



Общество с ограниченной ответственностью
"Кадастр"

**Внесение изменений в генеральный план муниципального
образования «Корсукское» Эхирит-Булагатского района
Иркутской области**

**Положение о территориальном планировании
Текстовые материалы 172-173/23-ГП**

г. Иркутск 2024



Общество с ограниченной ответственностью
"Кадастр"

**Внесение изменений в генеральный план муниципального
образования «Корсукское» Эхирит-Булагатского района
Иркутской области**

**Положение о территориальном планировании
Текстовые материалы 172-173/23-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	7
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

172-173/23-ГП-ТМ

Текстовые материалы	Стадия	Лист	Листов
		3	

Общие положения

Основными документами, определяющими перспективы социально-экономического развития муниципального образования являются: «Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования «Корсукское» на 2015 - 2024 годы», «Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Корсукское» на 2018-2027 годы», «Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования «Корсукское» на 2018-2032 годы».

Муниципальное образование «Корсукское» находится в восточной приграничной части Эхирит-Булагатского района в долине реки Мурин, в южной части Иркутской области. Общая площадь территории поселения составляет 158,345 км². Численность населения муниципального образования Корсукское составляет 1,1 тыс. человек.

На севере сельское поселение граничит с муниципальным образованием «Гаханское», на юге с муниципальным образованием «Харатское», на западе с муниципальным образованием «Алужинское» и на востоке с муниципальным образованием «Олойское». С юго-востока поселение ограничено землями Баяндаевского района Иркутской области.

В состав муниципального образования «Корсукское» входит семь населённых пунктов это: д. Корсук, д. Сагарук, д. Тотохон, д. Ишины, д. Шохтой, д. Гушит, д. Ординск. Административный центр с.Корсук находится на расстоянии 24,9 км от районного центра п. Усть-Ордынский, расстояние от п. Усть-Ордынский до областного центра г. Иркутск – 80 км.

Основные маршруты движения грузовых и транзитных потоков в населенных пунктах на сегодняшний день проходят по сельским дорогам, а также по центральным улицам. Интенсивность грузового транспорта незначительная. Транзитное движение транспорта осуществляется через населенные пункты д. Корсук, д. Сагарук, д. Тотохон, д. Шотхой.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								Лист 4
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	172-173/23-ГП-ТМ	

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	Мероприятия	Очередность	S, га
1.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство стадиона, спортивно-игровой площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Корсук, ул.Солнечная ,7 85:06:050101:1094	250 человек	Строительство	Расчетный срок	1,7
2.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство спортивно-игровой площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Корсук ул.Вишневая,5 85:06:050101:1095	50 человек	Строительство	Расчетный срок	0,1
3.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство спортивно-игровой площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Корсук ул.Тракторная	50 человек	Строительство	Расчетный срок	Планируется
4.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство спортивно-игровой площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Шохтой, ул.Молодежная, д.5 85:06:050711:176	50 человек	Строительство	Расчетный срок	0,1
5.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство школад	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Шохтой, ул.Молодежная 85:06:050711:169	50 человек	Строительство	Расчетный срок	1,5
6.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство детской спортивной площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Сагарук, Светлая ,85:06:050101:1058	30 человек	Строительство	Расчетный срок	0,1
7.	ОД2 - Зона специализи-	Строительство фельд-	Эхирит-Булагатский район, муниципаль-	50 человек	Строительство	Расчетный срок	0,1

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

	рованной общественной застройки	шерско-акушерского пункта	ное образование «Корсукское» д. Гушит, ул. Клубная, 20 85:06:050601:186				
8.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство клуба	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Гушит, ул.Клубная, д21 85:06:050601:185	50 человек	Строительство	Расчетный срок	0,2
9.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство детской спортивной площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д.Гушит, ул.Школьная 85:06:050601:299	30 человек	Строительство	Расчетный срок	0,1
10.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство детской спортивной площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д.Ишины	30 человек	Строительство	Расчетный срок	Планируется
11.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство детской спортивной площадки	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д.Тотохон, ул.Южная,6 85:06:050201:251	30 человек	Строительство	Расчетный срок	0,07

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

172-173/23-ГП-ТМ

Лист

6

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 «Корсукское» запланированы следующие объекты регионального значения

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Наименование объекта капитального строительства	Местоположение	Характеристика, емкость/мощность	Мероприятия	Очередность	S, га
1.	ОД2 - Зона специализированной общественной застройки	Строительство фельдшерско-акушерского пункта	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское», д. Шохтой, ул. Школьная,9 85:06:050711:52	Мощность – 10 посещений в смену	Строительство	Первая очередь	0,1
2.		Строительство фельдшерско-акушерского пункта	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское», д. Ишины	Мощность – 12 посещений в смену	Строительство	Первая очередь	Планируется
3.		Строительство ветеринарной лечебницы	Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское», д. Корсук, ул.Тракторная 6А 85:06:050101:802	Общая площадь 200 кв. м (100 кв. м ветеринарная лечебница, 100 кв. м жилая площадь для специалиста-ветеринара)	Строительство	Первая очередь	0,2

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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	Описание	СЗЗ
1.	Строительство стадиона, спортивно-игровой площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Корсук, ул.Солнечная ,7 85:06:050101:1094/ ОД-2	Не требуется
2.	Строительство спортивно-игровой площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Корсук ул.Вишневая,5 85:06:050101:1095/ ОД-2	Не требуется
3.	Строительство спортивно-игровой площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Корсук ул.Тракторная/ ОД-2	Не требуется
4.	Строительство спортивно-игровой площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Шохтой, ул. Молодежная, д.5 85:06:050711:176/ОД-2	Не требуется
5.	Строительство школа-сад. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Шохтой, ул.Молодежная 85:06:050711:169 / ОД-2	Не требуется
6.	Строительство детской спортивной площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Сагарук, Светлая 85:06:050101:1058 / ОД	Не требуется
7.	Строительство фельдшерско–акушерского пункта. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Гушит, ул. Клубная, 20 85:06:050601:186/ ОД-2	Не требуется
8.	Строительство клуба. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д. Гушит, ул. Клубная, д 21 85:06:050601:185/ОД-2	Не требуется
9.	Строительство детской спортивной площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д.Гушит, ул.Школьная 85:06:050601:299/ОД-2	Не требуется
10.	Строительство детской спортивной площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д.Ишины/ОД-2	Не требуется
11.	Строительство детской спортивной площадки. Адрес: Эхирит-Булагатский район, муниципальное образование «Корсукское» д.Тотохон, ул.Южная,6 85:06:050201:251/ОД-2	Не требуется

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	172-173/23-ГП-ТМ	Лист 8
------	---------	------	--------	-------	------	------------------	-----------

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.

На проектном плане выделяются следующие виды функциональных зон:

Жилые зоны

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

ОД1 – Многофункциональная общественно-деловая зона

ОД2 - Зона специализированной общественной застройки

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

П1 - Производственная зона

П2 - Зона инженерной инфраструктуры

П3 - Зона транспортной инфраструктуры

Зоны рекреационного назначения

Р1 - Зона лесов

Зоны сельскохозяйственного использования

СХ1 - Зона сельскохозяйственных угодий

Зоны специального назначения

СН1 - Зона кладбищ

СН2- Зона складирования и захоронения отходов

Зона акваторий

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			172-173/23-ГП-ТМ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				9

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	д. Корсук	д. Сагарук	д. Тотохон	д. Ишины	д. Шохтой	д. Гушит	д. Ординск	Вне границ
		Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га
Жилые зоны									
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	220,71	51,17	48,6	99,4	61,31	100,62	10,22	-
	Параметры	<p>Площадь для индивидуального жилищного строительства – от 0,04 до 0,2 га, -для ведения личного подсобного хозяйства – от 0,04 до 0,2 га. При разделе недвижимости дроблению не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок площадью менее 200 м2.</p> <p>Отступ строений от границ участка должен составлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от лицевой границы участка (красной линии улицы) до линии регулирования застройки; - при новом строительстве – не менее 5 метров; - в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией; - от границ соседнего участка до: <ul style="list-style-type: none"> - основного строения – не менее 3 метров; - хозяйственных и прочих строений – не менее 1 м; - открытой автостоянки – 1 м; - отдельно стоящего гаража – 1 м; - минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних участках – не менее 6 м; - минимальные расстояния от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков до соседнего дома – 4 м. В зонах застройки, сложившейся к моменту утверждения настоящих Правил, допускается размещение индивидуальных и блокированных жилых домов, и хозяйственных построек без отступа от межевой границы. 							
Общественно-деловые зоны									
ОД-1	Многофункциональная общественно-деловая зона	1,2	-	-	-	-	-	-	1,73
	Параметры	<ul style="list-style-type: none"> - минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции с учётом противопожарных требований; - коммунальные и производственные предприятия полезной площадью не более 150 м2, обслуживающие население (например, мастерские ремонта бытовой техники, одежды и обуви), встроенные или занимающие часть зданий должны быть экологически безопасны и не должны иметь производственных территорий; - на территории больницы площадь зелёных насаждений (в т.ч. газонов) – не менее 60% площади участка; - площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны больницы должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м; - через территорию лечебного учреждения, общеобразовательной школы и детского дошкольного учреждения недопустима трассировка магистральных инженерных коммуникаций. 							

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

Индекс зоны	Наименование функциональной зоны	д. Корсук	д. Сагарук	д. Тотохон	д. Ишины	д. Шохтой	д. Гушит	д. Ординск	Вне границ
		Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га
ОД-2	Зона специализированной общественной застройки	5,22	0,1	0,07	0,05	1,85	0,58	-	-
	Параметры - минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции с учётом противопожарных требований; - коммунальные и производственные предприятия полезной площадью не более 150 м ² , обслуживающие население (например, мастерские ремонта бытовой техники, одежды и обуви), встроенные или занимающие часть зданий должны быть экологически безопасны и не должны иметь производственных территорий; - на территории больницы площадь зелёных насаждений (в т.ч. газонов) – не менее 60% площади участка; - площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны больницы должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100 м; - через территорию лечебного учреждения, общеобразовательной школы и детского дошкольного учреждения недопустима трассировка магистральных инженерных коммуникаций.								
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры									
П-1	Производственная зона	0,1	-	-	-	-	-	-	241,03
	Параметры - территория, занимаемая производственными объектами основного и вспомогательного видов разрешенного использования, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны; - площадь озеленения в пределах ограды предприятия (зеленые насаждения ограниченного пользования), принимается из расчета не менее 3 м ² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, должен составлять не более 15% площади земельного участка предприятия; - в полосе примыкания к жилым зонам запрещено размещать на границе производственной зоны глухие заборы. Рекомендуется использование входящей в состав санитарно-защитной зоны полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилой зоны, гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений; - резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с проектом развития данного предприятия, составленным и утвержденным в установленном порядке;								
П-2	Зона инженерной инфраструктуры	0,2	0,004	0,004	0,004	0,004	0,004	-	0,96
	Параметры Регламенты не установлены								
Зоны рекреационного назначения									
П-3	Зона транспортной инфраструктуры	-	-	-	-	-	-	-	111,73
	Параметры Минимальный размер земельного участка – 0,01 га.								

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	172-173/23-ГП-ТМ	Лист
							11

Индекс зоны	Наименование функциональной зоны	д. Корсук	д. Сагарук	д. Тотохон	д. Ишины	д. Шохтой	д. Гушит	д. Ординск	Вне границ
		Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га	Площадь, га
	Максимальный размер земельного участка – 0,5 га. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельная высота зданий – 15 м. Максимальный процент застройки не устанавливается.								
Р-1	Зона лесов	-	-	-	-	-	-	-	2861,7
	Параметры								
	Регламенты не установлены								
Зоны специального назначения									
СН-1	Зона кладбищ	-	-	-	-	-	-	-	2,3
	Параметры								
	Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН-1, СН-2, устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по территориальному планированию.								
СН-2	Зона складирования и захоронения отходов	-	-	-	-	-	-	-	0,99
	Параметры								
	Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН-1, СН-2, устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по территориальному планированию.								
Зоны сельскохозяйственного использования									
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий	-	-	-	-	-	-	-	11977,4
	Параметры								
	Вид функционального назначения зоны сельскохозяйственного использования на иной вид разрешенного использования, в том числе, в целях развития жилищного строительства может быть изменен, после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.								
Зона акваторий									
	Зона акваторий	-	-	-	-	-	-	-	35,32
	Параметры								
	Регламенты не установлены								

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

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	172-173/23-ГП-ТМ	Лист 12