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 Покровского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области

Директор В.С.Багин

г. Рыбинск 2014 г.

Содержание

Введение…….…….3

1. Обоснование внесения изменений в генеральный план Покровского сельского поселения….....…...5

Графические материалы:

1. Фрагмент генерального плана в районе д. Хвощевка
   Масштаб б/м Лист 1
2. Фрагмент генерального плана в районе д. Гладышево
   Масштаб б/м Лист 2
3. Фрагмент генерального плана в районе д. Коркодиново
   Масштаб б/м Лист 3
4. Фрагмент генерального плана в районе пос. Искра Октября
   Масштаб б/м Лист 4

Введение

Внесение изменений в генеральный план Покровского сельского поселения Рыбинского муниципального района Ярославской области выполнено в 2014 г. на основании постановления главы Покровского сельского поселения от 25.11.2014г. № 455.

Генеральный план Покровского сельского поселения разработан в 2009г. и утвержден решением Муниципального Совета Покровского сельского поселения от 20.11.2009 г. № 225. В 2013-2014 году в генеральный план вносились изменения (решения Муниципального Совета Покровского сельского поселения от 21.02.2013 № 130, от 17.05.2013 № 149, от 27.09.2013 № 155, от 28.03.2014 № 179, от 20.10.2014 № 198).

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 Покровского сельского поселения с изменениями границ населенных пунктов – д. Хвощевка, д. Гладышево, д. Коркодиново, пос. Искра Октября.

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

В соответствии с п.2 статьи 24 Градостроительного Кодекса РФ, решение о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принято главой Покровского сельского поселения (постановление от 25.11.2014г. № 455).

Внесение изменений в генеральный план Покровского 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 Покровского сельского поселения. В ходе проводимой работы по корректировке границы поселения выявлено, что особо охраняемая природная территория - памятник природы "Обнажение на р. Черемухе и р. Еде (у деревень Максимовское, Дмитриевка, Ивановское, Конюшино" (площадь 66,3614га.), ранее обозначенная в границе Волжского сельского поселения, частично расположена в границе Покровского сельского поселения (6,756га.). Таким образом в границе Покровского сельского поселения расположены 5 ООПТ вместо четырех указанных в ранее утвержденном генеральном плане.

Площадь Покровского сельского поселения в новых границах составила 26080,6787 га. против ранее указанной 25662,40 га. Основное изменение произошло за счет увеличения площади земель водного фонда (включение части акватории Рыбинского водохранилища в границу поселения);

2. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым №

76:14:040401:551, площадью 14589 кв.м., имеющим общую границу с д. Хвощевка, для включения его в границы населенного пункта, с разрешенным использованием – для размещения объектов сервисного обслуживания автомобилей;

3. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:040202:188 площадью 24979 кв.м., для включения его в границы н.п. д. Гладышево с разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства;

4. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:040202:189 площадью 10449 кв.м. для включения его в границы н.п. д. Коркодиново с разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства.

5. С обращением собственника земельного участка, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с кадастровым № 76:14:040201:638 площадью 30000 кв.м. для включения его в границы н.п. пос. Искра Октября с разрешенным использованием - для размещением объектов относящихся к зоне Ж-1.3 (среднеэтажная смешанная жилая застройка).

На протяжении нескольких лет данные земельные участки не используются по своему прямому назначению, частично заросли кустарником. Участок включаемый в границу д. Хвощевка непосредственно примыкает к окружной автодороге г. Рыбинска. Наличие такой крупной транспортной артерии оказывает крайне негативное воздействие на качество сельскохозяйственной продукции.

Необходимо отметить, что схемой территориального планирования Рыбинского муниципального района, генеральным планом г. Рыбинск, планируется использование территорий расположенных вдоль окружной

автодороги для создания производственных, коммунально – складских и логистических зон.

Участки включаемые в границы н. п. Гладышево и Коркодиново расположены соответственно в 300 метрах от Рыбинского водохранилища 50 метрах от р. Корма. Рядом находится сосновый бор, существующая жилая застройка. Это обстоятельство делает их использование для индивидуального жилищного строительства целесообразным и крайне привлекательным.

Участок включаемый в границы пос. Искра Октября планируется к комплексному освоению. На участке планируется строительство многоквартирных жилых домов, объектов социальной инфраструктуры, создание улично - дорожной сети. В настоящее время между собственником земельного участка и потенциальным инвестором заключен договор о намерениях по его освоению. Необходимо отметить, что наличие в непосредственной близости от участка инженерных коммуникаций (газопровод высокого давления, сети водоснабжения и водоотведения, ЛЭП) близость г. Рыбинска, наличие железнодорожной ветки, позволит значительно сократить расходы на прокладку внеплощадочных сетей и транспортные расходы по доставке строительных материалов. Все это в итоге будет способствовать снижению стоимости жилья для будущих покупателей.

Важно и то, что включение участков в границы населенного пункта позволит значительно увеличить поступления средств в бюджет поселения (земельный налог в зависимости от вида разрешенного использования возрастает от 250 до 1500 раз).

Составил В.С.Багин