



Государственный контракт № 07-1/22 от 08.07.2022 на проведение работ по обеспечению актуализации генеральных планов городских округов Магаданской области

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Шифр: 01/2022-П

Заказчик: Департамент архитектуры и градостроительства Магаданской области

Исполнитель: ООО «Метаплан»

Директор ООО «Метаплан»

Н. Е. Рублевская

Новосибирск, Магадан - 2022

Авторский коллектив

№ п/п	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	Главный градостроитель проекта	А. Е. Рублевский	
2	Градостроитель II категории	А. Ю. Гладышева	
3	Градостроитель II категории	Ю. П. Лазарева	
4	Градостроитель	А. А. Ваганов	
5	Градостроитель	М. Чаплина	

Состав материалов

№ п/п	Наименование	Марка	№ листа	Гриф
Утверждаемая часть				
1	Карта границ населенных пунктов, входящих в состав муниципального округа. М 1:50 000	ГП-1	1	н/с
2	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. М 1:50 000	ГП-2	2	н/с
2.1	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Поселок Ола. М 1:5 000	ГП-2.1	3	н/с
2.2	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Поселок Армань. М 1:5 000	ГП-2.2	4	н/с
2.3	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Село Тауйск. М 1:5 000	ГП-2.3	5	н/с
2.4	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Село Клёпка. М 1:5 000	ГП-2.4	6	н/с
2.5	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Село Гадля. М 1:5 000	ГП-2.5	7	н/с
2.6	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Село Талон. М 1:5 000	ГП-2.6	8	н/с
2.7	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Село Тахтоямск. М 1:5 000	ГП-2.7	9	н/с
2.8	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Село Балаганное. М 1:5 000	ГП-2.8	10	н/с
2.9	Карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа. Село Ямск. М 1:5 000	ГП-2.9	11	н/с
3	Карта функциональных зон муниципального округа. М 1:50 000	ГП-3	12	н/с
3.1	Карта функциональных зон муниципального округа. Поселок Ола. М 1:5 000	ГП-3.1	13	н/с
3.2	Карта функциональных зон муниципального округа. Поселок Армань. М 1:5 000	ГП-3.2	14	н/с
3.3	Карта функциональных зон муниципального округа. Село Тауйск. М 1:5 000	ГП-3.3	15	н/с
3.4	Карта функциональных зон муниципального округа. Село Клёпка. М 1:5 000	ГП-3.4	16	н/с
3.5	Карта функциональных зон муниципального округа. Село Гадля. М 1:5 000	ГП-3.5	17	н/с
3.6	Карта функциональных зон муниципального округа. Село Талон. М 1:5 000	ГП-3.6	18	н/с
3.7	Карта функциональных зон муниципального округа. Село Тахтоямск. М 1:5 000	ГП-3.7	19	н/с
3.8	Карта функциональных зон муниципального округа. Село Балаганное. М 1:5 000	ГП-3.8	20	н/с
3.9	Карта функциональных зон муниципального округа. Село Ямск. М 1:5 000	ГП-3.9	21	н/с
4	Положение о территориальном планировании	ГП.П	-	н/с
Материалы по обоснованию				
5	Карта использования территории муниципального округа.	МО-5	22	н/с

	М 1:50 000			
5.1	Карта использования территории муниципального округа. Поселок Ола. М 1:5 000	МО-5.1	23	н/с
5.2	Карта использования территории муниципального округа. Поселок Армань. М 1:5 000	МО-5.2	24	н/с
5.3	Карта использования территории муниципального округа. Село Тауйск. М 1:5 000	МО-5.3	25	н/с
5.4	Карта использования территории муниципального округа. Село Клёпка. М 1:5 000	МО-5.4	26	н/с
5.5	Карта использования территории муниципального округа. Село Гадля. М 1:5 000	МО-5.5	27	н/с
5.6	Карта использования территории муниципального округа. Село Талон. М 1:5 000	МО-5.6	28	н/с
5.7	Карта использования территории муниципального округа. Село Тахтоямск. М 1:5 000	МО-5.7	29	н/с
5.8	Карта использования территории муниципального округа. Село Балаганное. М 1:5 000	МО-5.8	30	н/с
5.9	Карта использования территории муниципального округа. Село Ямск. М 1:5 000	МО-5.9	31	н/с
6	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. М 1:50 000	МО-6	32	н/с
7	Материалы по обоснованию генерального плана	МО-ПЗ	-	н/с

Содержание

1. Параметры функциональных зон _____	6
2. Планируемые для размещения объекты местного значения Ольского муниципального округа _____	9

1. Параметры функциональных зон

На территории Ольского муниципального округа генеральным планом установлены следующие функциональные зоны:

№ п/п	Наименование зоны	Сведения о планируемых объектах		
		Федерального значения	Регионального значения Магаданской области	Местного значения Ольского муниципального округа
<p>В жилых зонах предусматривается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Территория для размещения многоквартирной жилой застройки предусматривает наличие придомовых площадок благоустройства для игр детей, отдыха взрослого населения, физкультурно-спортивных занятий, выгула собак и озелененной территории. Плотность населения в зоне застройки малоэтажными жилыми домами составляет: 100 чел./га для домов блокированного типа, 150 чел./га для домов многоквартирного типа. Площадь территорий индивидуальной жилой застройки определяется из расчета предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства от 0,06 до 0,25 га, плотность населения при этом не превышает 30 чел./га.</p>				
1.	зона застройки индивидуальными жилыми домами	–	–	-
2.	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	–	–	Двухквартирные жилые дома в с. Балаганное и с. Тауйск, с. Тахтоямск
3.	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	-	-	Комплексная жилая застройка по пер. Коммунальный в п. Ола, жилой дом по ул. Ленина в п. Ола
<p>Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов образования, здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, научно-исследовательских учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, размещаемых в общественно-деловой зоне, также включаются отдельно стоящие жилые дома и гостиницы. Этажность объектов, размещаемых в общественно-деловой зоне - до 4 этажей</p>				
4.	зона специализированной общественной застройки	–	- центр на 100 мест для Магаданского областного детского дома п. Ола; - физкультурно-оздорови-	- школа малой вместимости, совмещенная с детским садом в селах Балаганное, Ямск, Талон, - МКУК ФКС «Центр досуга с.

			тельный комплекс в п. Ола; - этнокультурный центр в с. Гадля	Тахтоямск»; - библиотека (филиал МКУК «Ольская центральная библиотека им. И. А. Варрена») в с. Талон, Тауйск
5.	многофункциональная общественно-деловая зона	–	- офис МОГАУ «МФЦ» в п. Ола; центр занятости в п. Ола - ФАП в с. Ямск	- кинотеатр (кинозал) в п. Ола; - развлекательный центр в п. Армань; - комбинат бытовых услуг в п. Ола; - баня в п. Ола - многофункциональное общественное здание в с. Ямск
Производственная зона предназначена для размещения промышленных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. С учетом планируемого развития обрабатывающих производств вблизи мест их добычи, планируется увеличение зон производственного назначения внутри населенных пунктов и за их пределами в зависимости от санитарных и технологических требований конкретных производств				
6.	производственная зона	–	–	канализационные очистные сооружения в п. Ола, строительство кирпичного завода в мкр Заречный п. Ола
7.	коммунально-складская зона	–	–	КНС № 14 в п. Ола, 2 очередь канализационных сетей в п. Ола
8.	зона инженерной инфраструктуры	-	-	- модульные котельные в с. Балаганное, Тауйск; - локальные очистные сооружения
Зоны транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов транспортного назначения, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, воздушного, железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов				
9.	зона транспортной инфраструктуры	–	- автостанция в п. Ола; - посадочная площадка в с. Балаганное; - дамба № 3 на р. Тауй в с. Балаганное	- улично-дорожная сеть населенных пунктов; - остановочные пункты общественного транспорта - автосервисы
10.	Улично-дорожная сеть	-	-	-
Зона сельскохозяйственного использования занята объектами сельскохозяйственного назначения и предназначена для ведения сельского				

хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. Все территории садоводческих, огороднических, дачных объединений в составе населенных пунктов соединены подъездными дорогами с автомобильными дорогами общего пользования

11.	зона сельскохозяйственного использования	-	Строительство Усть-Среднеканского сегового рыбоводного завода около п. Ола	-
12.	зона сельскохозяйственных угодий	-	-	-
13.	зона рекреационного назначения	-	Туристическая база на о. Завьялова	Туристическая база на Ньюкле (Сахарная головка)
14.	зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, муниципальные леса)	-	-	Открытые спортивные плоскостные сооружения (стадионы), парк за зданием бассейна, скверы
15.	лесопарковая зона	-	- берегоукрепление на р. Тауй в с. Талон; - водоограждающая дамба на р. Яна в с. Тауйск	-
16.	зона лесов	-	-	-
17.	зона кладбищ	-	-	-
Зона складирования и захоронения отходов предназначена для размещения скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанной зоны и не допустимо в других зонах				
18.	зона озелененных территорий специального назначения	-	-	-
19.	зона режимных территорий	-	-	-
20.	зона акваторий	-	-	-

2. Планируемые для размещения объекты местного значения Ольского муниципального округа

В целях реализации полномочий Ольского муниципального округа в соответствии с уставом, утвержденным решением Собрания представителей Ольского муниципального округа от 16.11.2015 № 34, а также иных вопросов, связанных с жизнедеятельностью муниципального образования, генеральным планом предлагается проведение ряда градостроительных мероприятий по созданию (строительству, реконструкции) объектов местного значения, указанных в таблице 2.

Таблица 2 - сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения муниципального округа, их основные характеристики, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Статус объекта	Местоположение	Вид функциональной зоны	Характеристика ЗОУИТ	Номер объекта на карте
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Предоставление дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования, и дополнительного образования						
1.1	Школа малой вместимости, совмещенная с детским садом	Детский сад на 15 мест, школа на 32 места	Реконструкция	Село Белаганное	Зона специализированной общественной застройки	-	3.1 (ГП-2.8)
1.2	Школа малой вместимости, совмещенная с детским садом	Детский сад на 6 мест, школа на 13 мест	Реконструкция	Село Ямск	Многофункциональная общественно-деловая зона	-	3.1 (ГП-2.9)
1.3	Школа малой вместимости, совмещенная с детским садом и детским оздоровительным лагерем	Детский сад на 21 место, школа на 43 места, детский оздоровительный лагерь на 150 мест	Реконструкция	Село Талон	Зона специализированной общественной застройки	-	3.1 (ГП-2.6)
1.4	Школа малой вместимости, совмещенная с детским садом и учреждениями с иными социальными функциями	Детский сад на 32 места, школа на 67 мест	Реконструкция	Село Тауйск	Зона специализированной общественной застройки	-	3.1 (ГП-2.7)
1.5	Детский сад, совмещенный с учреждениями с иными социальными функциями	Детский сад на 34 места	Реконструкция	Село Клёпка	Зона специализированной общественной застройки	-	3.1 (ГП-2.5)
1.6	Школа малой вместимости,	Школа на 69 мест	Реконструкция	Село Клёпка	Зона	-	3.2 (ГП-

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Статус объекта	Местоположение	Вид функциональной зоны	Характеристика ЗОУИТ	Номер объекта на карте
1	2	3	4	5	6	7	8
	совмещенная с учреждениями с иными социальными функциями				специализированной общественной застройки		2.5)
2	Обеспечение условий для развития физической культуры, школьного спорта и массового спорта						
2.1	Открытые спортивные плоскостные сооружения (стадионы)	Общей площадью 5874 кв. м	Строительство	Населенные пункты округа	Зона озелененных территорий общего пользования	40 м до окон жилых домов (п.7.5 СП 42.13330.2016)	-
3	Создание условий для организации досуга и обеспечения жителей услугами организаций культуры, библиотечное обслуживание						
3.1	Кинотеатр (кинозал)	-	Строительство	Поселок Ола	Многофункциональная общественно-деловая зона	-	3.2 (ГП-2.1)
3.2	Развлекательный центр	В здании бывшей столовой по ул. Свердлова	Реконструкция	Поселок Армань	Многофункциональная общественно-деловая зона	-	3.2 (ГП-2.2)
3.3	МКУК ФКС «Центр досуга с. Тахтаюмск»	Здание вместимостью до 100 мест по ул. Советская, д. 15	Строительство	Село Тахтаюмск	Зона специализированной общественной застройки	-	3.2 (ГП-2.8)
3.4	Библиотека (филиал МКУК «Ольская центральная библиотека им. И. А. Варрена»)	Здание по адресу ул. Юбилейная, д. 1а	Реконструкция	Село Талон	Зона специализированной общественной застройки	-	3.3 (ГП-2.6)
4	Создание условий для обеспечения жителей услугами общественного питания, торговли и бытового обслуживания						
4.1	Комбинат бытовых услуг	Состав объекта: прачечная на 360 кг белья в смену и химчистка на 20 кг вещей в смену	Строительство	Поселок Ола	Многофункциональная общественно-деловая зона	50 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)	3.3 (ГП-2.1)
4.2	Баня	На 42 места	Реконструкция	Поселок Ола	Многофункциональная общественно-	50 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200	3.4 (ГП-2.1)

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Статус объекта	Местоположение	Вид функциональной зоны	Характеристика ЗОУИТ	Номер объекта на карте
1	2	3	4	5	6	7	8
					деловая зона	-03)	
5	Дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения						
5.1	Улично-дорожная сеть	Общая длина 60,0 км	Реконструкция	Населенные пункты округа	Зона транспортной инфраструктуры	-	-
5.2	Остановочные пункты общественного транспорта	-	Строительство	Населенные пункты округа	Зона транспортной инфраструктуры	-	-
5.3	Автосервисы		Строительство	Населенные пункты округа			
6	Организация электроснабжения населения						
6.1	Линии электропередач	ЛЭП 10 кВ общей протяженностью 15,9 км	Реконструкция	Населенные пункты округа	-	Охранная зона 10 кВ – 10 м (ПП РФ от 24.02.2009 № 160)	-
6.2	Линии электропередач	ЛЭП 6 кВ общей протяженностью 38,8 км	Реконструкция	Населенные пункты округа	-	Охранная зона 6 кВ – 10 м (ПП РФ от 24.02.2009 № 160)	-
6.3	Трансформаторные подстанции	10/6/0,4 кВ	Реконструкция	Населенные пункты округа	-	Охранная зона 6 кВ – 10 м (ПП РФ от 24.02.2009 № 160)	-
7	Организация теплоснабжения населения						
7.1	Модульные котельные	-	Строительство	с. Балаганное, с. Тауйск	Зона инженерной инфраструктуры	СЗЗ 50 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 -03)	3.8 (ГП-2.3), 3.4 (ГП-2.7)
7.2	Сети теплоснабжения	Протяженность сетей	Реконструкция	Населенные	-	Охранная зона	-

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Статус объекта	Местоположение	Вид функциональной зоны	Характеристика ЗОУИТ	Номер объекта на карте
1	2	3	4	5	6	7	8
		50,8 км		пункты округа		1-5 м (СП 42.13330.2016)	
8	Организация водоснабжения населения						
8.1	Система централизованного водоснабжения	35 тыс. куб. м/год; 75 тыс. куб. м /год; 15 тыс. куб. м /год;	Строительство	с. Балаганное, с. Тауйск, с. Ямск	-	Охранная зона 1-5 м (СП 42.13330.2016)	-
8.2	Сети водоснабжения	Протяженность сетей 30 км	Реконструкция	Населенные пункты округа	-	Охранная зона 1-5 м (СП 42.13330.2016)	-
9	Организация водоотведения						
9.1	Самотечный сбросной коллектор	Протяженность 0,3 км	Строительство	п. Ола	-	Охранная зона – 5 м (СП 32.13330.2018)	-
9.2	КНС № 14	-	Реконструкция	п. Ола	Коммунально-складская зона	Санитарно-защитная зона – 30 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)	3.7 (ГП-2.1)
9.3	Канализационные очистные сооружения	Производительность 2500 куб. м/сут.	Строительство	п. Ола	Производственная зона	Санитарно-защитная зона – 300 м (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)	3.6 (ГП-2.1)
9.4	Локальные очистные сооружения	-	Строительство	Населенные пункты округа	Зона инженерной инфраструктуры	Охранная зона 1-5 м (СП 42.13330.2011)	-
9.5	Централизованная система водоотведения	Производительность 200 куб. м/сут.	Строительство	п. Армань	-	Охранная зона 1-5 м (СП	-

№ п/п	Наименование объекта	Краткая характеристика объекта	Статус объекта	Местоположение	Вид функциональной зоны	Характеристика ЗОУИТ	Номер объекта на карте
1	2	3	4	5	6	7	8
						42.13330.2011)	
9.6	Сети водоотведения	Протяженность сетей 23,4 км	Реконструкция	Населенные пункты округа	-	Охранная зона 1-5 м (СП 42.13330.2011)	-
9.7	Централизованная система водоотведения в п. Ола 2 очередь	Протяжённость напорного коллектора 0,9км, самотечного 2,6км.	Строительство	п. Ола	-		
10.	Развитие отдыха и туризма						
10.1	Туристическая база на о. Завьялова		Строительство				
10.2	Туристическая база на Нюкле (Сахарная головка)		Строительство	Мкр. Сахарная Головка п. Ола			
11	Развитие сельского хозяйства						
11.1	Усть-Среднеканский сиговый рыболовный завод около п. Ола		Строительство	Около п. Ола			