Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

Р3- Зона отдыха

Зоны специального назначения

СН1 - Зона кладбищ

Зоны сельскохозяйственного использования

СХ1 - Зона сельскохозяйственных угодий

СХ2 - Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Зона акваторий

Функциональные зоны могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Ниже представлены параметры функциональных зон и перечень объектов капитального строительства местного значения, размещаемых в данных зонах.

Индекс зоны	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га
		п. Алгашет	уч. Косой Брод	п. Первомайский	уч. Загорье	д. Старый Замзор	п. Замзор	Вне границ
	Жилые зоны							
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	10,15	4,36	61,33	16,3	22,45	169,08	-
	Параметры							
	Количество этажей – 3. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м, при осуществлении нового строительства. Высота жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли - до 14м. Высота ограждения земельных участков - до 1,8м. Максимальный процент застройки – 60. Размеры земельных участков – 400-2000 кв. м. Минимальный процент озеленения – 25.							
	Общественно-деловые зоны							
ОД-1	Многофункциональная общественно-деловая зона	-	-	0,05	0,04	-	0,31	-
	Параметры							
	Этажность – до 3 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Максимальный процент застройки – 50.							
ОД-2	Зона специализированной общественной застройки	-	-	1,25	-	-	1,86	-
	Параметры							
	Этажность - до 3 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Минимальный процент озеленения – 50. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 10м. Территория участка ограждается забором – 1,8м. Недопустимо перепрофилирование объектов.							
	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур							
П-1	Производственная зона	-	-	-	-	-	12,62	15,66
	Параметры							
	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод.							
П-2	Зона инженерной инфраструктуры	0,01	-	0,07	0,03	-	0,32	1,29
	Параметры							
	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, при обеспечении определенного проектом размера сани-							

Индекс зоны	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га
		п. Алгашет	уч. Косой Брод	п. Первомайский	уч. Загорье	д. Старый Замзор	п. Замзор	Вне границ
	тарно-защитной зоны. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод. Этажность - 1 эт.							
П-3	Зона транспортной инфраструктуры	11	-	-	-	-	15,68	417,88
	Параметры							
	Этажность – до 3 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.							
	Зоны рекреационного назначения							
Р-1	Зона лесов	-	-	-	-	-	-	126836
	Параметры							
	Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек с твердым покрытием. Максимальный процент застройки: - древесно-кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы – 93-97%; - дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5%; - обслуживающие сооружения и постройки – 2%.							
Р-2	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	-	-	-	-	-	50,7	-
	Параметры							
	Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек с твердым покрытием. Максимальный процент застройки: - древесно-кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы – 93-97%; - дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5%; - обслуживающие сооружения и постройки – 2%.							
Р-3	Зона отдыха	-	-	-	-	-	0,45	-
	Параметры							
	Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м. Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек с твердым покрытием. Максимальный процент застройки: - древесно-кустарниковые насаждения, открытые луговые пространства, водоемы – 93-97%; - дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5%; - обслуживающие сооружения и постройки – 2%.							
	Зоны специального назначения							
СН-1	Зона кладбищ	-	-	-	-	-	-	10,28
	Параметры							
	Максимальная площадь земельного участка для размещения кладбища — 40 га.							
	Зоны сельскохозяйственного использования							
СХ-1	Зона сельскохо-	-	-	-	-	-	-	2063,4

Индекс зоны	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га
		п. Алгашет	уч. Косой Брод	п. Первомайский	уч. Загорье	д. Старый Замзор	п. Замзор	Вне границ
	зяйственных угодий							
	Параметры							
	Этажность – до 2 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3м.							
СХ-2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	-	-	-	-	-	-	3
	Параметры							
	Этажность – до 2 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3м.							
	Зона акваторий	-	-	-	-	-	0,34	0
	Параметры							
	Не устанавливаются.							