**Предисловие**

Муниципальное образование городское поселение «Жирекенское» муниципального района «Чернышевский район» Забайкальского края представляет новый Генеральный план поселения, подготовленного применительно к территории населенных пунктов Жирекен, Ковекта, Озерная.

Генеральный план 2014 года был открыт для внесения предложений всеми заинтересованными лицами в течение трех месяцев. Генеральный план был поддержан при его обсуждении жителями городского поселения «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 2014 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 городское поселение «Жирекенское» 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 городского поселения «Жирекенское», применительно к территории населенных пунктов Жирекен, Ковекта, Озерная

Принят «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г. представительным органом местного самоуправления городского поселения.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЖИРЕКЕНСКОЕ - 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**

Положения о территориальном планировании городского поселения «Жирекенское» муниципального района «Чернышевский район», применительно к территории населенных пунктов Жирекен, Ковекта, Озерная.

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

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 городского поселения, применительно к территории населенных пунктов Жирекен, Ковекта, Озерная.**

1. Планируемая граница населенного пункта, границы функциональных зон, планируемые линейные объекты местного значения поселения и планируемые зоны с особыми условиями использования территории (применительно к территории н.п. Жирекен) (М 1:5000).
2. Планируемая граница населенного пункта и границы функциональных зон (применительно к территории н.п.Ковекта) (М 1:2000).
3. Планируемая граница населенного пункта и границы функциональных зон (применительно к территории н.п.Озеная) (М 1:2000).

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ЖИРЕКЕНСКОЕ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ЧЕРНЫШЕВСКИЙ РАЙОН», ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ЖИРЕКЕН, КОВЕКТА, ОЗЕРНАЯ**

**Мероприятия по территориальному планированию городского поселения включают следующие основные направления:**

**- параметры функциональных зон и сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения;**

**- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, их основные характеристики, их местоположение;**

**- характеристики 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.**

**А-1.** С учетом предложений по размещению объектов экономической деятельности, предложений по размещению объектов федерального, регионального и районного значения, осуществлено функциональное зонирование территорий населенных пунктов и прилегающих территорий городского поселения.

Функциональное зонирование определяется сложившейся планировочной организацией населенных пунктов и создает условия для его перспективного территориального развития. Функциональная организация населенных пунктов предусматривала совместное расположение производственной и селитебной зон при сохранении компактного расположения населенных пунктов.

Существующая территория (по границам застройки) может рассматриваться как резерв развития населенных пунктов при условии проведения серьезных восстановительных работ для последующего использования, как в градостроительных, так и в сельскохозяйственных целях.

Перспективная территория, выделенная для функционального зонирования, показана на карте.

Функциональное зонирование заключается в определении местоположения и параметров функциональных зон, предназначенных для размещения: объектов экономической деятельности, жилья, объектов социальной инфраструктуры, головных сооружений инженерной инфраструктуры, других объектов капитального строительства.

Варианты функционального зонирования определяют в значительной степени пути и направления территориального развития поселения. Результат функционального зонирования представлен на карте.

**А-2.** Размещение жилых зон на территории населенного пункта определено сложившейся жилищной застройкой.

На территориях существующей жилой зоны реконструкция имеющегося жилищного фонда не планируется. Целесообразно проведение мероприятий по упорядочению планировочных решений по ограждениям земельных участков. Рекомендуется выравнивание ограждений в соответствии с красными линиями улиц, установленными документацией по планировке населенных пунктов с соблюдением единства архитектурного решения ограждений.

По мере физического износа зданий, рекомендуется их снос и замещение новыми современными индивидуальными жилыми домами, с этажностью не более 5-ти этажей.

Общее количество планируемых учасков на территории н.п. Жирекен – 148 (общей площадью –222000 м2 или 22,2 га).

Следует иметь в виду, что предлагаемая жилищная программа реализуется при оптимистическом варианте развития демографической ситуации в Чернышевском районе. Вместе с тем следует учитывать, что согласно материалам «Обоснования схемы территориального планирования Забайкальского края» в н.п. Жирекен на 10-ти летний период оцененная потребность в земельных участках для строительства индивидуальных жилых домов составила 400 участков.

Таким образом, общая площадь жилых функциональных зон планируется в населенном пункте Жирекен в объеме – 22,2 га (222000 м2).

Перспективные площадки на территории населенных пунктов Ковекта и Озерная не предусматриваются.

Согласно решениям генерального плана площадь земель населенного пункта Жирекен составит – 9,88 км2; н.п. Ковекта – 0,20 км2; н.п. Озерная – 0,40 км2, при этом планируемые границы населенного пункта могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Жирекен составит - 24,96 км, н.п. Ковекта – 2,04 км, н.п. Озерная – 2,95 км.

**А-3.** Район расположения населенного пункта имеет значительные массивы древесной растительности (в том числе высокоствольной). Вследствие чего нет необходимости в формированию природного каркаса населенного пункта, путем создания полос озелененных пространств.

**А-4.** По результатам планирования использования территории установлены следующие параметры земельных участков, отнесенных к различным функциональным зонам.

**Состав функциональных зон городского поселения применительно к территории населенных пунктов Жирекен, Ковекта, Озерная (по данным территориального планирования)**

**Таблица 1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Функциональная зона** | **Площадь (км2)** | **Доля (%)** |
| **Жирекен** | | |
| Территория с низкой плотностью застройки жилыми домами | 2,69 | 27,23 |
| Территория со средней плотностью застройки жилыми домами | 0,19 | 1,92 |
| Общественно-деловая застройка | 0,19 | 1,92 |
| Территории размещения объектов инженерной инфраструктуры | 0,11 | 1,11 |
| Территории размещения гаражей | 0,09 | 0,91 |
| Территория размещения предприятий с СЗЗ до 300 м | 0,55 | 5,57 |
| Территории размещения кладбищ | 0,01 | 0,10 |
| Неиспользуемые открытые ландшафты | 6,05 | 61,23 |
| **Ковекта** | | |
| Территория с низкой плотностью застройки жилыми домами | 0,06 | 30,5 |
| Территории размещения кладбищ | 0,001 | Вне границ н.п. |
| Неиспользуемые открытые ландшафты | 0,14 | 69,5 |
| **Озерная** | | |
| Территория с низкой плотностью застройки жилыми домами | 0,10 | 25,0 |
| Территории размещения объектов инженерной инфраструктуры | 0,01 | 2,5 |
| Территории размещения кладбищ | 0,02 | Вне границ н.п. |
| Неиспользуемые открытые ландшафты | 0,29 | 72,5 |

Общая площадь территорий населенного пункта занятая теми или иными функциональными зонами составит: н.п. Жирекен – 3,83 км2, н.п. Ковекта – 0,06 км2, н.п. Озерная – 0,11 км2.

Поскольку в Забайкальском крае не установлены региональные и местные нормативы градостроительного проектирования, на данном этапе невозможно оценить соответствие земельных участков, имеющих установленное разрешенное использование нормативным значениям.

**А-5.** Обоснование новых границ населенного пункта в связи с решениями Генерального плана предполагает окончательное (на долгосрочную перспективу) упорядочение состава земель поселения.

Поскольку ранее в соответствии с земельным и градостроительным законодательством не были образованы границы населенного пункта, земли населенных пунктов были выделены условно (в материалах кадастрового деления, по застройке, сложившейся на момент принятия решения). Так, границы кадастрового блока населенного пункта включают территорию современного поселка, в котором осуществляется жизнедеятельность граждан в настоящем.

Согласно решениям генерального плана площадь земель населенного пункта Жирекен составит – 9,88 км2; н.п. Ковекта – 0,20 км2; н.п. Озерная – 0,40 км2, при этом планируемые границы населенного пункта могут быть уточнены в соответствии с разделами настоящего генерального плана. Протяженность границы н.п. Жирекен составит - 24,96 км, н.п. Ковекта – 2,04 км, н.п. Озерная – 2,95 км.

**А-6.** В функциональных зонах документами территориального планирования федерального, регионального и районного уровня на территории населенного пункта не предусмотрено размещение объектов соответствующего значения.

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

**2.1. ОБЪЕКТЫ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

**Б-1.** Железнодорожная магистраль связывает населенные пункты Жирекен и Ковекта с соседними поселениями. Железная дорога имеет особое значение в обеспечении транспортных перевозок между поселениями, а также играет важную роль в экономическом освоении территории поселения.

Связующим элементом между отдельными функциональными зонами населенных пунктов является улично-дорожная сеть, которая должна быть запроектирована при подготовке соответствующих проектов планировки. Транспортный каркас населенного пункта сформирован с учетом сложившейся ситуации и в целях обеспечения нормативных радиусов доступности, удобной организации движения транспортных средств по всем направлениям.

Ширины проезжей части улиц и дорог приняты (в соответствии со СНиП 2.07.01-94) для магистральной и главных улиц 12 м, для прочих - 6 м.

**Б-2.** Планируемое состояние улично-дорожной сети приведено в таблице 2.

**Проектное состояние сети дорог и улиц**

**Таблица 2.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Классификация улиц** | **Протяженность, км** | **Территория, га** | **Площадь твердого покрытия, га** |
| 1 | Строящиеся участки улично-дорожной сети | 1,76 | 2,12 | 2,12 |

Трассировка улиц в генеральном плане производилась без установления деталей, характерных для проекта планировки. При этом следует иметь в виду, что наибольшие продольные уклоны не должны превышать 4-7% а радиусы кривизны не должны быть больше 400 м.

По числу полос движения проезжие части улиц принимаются: для магистралей и главных улиц – двухполосные.

Ширины пешеходной части тротуаров принимались равными 1 м по обе стороны автодороги.

Уровень автомобилизации принят по нормам 150 легковых автомобилей на 1000 жителей.

В связи с планируемым типом жилищной застройки, следует иметь в виду, что все гаражи будут размещаться на приусадебных участках.

**2.3. ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, РАЗМЕЩАЕМЫЕ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ**

**В-1.** Энергоснабжение населенного пункта и слаботочные устройства электросети местного значения.

В настоящем генеральном плане приводятся уточненные оценки дополнительных нагрузок, связанные с конкретизацией решений по размещению объектов капитального строительства местного значения. Предполагается размещение трансформаторных подстанций на вновь осваиваемых территориях населенного пункта Жирекен, мощность и количество которых определяется в результате определения расчетной нагрузки на ТП, местоположение ТП уточняется проектом планировки.

**В-2.** Определение суммарной расчетной нагрузки и нагрузки уличного освещения на развиваемых территориях н.п. Жирекен.

Проектом генерального плана предполагается осуществить застройки одноэтажными жилыми домами с приусадебными участками и двухэтажными жилыми домами с приусадебными участками.

Расчетной нагрузкой называют наибольшее значение активной (Р) и реактивной (Q) мощностей в течении получаса, которые могут возникнуть на вводе к потребителю или в питающей сети в конце расчетного периода с вероятностью 0,95

Расчетная вечерняя нагрузка современного одноквартирного жилого дома - Ржд= 4,0 кВт.

Полная мощность для жилых домов 1 и 2 типов:

Sдв= = 4.4 кВА [1.1]

Sдд= 4,4 • 0,3 = 1.3 кВА [1.2]

Дома пронумерованы цифрами:

1 - 148 – сто сорок восемь одноквартирных домов;

Приближенная нагрузка на ТП1 приведена в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***№***  ***потребит.*** | ***SД* ,**  ***кВА*** | ***SВ* ,**  ***кВА*** | ***∆SД* ,**  ***кВА*** | ***∆SВ* ,**  ***кВА*** |
| ***1-148*** | ***1,3*** | ***4,4*** | ***0,8*** | ***2,75*** |
| ***ИТОГО*** | ***192,4*** | ***651,2*** | ***118,4*** | ***407*** |

Расчет уличного освещения от ТП1

Sул= = 12000 ВА или 12,0 кВА [1.3]

где Р- мощность, ватт • метр

L- длина улицы

Расчет электрической нагрузки на ТП

Приближенный расчет нагрузки на шинах ТП выполняется по списку потребителей. К мощности наибольшего потребителя суммируют добавки мощностей всех остальных потребителей.

S∑ТП = Smax.потреб. +  = 4,4 + 407 = 411,4 кВА [1.6]

С учетом уличного освещения:

Sрасч = Sул + S∑ТП = 12,0 + 411,4 = 423,4 кВА [1.7]

Суммарная добавленная нагрузка на ТП может составить 423,4 кВА.

**В-3.** Согласно представленным расчетам трансформаторная подстанция ТП может быть выполнена закрытой, проходного типа (с установкой двух трансформаторов мощностью 400 и 100 кВА).

**В-4.** Протяженность планируемых к строительству ВЛ- 10 кВ – 902,74 км.

**Ж-1.** Теплоснабжение планируемых территорий жилой застройки населенного пункта Жирекен осуществляется от локальных (придомовых) отопительных систем.

**Г-1.** Нормы водопотребления и расчетные расходы.

Нормы хозяйственно-питьевого водопотребления для населения приняты по СНиП П-31-74, расход воды на поливку улиц, проездов и зеленых насаждений определен по норме 50 л/сут. чел.

Расходы воды на другие нужды определены по укрупненным нормам водопотребления.

**Расчет водопотребления по укрупненным нормам и по расчетным данным на вновь строящиеся объекты**

**Таблица 3.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Потребители** | **Население тыс. чел.** | **Норма водопотребления л/сут. чел.** | **Расход воды м3/сутки** |
| 1 | Здания без централизованного водоснабжения | 0,59 | 100 | 59 |
| 2 | Полив улиц, проездов, зеленых насаждений | 0,59 | 50 | 29,5 |
| 3 | Неучтенные нужды |  |  | 8,85 |
| 4 | ИТОГО: |  |  | 97,35 |

Согласно расчетам годовые объемы водопотребления планируемого строительства предполагаются в объеме 35532,75 куб. м./год.

**Г-2.** Пожаротушение

Нормы расхода воды на тушение пожара и расчетное число пожаров приняты по таблице 10 СНиП П-31-74 и составляют:

**Расчетные расходы воды по населенному пункту на пожаротушение**

**Таблица 4.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Очередность строительства** | **Расчетное число пожаров** | **Наружное пожаротушение**  **л/сек** | **Внутреннее пожаротушение**  **л/сек** | **Продолжительность пожара, ч** | **Расход воды, куб./ час.** |
| Расчетный расход | 4 | 15\*4=60 | 5\*4=20 | 3 | 864 |

Наружное пожаротушение предусматривается пожарными машинами.

Неприкосновенный противопожарный запас хранится в резервуарах чистой воды.

Десятиминутный противопожарный запас воды хранится в контррезервуарах.

**Г-3.** Схема водоснабжения и водопроводные сети.

Магистральные водопроводные сети, запроектированные ранее, оставлены без изменений.

Водоснабжение строящихся домов предполагается от индивидуальных или групповых скважин либо путем подвоза воды.

**Д-1.** Водоотведение.

Система канализации (водоотведения) городского поселения «Жирекенское» включает сети хозяйственно-бытовой канализации протяженностью 11,5 км сетей, 1 канализационно-насосную станцию, очистные сооружения канализации производительностью 172,4 тыс. куб. м/сутки (63 млн. куб. м/год).

Очистные сооружения канализации находятся в аварийном состоянии и не эксплуатируются.

**Д-2.** Нормы водоотведения и расчетные объемы отведения.

Нормы водоотведения приняты по СНиП 2.04.03-85 и определены по норме 80 л/сут. на человека.

Объемы водоотведения на другие нужды определены по укрупненным нормам.

**Расчет водоотведения по укрупненным нормам и по расчетным данным на вновь строящиеся объекты**

**Таблица 5.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Потребители** | **Население тыс. чел.** | **Норма водоотведения л/сут. чел.** | **Объем отвода куб.м./сутки** |
| 1 | Здания без централизованного водоснабжения | 0,59 | 80 | 47,2 |
| 2 | Неучтенные нужды |  |  | 4,72 |
| 3 | ИТОГО: |  |  | 51,92 |

Согласно расчетам годовые объемы водоотведения планируемого строительства предполагаются в объеме 18950,8 куб. м./год.

Системы водоотведения и водоочистки предполагаются локальные (придомовые или групповые на два-три дома).

**Е-1.**  В настоящее время санитарной очисткой населенного пункта Жирекен занимается жилищно-коммунальная организация.

В течение расчетного периода проектируется проведение следующих работ по уборке улиц, площадей и других мест общественного пользования:

Подметание тротуаров и дорожек вручную или с помощью тротуарно-уборочных машин.

Подметание и мойка проезжей части улиц и дорог специальной машиной.

Подсыпание во время гололеда проезжих частей и тротуаров песком.

**Планируемое увеличение количества отходов**

**Таблица 6.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Отходы** | **Кол-во отходов на единицу, кг в год** | **Кол-во отходов, тонны в год** |
| 1 | Твердые бытовые отходы от планируемых к строительству жилых зданий, на 1 чел в год | 190 | 112,48 |
| 2 | Смет с 1 кв.м. вновь вводимых твердых покрытий | 5 | 106,0 |
|  | ВСЕГО: |  | 218,48 |

**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, охранные зоны линии железной дороги, зоны санитарной охраны источников водоснабжения и др.

**На территории городского поселения расположены следующие объекты, для которых в соответствии с законодательством устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий**:

**Ж-1.**  Охранные зоны электрических сетей напряжением свыше 1 кВ устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении. По территории поселения проходит планируемая линия напряжением 10 кВ.

Размеры охранных зон планируемой электролинии в настоящем документе образованы по нормативным значениям на расстоянии 10 м от крайних положений проводов. Площадь охраняемой территории 18368,21 м2.

**Ж-2.** Санитарно-защитная зона для планируемой к размещению территории производственного назначения составляет 300 м. Площадь санитарно-защитной зоны – 640945,78 м2.

**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.**