Министерство сельского хозяйства РФ

ФГОУ ВПО «Бурятская Государственная Сельскохозяйственная Академия

им. В.Р. Филиппова»

Институт землеустройства, кадастров и мелиорации

Кафедра кадастра и права

Курсовой проект

на тему: *«Генеральный план*

*с. Истомино МО СП «Ранжуровское Кабанского района*

*Республики Бурятия»»*

Выполнила:

Проверила:

Оценка:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Улан-Удэ

2010 г.

**Состав проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Гриф секретности |
| 1 | Пояснительная записка с приложением | ДСП |
| Графический материал | | |
| 2 | Схема размещения с. Истомино в системе расселения  М 1:25000 | ДСП |
| 3 | План современного использования территории  М 1:2000 | ДСП |
| 4 | Генеральный план М 1:2000 | ДСП |

**Введение**

Генеральный план с. Истомино выполнен согласно заданию на проектирование, утвержденному главой Администрации МО СП «Ранжуровское» Кабанского района Республики Бурятия. Основанием для разработки является курсовой проект по дисциплине «Градостроительство и планировка населенных мест».

Получено задание на: выполнение схемы функционального зонирования с. Истомино; размещение земельных участков под ИЖС – 50 участков площадью 800 м²; размещение объекта общественного назначения: фельдшерский пункт, детский сад; размещение объектов внешней среды: кладбище и скотомогильник.

Состав проекта включает следующее:

1.Пояснительная записка;

2.Графический материал:

* Схема размещения поселения в системе расселения (1:25000);
* План современного использования территории (1:2000);
* Генеральный план (1:2000).

Градостроительство является комплексной и многосторонней деятельностью по формированию населенных мест и систем расселения. Оно включает связанные со строительство и реконструкцией поселений законодательное регулирование, социальное и экономическое планирование, архитектурное и инженерное проектирование, научное исследование, организацию строительного производства.

Градостроительная документация - документация о планировании градостроительного развития территории и поселений и об их застройке.

Генеральный план - важнейший градостроительный документ, определяющий общую концепцию территориально-пространственного развития города. Он служит основой для всех последующих стадий градостроительного и архитектурного проектирования - проектов размещения строительства первой очереди, проектов детальной планировки (М 1:2000) и проектной застройки (М 1:1000-1:1500). Учитывая это, в составе генеральных планов целесообразно разрабатывать в качестве специального раздела комплексную программу реализации генплана, предусматривающего поэтапное осуществление градостроительных мероприятий в увязке с долгосрочными планами социально-экономического развития города. Наличие такой программы существенно повышает действительность генерального плана, эффективности его использования в процессе решения важнейшей народнохозяйственной задачи управления развитием города.

В генеральном плане сельского поселения определяются:

● основные направления развития территории поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности населения городского или сельского поселения;

● зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон; меры по защите территории городского или сельского поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур; соотношение застроенной и незастроенной территории городского или сельского поселения;

● территории резерва для развития городского или сельского поселения; иные меры по развитию территории городского или сельского поселения.

Результатом генерального плана является:

• Установление зон различного функционального назначения и ограничение на их использование;

• Предложение об установление границ (черта поселения);

• Решение по усовершенствованию и развитию планировочной структуры;

• Решение по модернизации транспортных, производственных, социальных инфраструктур.

**1. Современное состояние**

**1.1. Природно-климатические, инженерно-геологические, гидрогеологические условия**

***Природно-климатические условия***

*Климат*

С. Истомино расположено в Кабанском районе Республики Бурятия. С. Истомино находится в континентальной восточно-сибирской области умеренного климатического пояса. Климат резко континентальный с умеренным влиянием акватории озера Байкал. Большое влияние на его формирование в зимнее время оказывает сибирский антициклон, обусловливающий в этот сезон года преобладание малооблачной погоды со слабыми ветрами, небольшим количеством осадков и распространением процессов выхолаживания.

Весной и летом преобладают факторы зональной циркуляции атмосферы, определяющие западно-восточный перенос воздушных масс. Наиболее часто циклоны смещаются с запада и северо-запада, принося холодный арктический воздух.

Значительное воздействие на климат с. Истомино оказывает близость озера Байкал. В зимнее время Байкал оказывает отепляющее влияние, медленно отдавая свое тепло, аккумулированное за лето.

**Средняя месячная и годовая температура воздуха (°С)**

*таблица 1*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | год |
| -19,3 | -19,3 | -12,2 | -2,1 | 4,2 | 10,4 | 13,8 | 13,3 | 7,6 | 0,9 | -7,4 | -12,9 | -1,9 |

В летнее время Байкал, наоборот, оказывает охлаждающее влияние. Поэтому лето в с. Истомино довольно прохладное. Самые теплые месяцы - июль, август (+13,8° и 13,3°С соответственно). Абсолютный максимум июля - +32°С августа - +32°С.

Безморозный период в среднем составляет 104 дня, максимально - 124 дня.

Весна холодная, наступает поздно. Устойчивый переход среднесуточных температур через 0° С происходит в середине третьей декады апреля.

Осень продолжительная, ясная. Устойчивый осенний переход среднесуточных температур через 0°С наблюдается в конце второй декады октября.

Снежный покров образуется в конце октября - начале ноября. Число дней со снежным покровом - 176. Средняя высота снежного покрова - 32см.

Годовое количество осадков составляет 297мм (табл.2). По сезонам года распределение осадков неравномерно. Минимум осадков приходится на февраль – 3мм., максимум на июль-август - по 75мм. В теплое время года приходится 83% годовой нормы осадков. При этом в летнее время осадки носят преимущественно ливневой характер.

**Месячное и годовое количество осадков (мм.), с поправками на смачивание**

*таблица 2*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | год |
| 4 | 3 | 7 | 14 | 22 | 35 | 75 | 75 | 30 | 12 | 9 | 11 | 297 |

Относительная влажность по месяцам изменяется незначительно (табл. 3). Минимальные значения приходятся на май, максимальные - на июль.

**Средняя месячная и годовая относительная влажность воздуха**

*таблица 3*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | год |
| 78 | 80 | 76 | 71 | 69 | 76 | 82 | 82 | 78 | 70 | 69 | 73 | 75 |

Ветровой режим обусловлен соседством огромной водной массы озера. Так, преобладающими являются ветры северо-восточных (22%) и юго-западных (21%) направлений (табл.4). Летом преобладают западные (31-35%) и юго-западные (18-25%) ветра. Самые ветреные месяцы - ноябрь-декабрь, относительно "тихий" - февраль. Средняя годовая скорость ветра - 3,3м\сек.

## **Повторяемость направлений ветра и штилей, %**

*таблица 4*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | С | СВ | В | ЮВ | Ю | ЮЗ | 3 | СЗ | штиль |
| I | 3 | 18 | 5 | 21 | 11 | 11 | 17 | 14 | 18 |
| II | 8 | 31 | 2 | 4 | 11 | 18 | 14 | 10 | 17 |
| III | 7 | 23 | 0 | 2 | 9 | 20 | 15 | 11 | 10 |
| IV | 5 | 33 | 2 | 7 | 7 | 30 | 17 | 14 | 9 |
| V | 8 | 26 | 0 | 2 | 5 | 33 | 14 | 12 | 8 |
| VI | 9 | 24 | 1 | 1 | 7 | 40 | И | 7 | 8 |
| VII | 8 | 27 | 1 | 0 | 9 | 41 | 9 | 5 | 11 |
| VIII | 8 | 31 | 2 | 4 | 4 | 26 | 14 | 11 | 10 |
| IX | 8 | 25 | 2 | 8 | 3 | 17 | 18 | 19 | 10 |
| X | 6 | 17 | 5 | 14 | 6 | 9 | 18 | 25 | 13 |
| XI | 4 | 3 | 9 | 31 | 4 | 3 | 16 | 30 | 5 |
| XII | 2 | 1 | 6 | 40 | 4 | 2 | 17 | 28 | 5 |
| год | 6 | 22 | 3 | 11 | 7 | 21 | 15 | 15 | 10 |

*Рельеф*

С. Истомино расположено на высокой террасе оз. Байкал в южной части дельты р. Селенги. Рельеф поверхности села спокойный. Абсолютные отметки поверхности составляют 463-472м. Некоторое понижение рельефа наблюдается в средней части села.

*Почвы*

На территории объекта преобладают несколько видов почв. На западе аллювиальные дерновые, на востоке легкосуглинистые, на юге и севере дерновые таежные кислые с подзолами мерзлотными. По гранулометрическому составу с основном среднесуглинистые.

***Инженерно-геологические условия***

Исходный рельеф поверхности осложнен эоловыми формами. Высота периодически блуждающих барханов достигает 3-5м.

Абсолютные отметки устьев выработок составляют 460,9-464,3м БС.

Геологическое строение площадки на изученную глубину (10,0м) достаточно однообразно и представлено аллювиальными песками и, реже, крупнообломочными грунтами.

Инженерно-геологический разрез представлен следующим:

-с поверхности повсеместно вскрыт почвенно-растительный слой мощностью до 0,1-0,2м, замещаемый иногда насыпными грунтами.

Верхняя часть разреза сложена песками мелкими с прослоями песка пылеватого, в частности этими грунтами сложены и окружающие село барханы. Эти грунты подразделяются на пески мелкие средней плотности - инженерно-геологический элемент 1(ИГЭ-1), и пески мелкие рыхлого сложения - ИГЭ-1а.

Пески мелкие средней плотности - ИГЭ-1 - распространены почти по всей застроенной территории.

Пески мелкие рыхлого сложения - ИГЭ-1а - встречены по окраинам села и приурочены к эоловым формам рельефа.

Наличие в геологическом разрезе грунтов с высокой фильтрационной способностью (пески мелкие и гравелистые, грунты гравийные) обусловили тесную гидравлическую связь подземных вод с уровнем озера Байкал.

***Гидрогеологические условия***

Подземные воды изучаемой территории относятся к Усть-Селенгинскому артезианскому бассейну. Из подземных вод в пределах изучаемой территории распространены воды современных аллювиальных отложений и водоносный комплекс плейстоцена.

Питание подземных вод происходит за счет поверхностных вод (многочисленные рукава р. Селенги), инфильтрации атмосферных осадков и разгрузки вод с окружающих гор. Разгрузка происходит или в озеро Байкал или в нижележащие слои.

Режим подземных вод зависит от климатических факторов: количества выпадающих осадков, глубины и сроков сезонного промерзания и оттаивания. На преобладающей части изучаемой территории зимой, когда отсутствует питание за счет атмосферных осадков, уровень подземных вод снижается. Минимальные уровни отмечаются в апреле-мае, максимальные – в сентябре-октябре.

**1.2. Планировочная структура поселка**

Сложившаяся жилая застройка представлена жилыми домами усадебного типа с участками от 8 до 20 соток вдоль жилых улиц, вытянувшихся вдоль оз. Байкал.

Из учреждений и предприятий обслуживания в с. Истомино имеется 1 магазин смешанных товаров, также существует начальная школа и клуб.

Вдоль береговой линии оз. Байкал действует рыбоприемный пункт Посольского рыбного завода. В другой части села расположена птицефабрика.

Имеется памятник воинам землякам ВОВ.

Планировочные ограничения:

1. Санитарно-защитная зона от рыбного завода – 50 м.

2. Санитарно-защитная зона от птицефабрики – 100 м.

3. Водоохранная зона от береговой линии оз. Байкал – 500 метров.

Основные проблемы:

1. Транзитный проезд автотранспорта по прибрежной полосе строгого режима и ул. Береговой в жилой застройке поселка, закрытие поперечных съездов к Байкалу;

2. Отсутствие прямой связи между районами;

3. Вырубка леса при строительстве жилой (дачной) застройки;

4. Загрязнение береговой линии оз. Байкал дикими туристами.

**1.3. Комплексная оценка территории**

Комплексная оценка территории включает оценку природных и планировочных факторов для выявления возможности дальнейшего развития поселка.

*По природным климатическим и ландшафтно-рекреационным условиям, таким как:*

- климатические условия побережья Байкала;

- водные ресурсы и песчаные пляжи (шириной 30-40м) Байкала;

- Степно-Дворецкий заказник с разнообразием растений и животных;

территории с. Истомино привлекательны для развития рекреационной деятельности.

*По природным инженерно-строительным условиям, таким как:*

- уклоны-до 10% сейсмичность 9б.

- уровень подземных вод более 5м

- высокая терраса.

Наиболее благоприятными для строительства является большая часть с. Истомино. Строительство здесь возможно без проведения сложных инженерных мероприятий.

*По планировочным факторам оценки, таким как:*

**-**планировочные ограничения;

-транспортные условия;

-обеспеченность источниками инженерной инфраструктуры;

-территориальные возможности.

Наиболее перспективным является район с. Истомино.

По санитарно-гигиеническим факторам оценкитерритория поселка находится в удовлетворительном состоянии.

**2. Социально-экономическое развитие**

**2.1. Роль поселка в системе расселения**

С. Истомино находится в системе населенных пунктов территории МО «Черноречье» и МО «Твороговское» Кабанского района. Поселок соединен районной дорогой с автомобильной дорогой 4 категории Треского-Сухая, которая является тупиковой и заканчивается в п. Заречье. Территория Байкало-Кудара-Заречье отрезана от основного транспортного каркаса р. Селенга. Связь осуществляется через переправу в районе с Треского.

Расстояние от с. Истомино до г. Улан-Удэ - 155км., от п. Кабанск до

с. Истомино - 20 км.

Население занято традиционными видами хозяйственной деятельности: рыбной ловлей, охотой, сбором дикоросов, научной и индивидуальной деятельностью.

В настоящее время хозяйственная рыбопромысловая деятельность СПК «Кабанский рыбзавод» с приемным пунктом продолжает развиваться.

Наличие рекреационных ресурсов (природно-ландшафтные Энхэлукского заказника с охотугодьями, озера Дуланский Калтус, существующая инфраструктура туристических баз, бальнеологические с лечебными метановыми водами в районе турбазы Байкальские волны, комфортные климатические с песчаными пляжами и прогревающейся водой залива «Провал») предполагает активное развитие рекреационной деятельности в Энхэлуке.

Согласно Республиканской целевой программе «Развитие туризма» в РБ на 1997-2005г.г. побережье оз. Байкал Кабанского района, в частности местность Старый Дулан - Энхэлук - Сухая - Заречье является наиболее благоприятным для развития сезонного пляжного туризма с отдыхом в лесопарковой зоне, сезонного природно-экологического и спортивно-оздоровительного туризма, а также для круглогодичного стационарного отдыха населения. Данная зона туризма включена в Генеральный план развития туризма РБ до 2010 г.

Таким образом, социально-экономическое развитие с. Истомино связано с рекреационной, промысловой, а также охранной деятельностью природных ресурсов.

**2.2. Административно-территориальное деление**

С. Истомино входит в административный центр села МО СП «Ранжуровское» Кабанского района Республики Бурятия.

Современное землепользование - земли МО СП «Ранжуровское" Кабанского района Республики Бурятия.

**2.3. Население**

Население с.Истомино составляет 539 человек. Из них: дети до 7 лет – 54 человека (10 %), до 16 лет – 108 человек (20 %), в трудоспособном возрасте- 242 человек (45 %), в старшем трудоспособном возрасте – 135 человек (25%), большую часть населения занимают мужчины –296 человек (55 %), а женщины 243 (45%).

Согласно статистическим данным, динамика роста населения составляет:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1988 | 1990 | 1993 | 1996 | 1998 | 2000 | 2002 |
| 74 чел | 100 чел | 125 чел | 141 чел | 142 чел | 156 чел | 148 чел |

Расчет населения на перспективу определен методом естественного прироста населения. Он рассчитан из необходимой и ожидаемой численности населения с учетом естественного прироста и миграции населения. Расчет производится по формуле сложных процентов:

N = N \* (1 + (P +V)/100,

где N - расчетная численность населения;

N - фактическая численность населения;

P – процент естественного прироста населения;

V – процент миграции населения.

N = 539\*(1+ (10+20)/100) = 700 человек.

На расчетный срок численность населения увеличится на 161 человека.

**3. Проектная организация территории**

**3.1. Архитектурно-планировочная организация территории**

Архитектурно-планировочная организация с. Истомино учитывает сложившуюся структуру застройки, природные и ландшафтные условия, инженерно-строительные условия, планировочные ограничения и функциональное зонирование территории с ограничениями на ее использование.

Селитебная территория поселка состоит из одного компактного планировочного района с жилыми общественными и рекреационными зонами.

Планировочная структура - линейная. Основными планировочными осями являются продольные жилые улицы с двухрядной застройкой, вытянувшиеся вдоль оз. Байкал. Продольные улицы пересекаются в поперечном направлении жилыми улицами.

Корректировкой генерального плана предлагается упорядочение и реконструкция существующей застройки и предложения по дальнейшему совершенствованию и развитию планировочной структуры с учетом функционального зонирования и соблюдением красных линий. Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов от улиц, проездов и площадей.

Генеральным планом предлагается выполнить схему функционального зонирования села, разместить 50 земельных участков под ИЖС, разместить объекты общественного назначения. Кроме того, на территории села необходимо предусмотреть общепоселковую систему озеленения, так как объекты озеленения не только оказывают благоприятное влияние на микроклимат, но и придают более эстетичный вид ландшафту территории. Предлагается также для каждой функциональной зоны предусмотреть территорию резерва.

По причине того, что с. Истомино находится в благоприятной природно-климатической зоне, предлагается предусмотреть развитие на территории села рекреационной зоны.

**3.2. Резервы развития**

Для развития жилой зоны отведена территория вдоль улицы Новая, Ленина, Школьная.Для развития общественно-деловой зоны – центр села (улицы Первомайская и Трактовая).Развитие рекреационной зоны предполагается вдоль побережья оз. Байкал.

**3.3. Функциональное зонирование и градостроительные регламенты**

Для установления регламентов и режимов использования на территории

с. Истомино выделены территориальные зоны различного функционального назначения и зоны ограничений.

*Территориальные зоны:*

1. Жилая зона;

2. Общественная зона

3. Рекреационная зона:

4. Зона сельскохозяйственного использования

5. Производственная зона

***Жилая зона***

Основное назначение - создание условий для комфортного проживания постоянного населения с учетом перспективного роста населения.

Предусмотрено размещение жилой усадебной застройки на 50 участков с уплотнением существующих площадью 800м².

Регламенты: Жилая зона представлена домами усадебного типа с печным отоплением, в т.ч. с местами для ведения личного подсобного хозяйства с содержанием скота и птицы, товарного сельскохозяйственного производства, огородничества, садоводства и т.д.

Жилые дома должны выходить главными фасадами на жилые улицы в пределах красных линий с учетом линии застройки, противопожарных и санитарных разрывов от построек и леса, с раскрытием на Байкал. В глубине усадеб размещаются огороды и хозяйственные дворы. Основной строительный материал застройки - дерево, естественный камень.

В жилой зоне разрешается также отдельно-стоящие объекты обслуживания, культовые сооружения, автостоянки.

Запрещается самовольное строительство и вырубка крупномерных зеленых насаждений.

***Общественная зона***

Зона обслуживания населения выделена для удовлетворения повседневных потребностей населения.

На территории общепоселкового сквера расположен Памятник воинам, павшим в годы Великой Отечественной Войны.

Из учреждений обслуживания в с. Истомино предусмотрены объекты повседневного пользования коммерческого и некоммерческого вида.

Размещены такие объекты как:

1.Клуб

2.Магазин

3.Школа

4.Фельдшерский пункт

5.Детский сад

Регламенты: формирование застройки общественного центра возможно как отдельно стоящими зданиями или, как в данном случае, с учетом кооперирования и блокировки комплексами. В жилых домах, формирующих общественные территории, в цокольных или первых этажах могут быть размещены частные учреждения первичного обслуживания: магазины, кафе, бытовые, ремонт, прокат и т.д., при этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м². Застройку вести по индивидуальным проектам с благоустройством прилегающей территории., организацией автостоянок. Застройку вести без вырубки крупномерного леса.

***Рекреационная зона***

Наличие природных рекреационных ресурсов предполагает развитие и обустройство рекреационных территорий для оздоровительного отдыха и спорта населения.

Регламенты: Разрешается строительство, связанное только с рекреационной деятельностью и ее обслуживанием, благоустройством территории. Застройку вести только по утвержденным проектам генпланов (проектов застройки). Оборудование пляжей информационными устройствами, биотуалетами, кабинками для раздевания, беседками, кострищами, организованными открытыми автостоянками. Вести экологический контроль.

***Зона сельскохозяйственного использования***

Зона выделена для сохранения сельскохозяйственных угодий, так как пригодные для сельскохозяйственного использования земли очень ограничены.

В сельскохозяйственную зону входят пашни и сенокосы.

Регламенты: Со временем возможно частичное перераспределение земель и перевод их под усадебную (дачную) застройку.

***Производственная зона***

Зона предназначена для промышленного и опытного производства. На территории села находится птицефабрика. Объект относится к предприятиям IV класса вредности и имеет санитарно-защитную зону 100 м.

Регламенты: В санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, парки, сады.

**3.4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание**

Основные улицы: ул. Трактовая в красных линиях 2,4 км, ул. Первомайская в красных линиях 0,26 км., ул. Дзержинского в красных линиях 0,26 км. Второстепенные улицы, переулки в красных линиях 5,48 км (ул. Лесная, ул. Школьная, ул. Советская, ул. Кооперативная, ул. Новая, ул. Первомайская).

**4. Первоочередные градостроительные мероприятия по реализации генерального плана**

Программу первоочередных градостроительных мероприятий как составляющую перспективного развития, включают конкретные показатели реконструкции и строительства, развития транспортной и инженерной инфраструктуры, важнейшие объекты строительства, объемы и источники первоочередного финансирования.

1. Разместить земельные участки под ИЖС (50 участков площадью 800 кв.м.);

2. Разместить объекты общественного назначения;

3. Разместить объекты внешней среды (кладбище и скотомогильник);

Первоочередные градостроительные мероприятия являются основой формирования инвестиционных программ для Администрации и застройщиков.

Механизмы реализации: Согласование вопросов использования земель лесного фонда и земель иных категорий, устранение возникающих противоречий осуществляется в рамках Комиссии по ресурсам туризма. В соответствии с Генеральной Схемой размещения обьектов и инфраструктуры туризма все перспективные для развития рекреации земли переводятся в категорию рекреационных земель.

**5. Проектное предложение по городской черте**

**5.1. Обоснование включения (исключения) земель**

Проект черты c. Истомино разработан с целью установления размеров и границ территории поселка, выноса и закрепления их на местности.

Проект черты разработан в составе корректировки генплана с. Истомино, с учетом сложившейся границы поселения и предложений по ее расширению с учетом перспективы.

Согласно корректировке генерального плана в поселковую черту должны войти все категории земель по функциональному зонированию и зонам ограничений, необходимые для рекреационной и связанной с ней хозяйственной деятельности, а также проживания постоянного населения с учетом перспективы.

Включение земельных участков в черту поселка не влечет прекращение прав собственности на землю.

**5.2. Современное использование земель, включаемых, исключаемых в границах поселка и административных границах**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Зоны* | *В адм. границ.* | *Включаемые* | *Исключаемые* |
| *1* | *2* | *3* | *4* |
| Общая площадь  в т.ч. | 210 | - | - |
| 1. Зона жилой застройки | 49,4 | - | - |
| 2 Рекреационная зона | 25 | - | - |
| 3.Общественно – деловая зона | 0,9 | - | - |
| 4.Зона сельскохозяйственного использования | 110,4 | - | - |
| 5.Производсвенная зона  6. Территории резерва | 11,8  12,5 | -  - | -  - |

**5.3. Сводный баланс земель поселка по категориям земель**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Зоны* | *Площадь, га.* | |
| *Существующие* | *Проектируемые* |
| 1. Зона жилой застройки | 49,4 | 49,4 |
| 2. Рекреационная зона | 25 | 25 |
| 3.Общественно – деловая зона | 0,9 | 1,84 |
| 4.Зона сельскохозяйственного использования | 110,4 | 110,4 |
| 5.Производсвенная зона | 11,8 | 11,8 |
| 6. Территории резерва | 12,5 | 11,56 |
| Общая площадь (всего) | 210 | 210 |

**5.4. Описание проектной черты поселения**

Границы проектной черты с. Истомино начинаются в точке А вдоль береговой полосы озера Байкал в северо-западном направлении по ул. Трактовая доходят до точки Б, где под углом 90 градусов мимо Птицетоварной фермы в направлении северо-востока доходит до точки В под углом 90 градусов идет в юго-западном направлении. И завершается в северо-западном направлении в точке А.

**6. Основные ТЭП**

Общая площадь земель с. Истомино в установленных границах составляет 210га; в т.ч. под жилой застройкой - 49,4 га, под общественно – деловой зоной – 0,9 га, площадь территории резерва - 12,5 га, площадь занятая производственными объектами – 11,8 га, площадь рекреационной зоны – 25 га.,зона сельскохозяйственного использования – 110,4га.

Кроме того, при анализе технико-экономических показателей указываются площади зон специального назначения, режимных зон, территорий требующих специальных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные земли и тд.). Такие зоны в границах проекта с. Истомино отсутствуют.