

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проект Сервис»**

Свидетельство о допуске к работам
по подготовке проектной документации
от 10.01.2013г. № П.037.76.4477.01.2013

**Материалы по обоснованию
внесения изменений
в генеральный план
Волжского сельского поселения
Рыбинского муниципального района
Ярославской области**

Директор

В.С.Багин

г. Рыбинск 2015 г.

Содержание

Введение.....	3
1. Обоснование внесения изменений в генеральный план Волжского сельского поселения.....	5

Графические материалы:

1. Фрагмент генерального плана в районе д. Серково Масштаб б/м	Лист 1
2. Фрагмент генерального плана в районе д. Ульяновское Масштаб б/м	Лист 2
3. Фрагмент генерального плана в районе с. Сретенье Масштаб б/м	Лист 3
4. Фрагмент генерального плана в районе д. Сельцо-Воскресенское Масштаб б/м	Лист 4
5. Фрагмент генерального плана в районе с. Михайловское Масштаб б/м	Лист 5

Введение

Внесение изменений в генеральный план Волжского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области выполнено в 2014 - 2015 г.г. на основании постановления администрации Волжского сельского поселения от 05.08.2013г. № 195.

Генеральный план Волжского сельского поселения разработан в 2008г. и утвержден решением Муниципального Совета Волжского сельского поселения от 17.06.2009 № 210.

Графическая и текстовая часть при внесении изменений в генеральный план по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Генеральный план с внесенными в него изменениями является основой для внесения изменений в правила землепользования и застройки в части градостроительного зонирования территории поселения.

Графические материалы включают в себя фрагменты генерального плана Волжского сельского поселения с изменениями границ населенных пунктов – д. Серково, д. Ульяновское, с. Сретенье, д. Сельцо-Воскресенское, с. Михайловское.

Генеральный план с внесенными в него изменениями действует на территории Волжского сельского поселения.

Положения генерального плана обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Примечания:

1. В соответствии со статьей 24 (пункт 18) Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменения границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется **без проведения публичных слушаний**.
2. В соответствии со статьей 25 (пункт 2) Градостроительного кодекса Российской Федерации:
- Проект генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится поселение в следующих случаях:
 - предусматривается в соответствии с указанным проектом включение в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

1. Обоснование внесения изменений в генеральный план Волжского сельского поселения

В соответствии с п.2 статьи 24 Градостроительного Кодекса РФ, решение о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принято главой Волжского сельского поселения (постановление от 05.08.2013г. № 195).

Внесение изменений в генеральный план Волжского сельского поселения обусловлено следующими причинами:

1. В связи с принятием Закона Ярославской области от 15 октября 2014г. № 53-з «О внесении изменений в Закон Ярославской области «Об описании границ муниципальных образований Ярославской области», возникла необходимость внесения изменений в графические и текстовые материалы в части уточнения границы и площади Волжского сельского поселения. В ходе проводимой работы по корректировке границы поселения выявлено, что площадь Волжского сельского поселения в новых границах составила 24880,6505 га. против указанной в материалах ранее утвержденного генерального плана - 24873,50 га. Основной прирост территории поселения произошел за счет включения в его границы садоводческого товарищества расположенного в районе д. Дмитриевка (ориентировочная площадь 8,7 га), ранее входившего в состав Покровского сельского поселения. С учетом уточнения границы поселения в целом, прирост составил – 7,1505 га (уменьшение площади земель водного фонда).

2. С принятием Постановления Правительства Ярославской области от 01.07.2010 № 460-п «Об утверждении Перечня особо охраняемых природных территорий Ярославской области и о признании утратившими силу отдельных постановлений Администрации области и Правительства области», уточнены границы и площади особо охраняемых природных территорий, расположенных на территории Волжского сельского поселения.

При уточнении границ ООПТ установлено, что особо охраняемая природная территория - памятник природы "Обнажение на р. Черемухе и р. Еде (у деревень Максимовское, Дмитриевка, Ивановское, Конюшино" (площадь 66,3614га.), ранее указанная полностью в границе Волжского сельского поселения, частично расположена в границе Покровского сельского поселения (на площади 6,7544га). Памятник природы «Тихвинское обнажение триасовых слоёв» (площадь 62,2932га), ранее указанный в границе Октябрьского сельского поселения, частично расположен в границе Волжского сельского поселения (на площади 26,5196га).

3. С обращением собственников земельных участков, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровыми номерами:

- 76:14:040402:64, площадью 1500 кв.м.;
- 76:14:040402:65, площадью 2000 кв.м.;
- 76:14:040402:66, площадью 95053 кв.м.;
- 76:14:040402:67, площадью 1900 кв.м.;
- 76:14:040402:68, площадью 1500 кв.м.;
- 76:14:040402:69, площадью 1500 кв.м.;
- 76:14:040402:70, площадью 1500 кв.м.;

- 76:14:040402:71, площадью 2000 кв.м.;
- 76:14:040402:72, площадью 1500 кв.м.;
- 76:14:040402:73, площадью 1500 кв.м.;
- 76:14:040402:74, площадью 1400 кв.м.;
- 76:14:040402:75, площадью 2000 кв.м.;
- 76:14:040402:76, площадью 2000 кв.м.;
- 76:14:040402:77, площадью 2000 кв.м.;
- 76:14:000000:181, площадью 10279 кв.м.;

имеющих общую границу с д. Серково, для включения их в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.

4. С обращением собственников земельных участков, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровыми номерами:
 - 76:14:040401:464 площадью 10701 кв.м.;
 - 76:14:040401:466 площадью 10400 кв.м.;
 - 76:14:040401:467 площадью 10077 кв.м., имеющих общую границу с д. Ульяновское, для включения их в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.
5. С обращением собственников земельных участков, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:040401:574 площадью 59319 кв.м., и кадастровым № 76:14:040401:575 площадью 41558 кв.м., имеющих общую границу с с. Сретенье, для включения их в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.
6. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:040402:53 площадью 21789 кв.м.,

имеющим общую границу с д. Сельцо-Воскресенское, для включения его в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.

7. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:040402:92 площадью 50000 кв.м., расположенным в непосредственной близости к границе с. Михайловское, для включения его в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.

Необходимо отметить, что данный участок имеет общую границу с земельным участком категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием – для эксплуатации овощехранилища. В соответствии с разделом 7.1.11. Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция), санитарно – защитная зона хранилищ фруктов, овощей, картофеля, зерна – 50 метров.

В связи с этим часть участка, планируемого к включению в границу с. Михайловское, будет иметь ограничения по использованию установленные выше названным СанПин. Граница санитарно – защитной зоны показана на графическом материале (лист 5).

Основная масса участков планируемых к включению в границы населенных пунктов расположены вдоль реки Черемухи – притока р. Волги. Исторически система расселения на территории Волжского сельского

поселения складывалась вдоль транспортного пути Ярославль – Рыбинск вдоль берега р. Волги, а также вдоль рек Черемуха, Еда и Уткашь. Этим же направлениям расселения способствовало и развитие транспортных путей вдоль русел указанных рек.

Генеральным планом Волжского сельского поселения, согласованным постановлением правительства Ярославской области в 2009 году и утвержденным решением Муниципального Совета Волжского сельского поселения от 17.06.2009г. № 210, предполагается увеличение площади земель населенных пунктов с 1548 га. до 2051 га. (прирост 503 га.) в том числе:

Наименование НП	Существующая площадь га.	Планируемое увеличение площади НП в соответствии с генеральным планом 2009г. га.	Площадь с учетом включения земель СХ назначения в рамках настоящего внесения изменений га.
с. Сретенье	109,9476	до 181,36	120,0353
д. Ульяновское	4,857	до 27,2582	6,9047
д. Серково	2,6373	до 21,9906	15,4005
д. Сельцо-Воскресенское	25,6431	до 31,754	27,822
с. Михайловское	31,9712	до 60,02	44,9712

Все рассматриваемые настоящим проектом участки расположены в границах земель сельскохозяйственного назначения согласованных в 2009 году правительством Ярославской области как планируемые к включению в границы населенных пунктов.

На протяжении ряда лет участки, планируемые к включению в границы населенных пунктов, не используются по своему прямому назначению. Некоторые из них частично заросли кустарником и мелколесьем. Необходимо также отметить, что применение органических и минеральных

удобрений в случае использования участков для выращивания сельскохозяйственной продукции в производственных масштабах, в той или иной степени приведет к загрязнению реки Черемуха. Использование же данных территорий для целей индивидуального жилищного строительства (застройка не выше 2 этажей) положительно отразится на её экологическом благополучии.

Для этого в дальнейшем при разработке проектов планировки территории, необходимо предусмотреть следующие мероприятия по инженерному обеспечению жилых домов:

- Водоснабжение.

Источниками воды могут служить индивидуальные колодцы либо артезианские скважины.

Канализация

Канализование жилых домов возможно двумя способами:

- устройство индивидуальных водонепроницаемых выгребов емкостью 8 куб.м. для каждого жилого дома. По мере наполнения стоки откачиваются и вывозятся по договору с организацией имеющей соответствующую технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов.

- устройство очистных сооружений («Юбас», «Топас» и др., локальных либо на группу домов).

Газоснабжение.

В населенных пунктах обеспеченных природным газом – от существующих внутрипоселковых газопроводов. В населенных пунктах где природный газ отсутствует, возможно сжиженного газа (индивидуальные баллоны либо емкости на группу жилых домов).

Электроснабжение.

Электроснабжение возможно как от существующих сетей ЛЭП, так и от автономных источников (газогенераторы, ветровые установки, солнечные батареи, автономные генераторы и т.д. (определяется в ходе рабочего проектирования).

Отопление и горячее водоснабжение.

В населенных пунктах обеспеченных природным газом, в качестве источников отопления и горячего водоснабжения жилых домов возможно использование индивидуальных газовых котлов. В населенных пунктах где природный газ отсутствует, возможно использование индивидуальных универсальных отопительных котлов предназначенных для работы на твердом, жидком или газообразном топливе. В качестве резервного, предполагается использование электрических конвекторов.

Важно также отметить, что включение участков категории - земли сельскохозяйственного назначения в границы населенных пунктов с разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства, позволит значительно увеличить поступления средств в бюджет поселения за счет увеличения земельного налога (земельный налог возрастает в среднем в 100 раз).

Составил

В.С.Багин