



Общество с ограниченной ответственностью
"Кадастр"

**Внесение изменений в генеральный план
муниципального образования «Шаралдай»
Боханского района Иркутской области**

**Положение о территориальном планировании
Текстовые материалы 191И/24-ГП**

г. Иркутск 2024



Общество с ограниченной ответственностью
"Кадастр"

**Внесение изменений в генеральный план
муниципального образования «Шаралдай»
Боханского района Иркутской области**

**Положение о территориальном планировании
Текстовые материалы 191И/24-ГП**

Директор



А.М. Стогний

г. Иркутск 2024

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	7
Раздел 4. Параметры функциональных зон	8

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

191И/24-ГП-ТМ

Текстовые материалы

Стадия	Лист	Листов
	3	10

Общие положения

Правовыми основами разработки генерального плана муниципального образования «Шаралдай» является Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Подготовка генерального плана муниципального образования осуществлена на основании документов: «Программа комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры муниципального образования «Шаралдай» на 2014-2020 и плановый период до 2032 года», «Стратегия социально-экономического развития муниципального образования «Шаралдай» до 2032 г.», «Программа комплексного развития социальной инфраструктуры на территории муниципального образования «Шаралдай» на 2016-2032 гг.», Схема территориального планирования Иркутской области, утвержденной постановлением Правительства Иркутской области от 2 ноября 2012 года № 607-пп (с изменениями от 23 ноября 2023 года № 1062-пп).

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.

Муниципальное образование «Шаралдай» включает в себя 9 населенных пунктов: с. Дундай, д.Вершина, д.Нашата, д.Хонзой, д.Харагун, д.Граничное, д.Веселая Поляна, д.Базой, д.Ида. Село Дундай – административный центр муниципального образования - расположено в 60 км. от районного центра и в 120 км. от г. Иркутска. Общая численность населения муниципального образования «Шаралдай» на 01.01.2024 г. составляет – 1417 человек.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			191И/24-ГП-ТМ						4
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

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	S, га
1.	-	Капитальный ремонт автомобильной дороги	Иркутская область, Боханский район, муниципальное образование "Шаралдай", село Дундай, ул. Центральная, ул. Халун	3 км, асфальт	Реконструкция	Первая очередь	-
2.	-	Капитальный ремонт автомобильной дороги	Иркутская область, Боханский район, муниципальное образование «Шаралдай», деревня Вершина, ул. Советская	4,739 км, асфальт	Реконструкция	Первая очередь	-

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

191И/24-ГП-ТМ

Лист

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 2 ноября 2012 года № 607-пп (с изменениями от 23 ноября 2023 года № 1062-пп), на территории муниципального образования «Шаралдай» запланированы следующие объекты регионального значения

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Наименование объекта капитального строительства	Местоположение	Характеристика, емкость, мощность/ протяженность	Мероприятия	Очередность	S, га
1.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство фельдшерско-акушерского пункта	Боханский район, муниципальное образование «Шаралдай», д. Вершина	Мощность – 10 посещений в смену	Строительство	Первая очередь	0,2
2.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство фельдшерско-акушерского пункта	Боханский район, муниципальное образование «Шаралдай», д. Харагун	Мощность – 12 посещений в смену	Строительство	Первая очередь	0,2

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	191И/24-ГП-ТМ	Лист
							6

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	Планируемый объект	Местоположение/зона	Основные характеристики	СЗЗ
1.	Капитальный ремонт (реконструкция) автомобильной дороги	Иркутская область, Боханский район, муниципальное образование "Шаралдай", село Дундай, ул. Центральная, ул. Халун	3 км, асфальт	Не требуется
2.	Капитальный ремонт (реконструкция) автомобильной дороги	Иркутская область, Боханский район, муниципальное образование "Шаралдай", деревня Вершина, ул. Советская	4,739 км, асфальт	Не требуется

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

191И/24-ГП-ТМ

Раздел 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, охраны природы.

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

Жилые зоны

ЖЗ-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

ОДЗ-1 Многофункциональная общественно – деловая зона

ОДЗ-2 Зона специализированной общественной застройки

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

ПЗ-1 Производственная зона

ПЗ-2 Зона инженерной инфраструктуры

ПЗ-3 Зона транспортной инфраструктуры

Зоны рекреационного назначения

РЗ-1 Зона лесов

Зоны специального назначения

СНЗ-1 Зона кладбищ

СНЗ-2 Зона складирования и захоронения отходов

Зоны сельскохозяйственного использования

СХЗ-1 Зона сельскохозяйственных угодий

СХЗ-2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								Лист 8	
											191И/24-ГП-ТМ
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

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	с. Дундай	д. Базой	д. Вершина	д. Граничная	д. Наша-та	д. Харатун	д. Хонзой	д. Веселая Поляна	д. Ида	Вне границ
		Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га
Жилые зоны											
Ж-1	Зона застройки индивидуальных жилыми домами	204,4	14,3	127,1	40,7	65,5	88,6	59,6	10,7	8,3	-
	Параметры Минимальные размеры земельного участка 0,04 га. Максимальные размеры земельного участка 1 га. Предельное количество этажей объектов капитального строительства - до 3 этажей. Максимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями: - от границ соседнего участка до основного строения – 3 м; - от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м; - от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м; - от границ соседнего участка до отдельно стоящего гага ража – 1 м; Отступ от красной линии - не менее 5 м., при новом строительстве. Минимальная ширина вновь отводимых участков - 25 м. Максимальный процент застройки 30%. Минимальный процент озеленения – 20%, высота ограждения земельных участков- 1,8 м										
Общественно-деловые зоны											
Од-1	Многофункциональная общественно-деловая зона	0,5	-	0,07	-	0,008	0,008	0,004	-	-	-
	Параметры Минимальная площадь земельного участка 0,005 га. Максимальная площадь земельного участка 0,15 га. Отступ от красной линии - не менее 5 м, Максимальное количество этажей – 3 эт. Максимальная высота оград – 1,5 м. Максимальный процент застройки – 70%. Минимальный процент озеленения – 10%										
Од-2	Зона специализированной общественной застройки	9,4	-	1,7	-	-	0,5	-	-	-	-
	Параметры Минимальный размер земельного участка – 0,04 га. При вместимости ДООУ до 100 мест – 44 м ² на 1 место, при вместимости более 100 мест - 38 м ² на 1 место. Минимальный размер земельного участка может быть уменьшен на 20% в условиях реконструкции, на 10% - при размещении в естественной городской застройке. Максимальный размер земельного участка – 3,3 га. Максимальное количество этажей до 3 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20; Предельные параметры разрешенного строительства принимаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 м. Максимальный процент застройки – 50%. Озеленение территории участков детских дошкольных учреждений - 30 %. Территория участка огораживается по периметру забором высотой не менее 1,6 м, отступ от границы земельного участка - 3 м, минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20%, территория участка ограждается забором – 1,2 – 1,8 м										
Производственные зоны											
П-1	Производственная зона	18,3	-	6,8	-	0,5	-	3,2	-	-	-
	Параметры Минимальный размер земельного участка – не менее 0,01 га. Отступ от красной линии - не менее 5 м, при новом строительстве. Максимальное количество этажей - до 2 эт. Высота - до 15 м. Максимальная высота оград – 1,5 м. Максимальный процент застройки – 60%. Минимальный процент озеленения – 10%. Максимальный размер не установлен										
П-2	Зона инженерной инфраструктуры	0,02	-	0,01	-	0,02	-	-	-	-	-
	Параметры Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению;										

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	191И/24-ГП-ТМ	Лист
							9

	<ul style="list-style-type: none"> - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению; - предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению; - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не подлежит установлению. - высота ограждения земельных участков - до 1,8 м 										
	Зона транспортной инфраструктуры	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,7
П-3	Параметры										
	<ul style="list-style-type: none"> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь - не подлежат установлению; - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению; - предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению; - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не подлежит установлению. - высота ограждения земельных участков - до 1,8 м 										
Зоны рекреационного назначения											
Р-1	Зона лесов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63875,1
	Параметры										
Параметры не устанавливаются											
Зоны специального назначения											
СН-1	Зона кладбищ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
	Параметры										
Площадь захоронений – не менее 65-75%. Максимальная высота оград – 2 м. Ограждение прозрачное. Параметры объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил											
СН-2	Зона складирования и захоронения отходов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,9
	Параметры										
Для скотомогильников площадь не менее 0,06 га, до жилых общественных зданий животноводческих ферм 1000 м, скотопрогонных и пастбищ -200 м, автомобильных и железных дорог 50-300м, в зависимости от их категории, ограждения глухим забором не менее 2 м с въездными воротами											
Зоны сельскохозяйственного использования											
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10112,8
	Параметры										
Параметры не устанавливаются											
СХ-2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	-	-	15,44	-	1,3	-	-	-	-	-
	Параметры										
Этажность- до 2 эт. Высота- до 15 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома- 3 м. Минимальная площадь земельных участков-0,04 га. Максимальный размер земельного участка- 0,2 га. Максимальный процент застройки – 70 %											

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	191И/24-ГП-ТМ	Лист 10