

**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  
Судоверфского 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 Судоверфского сельского поселения.....	5

### **Графические материалы:**

1. Фрагмент генерального плана в районе д. Ильино Масштаб б/м	Лист 1
2. Фрагмент генерального плана в районе д. Свингино Масштаб б/м	Лист 2
3. Фрагмент генерального плана в районе д. Завражье Масштаб б/м	Лист 3
4. Фрагмент генерального плана в районе д. Глушицы, д. Кошелево, д. Савино Масштаб б/м	Лист 4

## **Введение**

Внесение изменений в генеральный план Судоверфского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области выполнено в 2014 - 2015 г.г. на основании постановления администрации Судоверфского сельского поселения от 21.08.2014г. № 207.

Генеральный план Судоверфского сельского поселения разработан в 2009г. и утвержден решением Муниципального Совета Судоверфского сельского поселения от 26.08.2009 г. № 269.

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 Судоверфского сельского поселения с отражением земельных участков категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения» планируемых к включению в границы населенных пунктов – д. Ильино, д. Свингино, д. Завражье, а также фрагмент генерального плана в районе населенных пунктов д. Глушицы, д. Кошелево, д. Савино с отражением земельных участков категории земель - «земли сельскохозяйственного назначения» планируемых к переводу в категорию земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения», с разрешенным использованием – для размещения кладбища традиционного захоронения.

Генеральный план с внесенными в него изменениями действует на территории Судоверфского 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 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 Судоверфского сельского поселения**

В соответствии с п.2 статьи 24 Градостроительного Кодекса РФ, решение о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принято главой Судоверфского сельского поселения (постановление от 21.08.2014г. № 207).

Внесение изменений в генеральный план Судоверфского 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 Судоверфского сельского поселения. В ходе проводимой работы по корректировке границы поселения выявлено, что площадь Судоверфского сельского поселения в новых границах составила 10258,9021 га. против указанной в материалах ранее утвержденного генерального плана - 9 631,50 га. Прирост площади поселения в 627,4021 га произошел в основном за счет включения части земель водного фонда (Рыбинское водохранилище) в границу Судоверфского сельского поселения (626,36 га), а также за счет незначительного увеличения площади земель лесного фонда (1,0421га). Необходимо отметить, что ранее в составе земель Судоверфского сельского поселения, земли водного фонда отсутствовали.

Периметр поселения составил 79,607 км (ранее указан 78,0 км).

2. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером - 76:14:010401:28, площадью 51600 кв.м. имеющим общую границу с д. Ильино, для включения его в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.
3. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:010401:119 площадью 38507 кв.м., имеющим общую границу с д. Свингино, для включения его в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.
4. С обращением собственника земельных участков, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:010401:144 площадью 1003144 кв.м., кадастровым № 76:14:010401:145 площадью 112840 кв.м., и кадастровым № 76:14:010401:146 площадью 163394 кв.м., имеющих общую границу с д. Завражье, для включения их в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства.

Данные земельные участки находятся в собственности общества с ограниченной ответственностью «Рыбинский кабельный завод». В настоящее время, при численности работающих на предприятии около 1600 сотрудников, 493 человека стоят в очереди на получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Включение в границу населенного пункта земель сельскохозяйственного назначения, позволит в полной мере удовлетворить всех сотрудников предприятия в получении

земельных участков для строительства и даст возможность самостоятельно улучшить свои жилищные условия.

Участки, планируемые к включению в границу населенного пункта д. Завражье, непосредственно примыкают к автодороге Рыбинск – Судоверфь. Вдоль автодороги, по северо – восточному краю участков проходит газопровод высокого давления и линия электропередач. Наличие этих коммуникаций позволит газифицировать и электрофицировать планируемые к строительству жилые дома.

В соответствии со сведениями о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, содержащихся в представленных собственником кадастровых паспортах, значительная часть всех земельных участков расположена в границе водоохранной зоны Рыбинского водохранилища. Кроме того земельный участок с кадастровым № 76:14:010401:144 частично входит в границу защитной прибрежной полосы. Аналогичные обременения по использованию имеет и земельный участок с кад. № 76:14:010401:119 включаемый в границу д. Свингино (расположен в водоохранной зоне Рыбинского водохранилища).

В соответствии со ст. 65 «Водного кодекса Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (в ред. От 28.06.2014), В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе



дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями установленными для водоохранных зон, запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос обозначены на прилагаемых графических материалах. Таким образом, включение данных земельных участков в границу населенного пункта для целей индивидуального жилищного строительства позволит в полной мере обеспечить выполнение требований по ограничению их использования установленных ст. 65 «Водного кодекса Российской Федерации».

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 соответствующие технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов.

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

Газоснабжение.

Участки планируемые к включению в границы населенных пунктов Д. Свингино и д. Завражье, имеется возможность газификации вновь строящихся индивидуальных жилых домов природным газом – от существующих внутрипоселковых газопроводов. В населенных пунктах где природный газ отсутствует (д. Ильино), возможно использование 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.

5. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:010401:141 площадью 400000 кв.м., планируемого к переводу в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (размещение кладбища традиционного захоронения).

В настоящее время в Рыбинске остро стоит вопрос организации городского кладбища. Существующее «Южное» кладбище является закрытым, территория функционирующего Западного кладбища практически полностью исчерпана. В связи с этим начиная с 2013 года в Рыбинском районе ведется подбор земельного участка пригодного для организации нового городского кладбища. Ранее администрацией Рыбинского муниципального района, совместно с

администрациями сельских поселений, рассматривались возможные варианты размещения городского кладбища в Покровском, Назаровском и Волжском поселениях. Однако по тем или иным причинам предлагаемые участки не были согласованы.

Проведенный в ходе настоящей работы анализ показывает, что участок с кадастровым № 76:14:010401:141 может быть использован для организации городского кладбища.

Границы земельного участка определены исходя из возможности создания 500-метровой санитарно-защитной зоны установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для размещения кладбищ смешанного и традиционного захоронения площадью от 20 до 40 га. Размещение кладбищ размером территории более 40 га не допускается. Минимальное расстояние от границы участка до ближайшего населенного пункта – д. Глушицы, составляет более 800 метров. Удаленность участка от границы города составляет 4,7 км. Участок расположен в 600 метрах от дороги с твердым покрытием Рыбинск – Глебово – Ларионово. Транспортная доступность от границы города не превышает 8 – 10 минут.

Генеральным планом Судоверфского сельского поселения, согласованным постановлением правительства Ярославской области от 12.08.2009 № 835-п и утвержденным решением Муниципального Совета Судоверфского сельского поселения от 26.08.2009 г. № 269, предполагалось увеличение площади земель населенных пунктов с 1185,0 га. до 2838,15 га. (прирост 1653,15 га.) в том числе увеличение жилых зон до 1797,15 га (+612,15 га), организация зон сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов на площади 1041,0 га.

Все рассматриваемые настоящим проектом участки (за исключением планируемых к переводу в земли промышленности...), 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.

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 231 раз для участков включаемых в границы населенных пунктов и в 59 раз для участков планируемых к переводу в земли промышленности..., для размещения кладбища).

Составил

В.С.Багин