

О Т К Р Ы Т О Е А К Ц И О Н Е Р Н О Е О Б Щ Е С Т В О

« Б У Р Я Т А Г Р О П Р О М П Р О Е К Т»

*Республика Бурятия, 670047 г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 3*

тел. 43-41-51, 43-47-09, 43-41-26, факс 43-41-26 OAO-BAPP@ RAMBLER.ru.

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ **«ВЕРХНЕТАЛЕЦКОЕ»**

Генеральный директор Б.Б-Д. Батоев

Главный архитектор Д.Ж. Идымов

Улан-Удэ, 2009 г.

Проект генерального плана выполнен ОАО «Бурятагропромпроект», по заказу Администрации МО «Хоринский район» (муниципальный контракт от 06 декабря 2008г.) в соответствии с техническим заданием.

Проект генерального плана МО СП «Верхнеталецкое» разработан на основе:

 - материалов, предоставленных администрацией сельского поселения «Верхнеталецкое»

- утвержденной программы социально-экономического развития МО «Хоринский район» на 2008-2010 годы и на период до 2017 года,

- утвержденной программы социально-экономического развития МО СП «Верхнеталецкое» на 2008-2010 годы и на период до 2017 года,

- проект планировки и застройки поселка Верхние Тальцы Хоринского района БурАССР, «Красноярскгипросовхозстрой» Бурятский филиал, 1970 г.

При подготовке проекта авторский коллектив руководствовался законами РФ и Республики Бурятия, действующими нормативными документами.

Картографические материалы разработаны на топографической основе масштаба 1:100 000 и 1:2000, подготовлены с использованием программных ГИС технологий: Easy Trace, Panorama Map, AutoCad, Map Info.

Стадия разработки генерального плана – рассмотрение, публичное обсуждение, согласование.

Дальнейшие действия – уточнение и последующее утверждение, реализация проекта в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 178 от 24.03.2007 г. «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации и проектов документов территориального планирования муниципальных образований».

Авторский коллектив:

Главный архитектор Д.Ж. Идымов

инженер - картограф С.В. Дубовикова

инженер – топограф Д.П. Будаев

экономист В.Б. Яковлева

инженер ТГВ Б.Д. Санжицыбиков

**СОДЕРЖАНИЕ**

[СОДЕРЖАНИЕ 3](#_Toc235324459)

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc235324460)

[ГЛАВА 1. ИНФОРМАЦИЯ О СОСТОЯНИИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ВОЗМОЖНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ РАЗВИТИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 5](#_Toc235324461)

[1.1. Краткая характеристика территории сельского поселения. 5](#_Toc235324462)

[1.2. Существующие границы сельского поселения. 7](#_Toc235324463)

[1.3. Использование территории сельского поселения для размещения объектов капитального строительства поселенческого значения. 9](#_Toc235324464)

[1.4. Установленные ограничения использования территории сельского поселения. 13](#_Toc235324465)

[ГЛАВА 2. ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА. 21](#_Toc235324466)

[2.1. Мероприятия по территориальному планированию. 21](#_Toc235324467)

[2.1.1. Планировочная организация территории. 21](#_Toc235324468)

[2.2. Функциональное зонирование территории. 24](#_Toc235324469)

[2.3. Озеленение. 32](#_Toc235324470)

[2.4. Внешний и внутренний транспорт. Сеть улиц и дорог с. Верхние Тальцы. 33](#_Toc235324471)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 35](#_Toc235324472)

Приложения

Картографические материалы:

Схема 1. Ситуационный план.

Схема 2. Использование территории сельского поселения с отображением границ земель

 различных категорий.

Схема 3. Инженерная и транспортная инфраструктура с. Верхние Тальцы.

Схема 4. Границы зон с особыми условиями использования территорий.

Схема 5. Функциональное зонирование с. Верхние Тальцы.

 6. ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ.

**Исходные документы:**

1. Техническое задание;
2. Протокол публичных слушаний.

ВВЕДЕНИЕ

Территориальное планирование направлено на определение функционального назначения территорий поселения исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях:

•обеспечения устойчивого развития поселения;

•формирования благоприятной среды жизнедеятельности;

•сохранения объектов исторического и культурного наследия, уникальных природных объектов для настоящего и будущего поколений;
•развития и модернизации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
•формирования комплексной инфраструктуры поселения, отвечающей современным требованиям, установленным действующим законодательством.

 Основной задачей пространственного развития территории является создание благоприятной среды жизнедеятельности человека и условий для устойчивого развития поселения на перспективу путем достижения баланса экономических и экологических интересов.

Эта задача реализуется путем обеспечения экологически устойчивого развития территории, сохранения уникального природно-ресурсного потенциала территории, повышения ее инвестиционной привлекательности, способствующей реализации инвестиционных проектов, созданию новых рабочих мест, повышению уровня жизни населения, создания доступной и высокоэффективной социальной сферы обслуживания населения, в том числе возможности получения квалифицированных услуг в сфере образования и здравоохранения.

**ГЛАВА 1.** **ИНФОРМАЦИЯ О СОСТОЯНИИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ВОЗМОЖНЫХ НАПРАВЛЕНИЯХ РАЗВИТИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

**1.1. Краткая характеристика территории сельского поселения.**

МО сельское поселение «Верхнеталецкое» расположено в юго-западной части Хоринского района, в 80 км от с. Хоринск – административного центра района и в 100 км от г. Улан-Удэ - столицы Республики Бурятия.

Общая площадь поселения - 75984 га (по данным МО СП «Верхнеталецкое»), 73720 га (по данным Министерства имущественных и земельных отношений РБ), что составляет 5,5% от площади Хоринского района.

В состав МО СП «Верхнеталецкое» входит 2 населенных пункта – с. Верхние Тальцы и улус Додо Гол.

Численность населения по состоянию на 01.01.2009г. насчитывает 1283 человек, доля населения к общей численности жителей района составляет 6,6%.

Общая протяженность границ поселения МО «Верхнеталецкое» составляет 147 км. Поселение граничит на севере с СП «Удинское», на северо-востоке граничит с СП «Кульское», на востоке с СП «Хандагайское», на южная и западная граница проходит по административной границе с Заиграевским районом.

Местоположение МО СП «Верхнеталецкое» на территории Хоринского района показано на ситуационной схеме, границы сельского поселения и границы населенных пунктов показаны на схеме 2. (Современное использование территории поселения).

Местоположение МО СП «Верхнеталецкое» на территории Хоринского района показано на ситуационной схеме, границы сельского поселения и границы населенных пунктов показаны на схеме 2. (Использование территории поселения).

Климат резко континентальный с большими годовыми и суточными колебаниями температур воздуха. Территория поселения отличается повышенным числом солнечных дней в году. Большие положительные величины радиационного баланса являются основной причиной прогревания территории и формирования засушливой погоды. Многолетний режим выпадения осадков неравномерен. Среднегодовое количество осадков – 300 мм, распределение их в течение года крайне неравномерно. Засушливый период длится с апреля до июля, а в июле-августе осадков выпадает до 60% от годовой суммы.

Поселение расположено в горной местности, входящей в охранную зону БПТ (Байкальской природной территории).

Учтенных ГБЗ РФ и ТБЗ РБ запасов полезных ископаемых в пределах МО СП «Верхнеталецкое» по состоянию 01.01.2009г. нет.

Связь с республиканским и районным центрами осуществляется только автомобильным транспортом.

**1.2. Существующие границы сельского поселения****.**

Формирование территорий муниципальных образований производились, в соответствии с действующим законодательством, на основе закрепления их границ, путем разработки соответствующих картографических описаний, состав и содержание которых, а также порядок их утверждения определялся органами государственной власти Республики Бурятия.

**Земельные ресурсы** поселения состоят из 4 категорий, из которых земли лесного фонда составляют 73,4% от общей площади поселения.

Состав земель сельского поселения МО «Верхнеталецкое» по категориям представлен в таблице 1.

 Таблица 1.

Состав земель сельского поселения по категориям .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| п./п. | Наименование категории | Фактическая площадь( га) | (%) |
|  | Всего земель поселения | 73720 | 100 |
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения | 18178 | 24,65 |
| 2 | Земли населенных пунктов  | 850 | 1,15 |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения | 600 | 0,8 |
| 4 | Земли особоохраняемых территорий и объектов | - |  |
| 5 | Земли лесного фонда | 54092 | 73,4 |
| 6 | Земли водного фонда | - |  |
| 7 | Земли запаса | - |  |

Состав земель сельского поселения «Верхнеталецкое» отражен на схеме 2 (Использование территории поселения).

Земли запаса, земли водного фонда и земли особоохраняемых территорий и объектов не сформированы и не закреплены юридически.

В последующем при проведении землеустроительных мероприятий следует упорядочить землепользование на территории сельского поселения.

**1.3.** **Использование территории сельского поселения для размещения объектов капитального строительства поселенческого значения.**

Наиболее интенсивно используемая часть территории сельского поселения - это земли населенных пунктов, на них расположены все объекты капитального строительства (здания и сооружения).

**Производство.**

*Сельскохозяйственное производство* представлено СПК «Верхнеталецким» и личными подсобными хозяйствами.

 *Заготовка и переработка древесины* представлена следующими предприятиями:

* ООО «Молодежное»,
* ИП Кузнецов Е.И.,
* ИП Аносов,
* ИП Хохряков М.Е.,
* СПК «Верхнеталецкий»,
* ИП Отцорова.

*Пищевое производство*представлено СПК «Верхнеталецким», который занимается производством хлеба, муки и отрубей.

**Социальная инфраструктура.**

*Образование.*В сельском поселении действуют 2 школы. Средняя общеобразовательная школа в селе Верхние Тальцы на 200 мест, в настоящее время обучаются 124 учащихся. При школе имеются спортивный зал, столовая, мастерские. В улусе Додо Гол – основная общеобразовательная школа на 70 мест, в данное время обучается 14 учащихся. Обучение детей проводится в одну смену.

Имеются 2 детских сада - «Колокольчик» в с. Верхние Тальцы на 30 мест и в улусе Додо Гол – на 15 мест.

 *Здравоохранение.*Медицинскую помощь населению поселения оказывает Верхне-Талецкая участковая больница (5 койко-мест) с амбулаторией на 16 посещений в смену. В улусе Додо Гол в здании сельского клуба расположен фельдшерско-акушерский пункт на 5 посещений в смену.

*Культура.*В селе Верхние Тальцы функционирует сельский клуб на 90 мест, в этом же здании расположена сельская библиотека с фондом в 8000 экземпляров. В улусе Додо Гол имеется сельский клуб на 50 мест, в этом же здании расположены библиотека и ФАП.

 *Торговля и общественное питание*представлены 7 магазинами и 2 закусочными.

*Связь и другие услуги.*В поселении функционируют отделения почтовой связи, в с. Верхние Тальцы находится узел электросвязи, ОВД, аптека.

Уровень обеспеченности ***связью***в поселении крайне низок: в с. Верхние Тальцы – 9 телефонов на 100 жителей, в улусе Додо Гол - 6 телефонов на 213 жителей.

На территории поселения имеется ***пожарная часть*** со штатом в количестве 6 человек и двумя единицами пожарного автотранспорта.

**Жилищный фонд.**

*Жилищный фонд* состоит из деревянных домов с приусадебными участками. Дома неблагоустроенные с печным отоплением. В жилом фонде преобладают постройки 30-х годов. Общая площадь жилищного фонда составляет 19,5 тыс. м2.

Обеспеченность жильем составляет 15,2 м2 на 1 человека.

**Транспортная инфраструктура.**

Через поселение проходит автомобильная дорога республиканского значения «Улан-Удэ – Романовка – Чита», по левобережной части поселения проходит автомобильная дорога «Гортоповский мост – Верхние Тальцы – Хоринск». Через с. Верхние Тальцы проходит подъезд от автодорог, соединяющий вышеперечисленные 2 дороги. К улусу Додо Гол подходит подъезд протяженностью 5 км с автодороги «Улан-Удэ – Романовка – Чита» со стороны Заиграевского района.

**Инженерная инфраструктура.**

*Объекты водоснабжения.*

В настоящее время на территории МО СП «Верхнеталецкое» действуют 4 водозаборные скважины, из которых 3 скважины обеспечивают хозяйственно-питьевые и технические нужды в с. Верхние Тальцы, и 1 скважина расположена в улусе Додо Гол.

Водоснабжение населенных пунктов осуществляется непосредственно из скважин, без наружной водопроводной сети. Часть населения питается из индивидуальных колодцев.

На территории Верхнеталецкой средней школы проложено 200 м. водопроводной сети.

*Объекты электроснабжения.*

Электроснабжение поселения осуществляется от опорной подстанции 35/10 кВ «Верхние Тальцы», 12 трансформаторными подстанциями КТП 10/0,4 кВ и воздушными линиями электропередач.

*Объекты теплоснабжения и водоотведения.*

На территории поселения нет благоустроенного жилья. Имеющиеся в поселении элементы инфраструктуры обеспечивают теплоснабжение бюджетных организаций: Верхнеталецкой школы, Додо-Гольская школы и детского сада.

Отопление осуществляется преимущественно автономными котельными с самодельными котлами, а также морально и физически устаревшими котлами КВ 300, КВ 9/1-2.

Теплоснабжение школ поселения осуществляет коммунальное предприятие.

Объекты электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения графически представлены на схеме 3.

**Объекты внешней зоны.**

На территории СП «Верхнеталецкое» объекты внешней зоны.

Село Верхние Тальцы:

* действующее кладбище в 300м на юг от здания администрации;
* свалка ТБО в удалении 1,2 км на юго-запад от МТФ;
* свалка ТБО в юго-восточной части села;
* скотомогильник в удалении 0,7 км на юго-запад от МТФ.

Улус Додо Гол:

* действующее кладбище в 800 м. на запад от улуса (на территории Заиграевского района);
* Свалка ТБО в 1 км на северо-восток от улуса.

**1.4. Установленные ограничения использования территории сельского поселения.**

Природный комплекс любой населенной территории подвергается усиленному антропогенному прессингу. На территории МО СП «Верхнеталецкое» такое негативное воздействие оказывается промышленными и сельскохозяйственными объектами, населенными пунктами и инфраструктурными объектами.

В этих условиях необходима организация системы охраняемых территорий, создание так называемого «природного каркаса», удерживающего экологическое равновесие для нормального функционирования всей системы. Взаимодействующая система охраняемых территорий должна иметь ряд экологических коридоров, соединяющих их в систему. На охраняемых территориях ограничивается или запрещается градостроительная деятельность.

В соответствии с законодательством места проживания человека и природная среда отделяются от негативно воздействующих объектов производства и инженерной инфраструктуры защитными зонами. В указанных зонах устанавливаются ограничения градостроительной деятельности.

Вся система ограничений состоит из территорий (зон) с особыми условиями их использования. Одна из задач территориального планирования – выявление (и установление) границ соответствующих зон на основе нормативных требований или в результате разработки соответствующих проектов.

Проекты зон ограничений в соответствии с действующим законодательством разрабатываются с учетом положений документов территориального планирования.

Зоны ограничений использования территории устанавливаются на основе нормативных требований, а в тех случаях, когда имеются соответствующие проектные документы, на основе этих документов.

К системе охраняемых территорий поселения относится территории объектов культурно-исторического наследия (особо охраняемые территории объектов культурного наследия).

Система зон с особыми условиями использования территории включает:

* водоохранные зоны рек и водоемов;
* санитарные зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
* санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных, инженерно-технических и санитарно-технических объектов;
* зоны охраны воздушных линий электропередач;
* придорожные полосы автомобильных дорог.

1.3.1. Предложения по установлению границ территорий объектов культурного наследия.

Культурно-исторический потенциал МО СП «Верхнеталецкое» представлен археологическим памятником "Додо-Гол" (могильники II-I тыс. до н.э, X-XV вв. н.э.).

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель (ст. 99 Земельный кодекс РФ).

Характер использования территории, ограничения и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места (памятников истории и культуры) регионального и местного значений согласовываются с органом охраны объектов культурного наследия Республики Бурятия (Закон РБ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры» от 22.11.2003г.).

1.3.2. Предложения по установлению границ водоохранных зон поверхностных водных объектов.

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заливания и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

Согласно п.4 статьи 65 Водного кодекса РФ ширина водоохранной зоны устанавливается от истока рек или ручьев протяженностью:

* до десяти километров – в размере 50 метров;
* от десяти до пятидесяти километров – в размере 100 метров;
* от пятидесяти километров и более – в размере 200 метров.

Для реки Уда ширина водоохранной зоны принята 200 м, для протоков реки Уда и для остальных малых рек – 50 м.

Общая площадь водоохранных территорий – 3920 га.

Водоохранные зоны показаны на схеме 4. (Границы зон с особыми условиями использования территории).

 1.3.2. Предложения по установлению санитарных зон охраны источников питьевого водоснабжения.

 Зона санитарной охраны представляет собой специально выделенную территорию, в пределах которой создается режим, исключающий возможность загрязнения, а также ухудшения качества воды, подаваемой водозаборными сооружениями.

Согласно норм СНиП 2.04.02.-84 для подземных источников водоснабжения предусматривается устройство зоны санитарной охраны из 3 поясов.

Граница первого пояса (зона строгого режима) создается с целью устранения случайного или умышленного загрязнения водозаборных сооружений или нарушения их нормальной работы и обеспечения хорошего качества воды, подаваемой потребителю. Радиус зоны строгого режима должен быть 30-50 м. Территория первого пояса ограждается забором, засевается травой, защищается посадкой кустарников, планируется с учетом отвода поверхностного стока за пределы ее границ.

В границах первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:

* проживание людей;
* содержание скота;
* доступ посторонних;
* посадка и выращивание зеленых насаждениий с применением органических удобрений и ядохимикатов;
* проведение строительных работ без ведома органов Госсанэпиднадзора.

При определении границ второго и третьего поясов следует учитывать, что приток подземных вод из водоносного горизонта к водозабору происходит только из области питания водозабора.

В границах второго пояса запрещается размещение производственных и коммунальных объектов, негативно влияющих на зону водоносного горизонта. Запрещается строительство объектов жилищно-гражданского назначения без инженерного обустройства.

Определение границ второго и третьего поясов ЗСОподземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

 1.3.2. Предложения по установлению границ охранных зон линий электропередач.

Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 10 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередач в виде земляного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обеим сторонам от крайних проводов (на основании Постановления Правительства РФ №1420 от 01.12.1998 г.)

Ширина охранных зон электрических линий устанавливается в зависимости от напряжения линий электропередач (до 20 кВ – 10 м; от 35 кВ до100кВ – 20 м; от 110 кВ до 220кВ – 25 м)

По территории сельского поселения проходят линии электропередач напряжением ВЛ-35 кВ «Удинск - Верхние Тальцы» и более 10 линий ВЛ-10 кВ.

Общая площадь охранных территорий под линиями электропередач – 147,4 га.

1.3.4. Предложения по установлению придорожных полос автомагистрали.

Через поселение проходит автомобильная дорога республиканского значения «Улан-Удэ – Романовка – Чита» (протяженность по территории сельского поселения – 11,5 км), по левобережной части поселения проходит автомобильная дорога «Гортоповский мост – Верхние Тальцы – Хоринск» (27 км). Через с. Верхние Тальцы проходит подъезд (6,9 км) от автодорог, соединяющий вышеперечисленные 2 дороги.

По установлению границ придорожной полосы проведены землеустроительные работы и государственный кадастровый учет. Общая площадь придорожной полосы в пределах сельского поселения «Верхнеталецкое» равна 97,2 га.

1.3.7. Предложения по установлению санитарно-защитных зон.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) производственно-коммунальных, инженерно-технических и санитарно-технических объектов устанавливают специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности, определяемый в соответствии с законодательством об охране окружающей среды специальными нормативами и правилами.

Главным санитарным требованием является размещение селитебной территории с наветренной стороны относительно промышленных зон и выше по течению реки.

Санитарно-защитные зоны согласно пункта 4.4. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:

* действующее кладбище – 300 м;
* свалки ТБО – 500 м;
* скотомогильники – 1000 м.

Местоположение существующей свалки ТБО в юго-восточной части села Верхние Тальцы не соответствует санитарным нормам (расположена в непосредственной близости к водоохраной зоне).

В радиус санитарно-защитной зоны кладбища с. Верхние Тальцы попадают жилые квартала, что не соответствует нормам СанПиН.

Действующее кладбище необходимо закрыть, организовать в этой же местности на расстоянии более 300 м от существующего жилого массива новое кладбище.

Остальные объекты внешней зоны соответствуют нормам СанПиН.

Общая площадь санитарно-защитных зон кладбища, свалок ТБО составляет 625 га. Кладбище улуса Додо Гол расположенная на территории Заиграевского района имеет санзону площадью 34,2 га.

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

 Ширина СЗЗ устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий и натурных исследований.

В соответствии с санитарной классификацией (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03) деревообрабатывающее производство относится к III классу.

На территории поселения лесозаготовкой и лесопереработкой занимаются 6 предприятий. Достаточная ширина санитарного разрыва от объектов лесопереработки в 300 метров выдержана не всеми предприятиями. С учетом данного требования предприятия, у которых не выдержана СЗЗ, а также новые промышленные предприятия следует разместить на территории промзоны в южной части с. Верхние Тальцы.

1.3.8. Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Сейсмические условия. Территория поселения расположена в зоне с сейсмичностью 7 баллов. Сейсмичность отдельных площадок может отличаться на 1 балл по сравнению с фоновой в зависимости от грунтовых и гидрогеологических условий.

Строительство должно осуществляться в соответствии со СниП II-7-81\* («Строительство в сейсмических районах»).

Факторами риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера являются:

* территории лесов, как территории потенциальных лесных пожаров;
* затопление паводковыми водами. Согласно существующим нормативам территории населенных пунктов должны быть защищены от паводков повторяемостью 2 раза в 100 лет, (2% затопляемость), но возможно капитальное строительство при 3% затопляемости с выполнением определенных мероприятий.

Существующая застройка может быть защищена от затопления дамбами обвалования. При освоении под застройку свободных затопляемых территорий рекомендуется повышение планировочных отметок путем сплошной подсыпки или гидронамыва.

Необходимость защиты от затопления сельскохозяйственных земель должна определяться на основании анализа каждого участка по условиям специфики хозяйств, ценности земли, уровня затопления и другими факторами;

* ветровая эрозия;
* транспортная инфраструктура;
* объекты электроэнергетики.

Таким образом, на территории сельского поселения существует система охраняемых территорий и зон с особыми условиями использования территории, которая актуализирована в соответствии с действующими нормативными правовыми актами. Общая площадь таких территорий составляет – 4790 га (6,5% территории поселения). В данной системе устанавливаются различные ограничения градостроительной деятельности: от установления определенных видов деятельности до полного ее запрещения. Данную систему можно рассматривать как совокупную (недифференцируемую) зону ограничений градостроительной деятельности, в пределах которой не рекомендуется размещать в дальнейшем новые объекты капитального строительства местного значения. В отношении существующих объектов капитального строительства применяется принцип, согласно которому они продолжают функционировать и могут усовершенствоваться в тех случаях, когда их размещение на данной территории не противоречит законодательству.

ГЛАВА 2. ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

**2.1. Мероприятия по территориальному планированию.**

* + 1. **Планировочная организация территории.**

Планировочная организация территории призвана обеспечить компактное размещение и взаимосвязь функциональных зон; рациональное районирование территории в увязке с системой общественных центров, инженерно-транспортной инфраструктурой; эффективное использование территории в зависимости от её градостроительной ценности; комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, ландшафтных, национально-бытовых и других местных особенностей; охрану окружающей среды, памятников истории и культуры и создать, в итоге, предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории.

Генеральный план предусматривает дальнейшее развитие существующей территориально-планировочной структуры в увязке со вновь осваиваемыми территориями, комплексное решение экологических и градостроительных задач, развитие инженерной и транспортной инфраструктуры.

 Основными градостроительными мероприятиями при проектировании являются:

- совершенствование функционального зонирования;

- завершение формирования многофункционального общественного центра населенного пункта;

- достройка существующих кварталов и их благоустройство;

- новое строительство;

- совершенствование многофункциональной системы зеленых насаждений населенного пункта;

- совершенствование транспортной инфраструктуры.

*Совершенствование функционального зонирования* предполагает упорядочение размещения объектов различного функционального назначения.

Развитие производственной зоны в границах населенного пункта с. Верхние Тальцы предусматривается в южной части села на территории площадью 16 га.

Существующие производственные предприятия в селе, расположенные с учетом санитарно-защитных зон, генеральным планом сохраняются на своих территориях, при условии проведения мероприятий по сокращению вредного воздействия на окружающую среду в направлении совершенствования технологических процессов и модернизации оборудования, а также создания санитарно-защитных зон и озеленения производственных территорий.

*Завершение формирования общественного центра* заключается в развитии существующих объектов обслуживания, их реконструкции и модернизации, строительстве новых объектов.

Предусматривается дополнительное строительство:

- строительство часовни,

- площадок отдыха,

- детской площадки.

 Предусматривается реконструкция, благоустройство и дополнительное озеленение территории общественного центра, общественной площади.

 Одним из существенных элементов архитектурно-планировочной и пространственной структуры населенного пункта является жилая зона, т.е. часть селитебной территории, застроенная жилыми домами. Для создания завершенной композиции жилой зоны генпланом намечено как *новое строительство* жилых кварталов в западной части села, так и *достройка существующих жилых кварталов.*

 Генпланом предусмотрено максимальное сохранение существующего капитального жилищного фонда, его реконструкция и благоустройство согласно действующим нормам и современным требованиям.

 *Совершенствование транспортной инфраструктуры* заключается в обеспечении удобных и эффективных транспортных связей путем строительства новых, реконструкции и модернизации существующих дорог.

По развитию и совершенствованию транспортной инфраструктуры планируется:

- строительство моста через протоку Талец.

 Неотъемлемой частью общей архитектурно-планировочной структуры населенного пункта является *создание многофункциональной системы зеленых насаждений.*

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, наилучшей организации массового отдыха населения, обогащения внешнего облика населенного пункта.

 Ландшафтная архитектура участвует в формировании своеобразного облика каждого общественного центра, усиливает его композиционное качество.

Одной из функций общественных центров является проведение массовых мероприятий: митингов, праздничных гуляний, фестивалей и пр.

Средствами озеленения и благоустройства должна создаваться благоприятная функциональная и эстетическая среда крупного пространства. Кроме того, должны использоваться элементы дизайна – информационные устройства, декоративная подсветка и др.

*Элементы благоустройства* – малые формы архитектуры, декоративные покрытия, растительные группы и цветочные оформления создают в целом на территории общественно-деловых центров благоприятную среду общественной и культурной деятельности, удовлетворения потребностей в торговом и бытовом обслуживании.

Для общественных центров рекомендуется использовать преимущественно индивидуальные малые формы архитектуры в колористической форме, близкой к природной.

Генпланом сохраняются все памятники истории и монументального искусства, расположенные на территории сельского поселения.

**2.2. Функциональное зонирование территории.**

 Основной составляющей генерального плана сельского поселения «Верхнеталецкое»применительно к территории с. Верхние Тальцы является функциональное зонирование с определением видов градостроительного использования.

Функциональное зонирование территории населенного пункта предусматривает упорядочение существующего зонирования в целях эффективного развития каждой зоны и улучшения проживания, основываясь на фактическом функциональном использовании территории.

 Основу организации территории села Верхние Тальцы составляют следующие виды взаимосвязанных функциональных зон:

- жилая;

- общественно-деловая;

- производственная;

- рекреационная;

- специального назначения;

- сельскохозяйственного использования;

- инженерной и транспортной инфраструктур;

- охранные зоны.

С помощью функционального зонирования территории практически каждому из основных планировочных элементов населенного пункта в природном пространстве и структуре отведено свое закономерное место и обеспечена возможность дальнейшего развития.

***Жилая зона.***

 Жилая зона занимает основную часть территории села и предназначена для размещения индивидуальной застройки.

 В жилых зонах размещаются отдельно стоящие, встроенные и пристроенные объекты социального, культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, автостоянки, гаражи индивидуальных машин, станции технического обслуживания, автозаправочные станции, промышленные, коммунальные, складские объекты, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду.

 В генеральном плане с. Верхние Тальцы жилая зона представлена территориями существующей застройки различного вида (усадебного типа, 2-х квартирные жилые дома), а также новыми территориями, предназначенными для размещения проектируемого жилья. В кварталах жилой застройки предусматриваются территории для возможного размещения объектов общественно-деловой зоны. Это могут быть объекты малого бизнеса, размещаемые на приусадебных участках в индивидуальной жилой застройке.

 Предусматривается поэтапное освоение территории жилой зоны:

 Генеральным планом определена территория для освоения на первую очередь (до 2017 г.), площадью – 20 га.

***Общественно-деловая зона.***

Общественно-деловая зона с. Верхние Тальцы представлена:

- общественным центром, расположенным в центральной части населенного пункта по улице Кучумова, состоящим из дома культуры и администрации сельского поселения и второй общественный центр характеризуется многофункциональным использованием территории (школа, почта, электросвязь и т.д.).

 Разрешенные виды использования на территории общественных центров: объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных и административных учреждений, культовые здания, автомобильные стоянки транспорта, центры деловой, финансовой, общественной активности, торговые комплексы, предприятия связи, научные учреждения, офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса.

Село Верхние Тальцы является административным, деловым, культурным центром муниципального образования сельское поселение «Верхнеталецкое»и имеет достаточно развитую сеть предприятий и учреждений обслуживания. Генеральным планом предусматривается развитие и совершенствование структуры обслуживания с учетом сложившихся факторов и перспективного развития населенного пункта.

Основными принципами в оптимизации системы обслуживания населенного пункта, подборе и определении мощности предприятий являются:

– повышение уровня и качества обслуживания при одновременном сокращении расходов времени населения на поездки в культурно-бытовых целях;

– максимально возможное приближение и равномерное рассредоточение в жилой застройке обслуживающих центров периодического и массового спроса для удовлетворения потребностей населения.

По временной доступности и частоте спроса все проектируемые и существующие учреждения обслуживания делятся на категории:

– учреждения повседневного спроса – первая ступень обслуживания для постоянного населения: детские дошкольные учреждения, начальные общеобразовательные школы, магазины продовольственных и промышленных товаров, комплексные физкультурные площадки, столовые, приемные пункты КБО, бани, кафе и т.д. Учреждения повседневного спроса находятся в пределах пешеходной доступности и размещаются в каждом населенном пункте;

– учреждения периодического пользования (межпоселкового обслуживания) – вторая ступень обслуживания – размещаются в центрах сельских поселений. Для постоянного населения: средние школы, поликлиники, амбулатории, клубы, стадионы, кафе, комбинаты бытового обслуживания, магазины – обслуживают население в пределах 30 минутной транспортной доступности;

– учреждения эпизодического пользования: административно - хозяйственные, деловые, финансово-кредитные учреждения, музеи, библиотеки, учреждения стационарного медицинского обслуживания, соцобеспечения.

В связи с дальнейшим развитием сельского поселения генеральным планом предусматривается строительство новых учреждений соцкультбыта с сохранением и реконструкцией существующих объектов для освоения на первую очередь (до 20017г):

* реконструкция детского сада на 50 мест (с. Верхние Тальцы);
* реконструкция ДодоГольской школы как школы-сад.
* строительство врачебной амбулатории в с. Верхние Тальцы.
* строительство ФАП в улусе Додо Гол.
* строительство часовни (с. Верхние Тальцы).

***Производственная зона.***

Основу планировочной организации сельского населенного пункта в значительной мере определяет размещение производственной зоны, здания и сооружения которой представляют для большей части трудоспособного населения сферу приложения труда и обуславливают направления трудовых связей.

Проектируемая производственная зона формируется южной части с. Верхние Тальцы.

Генеральным планом предусматривается:

- развитие и реконструкция существующих производственных территорий;

- выделение зон для размещения предприятий малого бизнеса и обслуживающих учреждений;

-упорядочение функционально-планировочного зонирования производственной зоны;

- улучшение состояния окружающей среды за счёт реконструкции и модернизации сохраняемых объектов с расчетной санитарной зоной от границ своей территории;

 На территории с. Верхние Тальцы действует ряд производственных предприятий, расположенных без соблюдения нормативной санитарно-защитной зоны (СЗЗ) до жилой застройки. Это предприятия лесоперерабатывающей промышленности. Предприятия лесопереработки за расчетный срок сохраняются ввиду их капитальности, в перспективе – перебазировать их на проектируемую промзону в южную часть с. Верхние Тальцы.

На первый план выдвигается необходимость их реконструкции:

- модернизация оборудования и внедрение прогрессивных технологий,

- максимальное благоустройство и инженерное оборудование их территорий,

- создание и озеленение санитарно-защитных полос по периметру всех предприятий и озеленение непосредственно производственных территорий, что позволит сократить негативные воздействия данных предприятий на окружающую среду.

Размещение новых объектов предпринимательской деятельности, производственных предприятий лесопереработки планируется на проектируемой производственной территории в южной части с. Верхние Тальцы.

Планировка существующих предприятий должна обеспечивать наиболее благоприятные условия для производственного процесса и трудовой деятельности, рациональное и экономичное использование земельных участков.

Незастроенные и свободные от транспорта и складов участки целесообразно занять под зеленые насаждения.

Все существующие объекты коммунального назначения генеральным планом сохраняются.

***Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.***

Типы зон инженерной и транспортной инфраструктур (автомобильного, транспорта, ЛЭП, связи и инженерного оборудования) устанавливаются в зависимости от вида и параметров размещаемых сооружений и коммуникаций, а также ограничений на использование соответствующих территорий с учетом обеспечения мер по предотвращению вредного воздействия их на среду жизнедеятельности.

Зона подразделяется на подзоны:

*Зона транспортной инфраструктуры (автомобилей)* включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сооружений и коммуникаций наземного транспорта (автомобилей) и установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

Зона наземного транспорта представлена полосой отвода автомагистралей, в границах красных линий застройки, выделяемых в соответствии с документами территориального планирования с учетом пожарных, санитарно-гигиенических требований, гражданской обороны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- земляные полотна с проезжей частью, обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;

- дорожно-транспортные сооружения (развязки, мосты и др.);

- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений;

- остановочные площадки, расширения дороги, дублирующие участки дорог;

- защитные сооружения.

*Инженерная инфраструктура.*

Зона инженерной инфраструктуры представлена структурой существующих и проектируемых инженерных сетей и сооружений :

* водоснабжения (водозаборные сооружения, водозаборы, охранные зоны I, II, Ш пояса);
* электроснабжения (коридоры воздушных линий электропередач 10, 35кВ, 110 кВ, ПС, РП, ТП,);
* теплоснабжения (котельные, теплосети);

Проектом предусмотрено на первую очередь (до 2017 г.):

- реконструкция водозаборной скважины и котельной Верхнеталецкой школы;

- реконструкция инженерных коммуникаций Верхнеталецкой школы;

- строительство водозаборной скважины в улусе Додо Гол.

 ***Рекреационная зона.***

Зона рекреационного назначения представляет собой участки территории, предназначенные для организации массового отдыха населения, туризма, занятий физической культурой и спортом, а также для улучшения экологической обстановки населенных пунктов, поселений и включает парки, сады, лесопарки, пляжи, водоёмы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств сельского поселения.

*Зона рекреации* включает в себя участки территории с. Верхние Тальцы используемые и предназначенные для отдыха населения, улучшения экологической обстановки, на которых расположены скверы, бульвары, сады.

*Зона рекреационно-ландшафтных территорий* включает в себя территории, используемые и предназначенные для массового кратковременного отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, занятые лесами на территории населенных пунктов, лесопарками, парками, природными и искусственными водоемами, реками, иными природными ландшафтами, в том числе особо охраняемыми природными территориями и иными территориями, которые могут обладать историко-культурной и иной ценностью.

 ***Зона специального назначения.***

Зона представлена территориями существующих действующих кладбищ, свалок ТБО, скотомогильников.

Неосновные и сопутствующие виды использования зоны: культовые сооружения, объекты эксплуатации кладбищ, иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием таких зон, зеленые насаждения.

***Зона с особыми условиями использования.***

К охранным зонам относятся зоны, требующие специального режима использования.

В составе генерального плана отражены следующие типы зон ограничения использования:

- водоохранные зоны рек и водоемов,

- охранные зоны источников водоснабжения,

- охранные зоны ЛЭП,

- СЗЗ производственно-коммунальных, инженерно-технических

 и санитарно-технических объектов.

***Зона сельскохозяйственного использования***

К зоне сельскохозяйственного использования относятся земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные для нужд сельского хозяйства, другие земли, предназначенные для этих целей в соответствии с градостроительной документацией о территориальном планировании, а также разработанной на их основе землеустроительной документацией (территориальным планированием использования земель).

Разрешенные виды использования: сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи), лесополосы, внутрихозяйственные дороги, коммуникации, леса, многолетние насаждения, болота, замкнутые водоемы, здания, строения, сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, в том числе сельскохозяйственные предприятия, опытно-производственные, учебные, учебно-опытные учебно-производственные хозяйства, научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения высшего профессионального, среднего профессионального и начального профессионального образования сельскохозяйственного профиля и общеобразовательные учреждения для сельскохозяйственного производства, земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота).

* 1. **Озеленение.**

На территории с. Верхние Тальцы зеленые насаждения общего пользования представлены:

- озеленением территорий общественных зданий и сооружений;

- частичным озеленением участков школы и дошкольного учреждения;

- лесные массивы южной части с. Верхние Тальцы.

Одним из важнейших мероприятий генерального плана является создание на территории населенного пункта многофункциональной системы зеленых насаждений. Это обеспечит улучшение состояния окружающей среды и создаст здоровые и благоприятные условия жизни.

Зеленые насаждения оказывают большое влияние на регулирование теплового режима, понижение солнечной радиации, очищение и увлажнение воздуха.

Кроме того, единая система зеленых насаждений задержит до 80 % пыли, соответственно, уменьшит запыленность воздуха под кронами до 40 %, уменьшит силу ветра, защитит воздух от загрязнения вредными газами и выполнит шумозащитную роль.

По функциональному назначению система зеленых насаждений подразделяется на следующие виды:

* + общего пользования (парки, скверы, бульвары, озеленение улиц и проездов);
	+ ограниченного пользования (участки культурно-бытовых и коммунальных объектов, участки школ и детских дошкольных учреждений, озеленение производственных территорий);
	+ специального назначения – эпизодического пользования (санитарно-защитные, ветрозащитные и снегозащитные зоны, охранное озеленение, почвоукрепительное и т. д.);
	+ индивидуального пользования (приусадебные участки, выполняются непосредственно проживающими жителями);
	+ рекреационные (лесопарки и т. д.).

**2.4. Внешний и внутренний транспорт. Сеть улиц и дорог с. Верхние Тальцы.**

Административный центр сельского поселения «Верхнеталецкой» – с. Верхние Тальцы – связан с другими населенными пунктами поселения, района и республики автомобильными дорогами.

Внешними автодорогами являются автодороги республиканского значения: Через поселение проходит автомобильная дорога республиканского значения «Улан-Удэ – Романовка – Чита» (протяженность по территории сельского поселения – 11,5 км), по левобережной части поселения проходит автомобильная дорога «Гортоповский мост – Верхние Тальцы – Хоринск» (27 км). Через с. Верхние Тальцы проходит подъезд (6,9 км) от автодорог, соединяющий вышеперечисленные 2 дороги.

Существующая планировочная структура с. Верхние Тальцы представлена регулярной сеткой улиц и дорог.

Основным центром транспортного тяготения является общественный центр с социальной инфраструктурой.

В составе улично-дорожной сети выделены улицы и дороги следующих категорий:

- ***поселковая дорога****,* по которой осуществляется связь населенного пункта с внешними дорогами общей сети. К этой категории относится ул. Кучумова.

- ***главная улица****,* обеспечивающая связь жилых территорий с общественными центрами – ул. Кучумова.

- ***улицы в жилой застройке****:*

основные – осуществляющие транспортную (без пропуска грузового и общественного транспорта) и пешеходную связь внутри жилых территорий и с главными улицами,

второстепенные – обеспечивающие связь между основными жилыми улицами;

Ширина дорог и улиц продиктована, в основном, сложившейся застройкой, что и определило ширину в красных линиях 10,0 - 40,0 м, ширину проезжей части 4,0 - 7,0 м.

Реконструкция существующих дорог и улиц предусматривает их благоустройство с усовершенствованием покрытия, локальные мероприятия при устройстве транспортных развязок и примыканий.

Особое внимание при проведении реконструкции улично-дорожной сети необходимо уделить обеспечению удобства и безопасности пешеходного движения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Генеральный план МО СП «Верхнеталецкое» является составной частью комплексной программы социально-экономического развития поселения. Данный проект совместно с программой социально-экономического развития решает задачи по упорядочению земельных отношений и размещению объектов капитального строительства.

Документы территориального планирования являются обязательными при выполнении функций органами государственной власти, органами по управлению земельными ресурсами.

Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Электронная часть проекта генерального плана реализована в ГИС-среде Map Info**,** которая успешно используется при управлении территориями.

Основными преимуществами использования геоинформационных технологий в территориальном планировании являются:

* возможность постоянной актуализации цифровых картографических материалов и семантических баз данных;
* научная обоснованность проектных предложений за счет более достоверной информационной базы;
* возможность моделирования и «проигрывания» большого количества вариантов развития территорий, а также их наглядного представления;
* использование материалов проекта для организации градостроительного и экологического мониторингов;
* создание картографического и семантического ядра многофункциональной территориальной ГИС.