

**Протокол  
проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский  
сельсовет Первомайского района Тамбовской области**

19 октября 2012 года

с.Старосеславино

Время проведения: 16 часов 00 минут

Место проведения: 393714 Тамбовская область Первомайский район с.Старосеславино, улица Советская, дом 119 «А», здание администрации Старосеславинского сельсовета

Председатель: Н.В.Пронина- и.о.главы Старосеславинского сельсовета

Секретарь: Н.С.Зотова- специалист администрации Старосеславинского сельсовета

Присутствовали:

С.В.Брагин-генеральный директор ООО «Национальная градостроительная компания», член комиссии;

О.В.Ивакова- заместитель председателя Старосеславинского сельского Совета народных депутатов, член комиссии;

Т.Ф.Попова- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

В.В.Гусева- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

М.В.Гладышева- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

Л.Н.Козлова- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

В.И.Плотников- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

М.П.Анохин- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

Е.А.Бредихин-житель с.Старосеславино;

Г.Д.Алмазова- жительница с.Старосеславино;

С.Н.Гурьев- житель с.Старосеславино;

Н.В.Жабина- жительница с.Старосеславино;

Ю.И.Печенкина- жительница с.Хоботец-Васильевское;

Л.И.Попова- жительница с.Хоботец-Васильевское.

Повестка дня: О проекте Генерального плана муниципального образования -Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области

**Ход слушаний:**

Выступила и.о.главы Старосеславинского сельсовета Пронина Наталья Владимировна, которая проинформировала присутствующих о существе обсуждаемого вопроса, его значимости, порядке проведения слушаний. В целях максимального учета общественного мнения по проекту Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области проводятся публичные слушания, назначенные постановлением администрации Старосеславинского сельсовета Первомайского района Тамбовской области от 10.09.2012 № 123 «О назначении публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области». Данное постановление было опубликовано 12 сентября 2012 года в номере 57 районной газеты «Вестник». Проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области так же был опубликован в спецвыпуске № 5 от 12.09.2012 районной газеты «Вестник» и размещен на сайте администрации Первомайского района (адрес: <http://r48.tambov.gov.ru>) в рубрике «Органы местного самоуправления- Городские и сельские поселения- Старосеславинский с/с»).

Проект Генерального плана муниципального образования -Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области прошел согласования, предусмотренные статьей 25 Градостроительного кодекса. Имеются заключения о согласовании проекта Генерального плана поселения, подготовленные всеми заинтересованными лицами, в т.ч. администрациями муниципальных образований, имеющих смежные с поселением границы (Козьмодемьяновский, Иловый-Дмитриевский, Хоботовский и Новосеславинский сельсоветы).

За время объявления публичных слушаний заявлений, замечаний, предложений, обращений от граждан, общественных организаций, юридических лиц в комиссию по подготовке и проведению публичных слушаний не поступало.

Слушали: О.В.Ивакову, заместителя председателя Старосеславинского сельского Совета народных депутатов, которая сказала, что проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области разработан обществом с ограниченной ответственностью «Национальная градостроительная компания» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Генеральный план дает возможность развития территории, в том числе установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территории, в проекте Генерального плана учтены ограничения использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Далее О.В.Ивакова ознакомила присутствующих с проектом Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области и подробно рассказала об основных разделах Генерального плана, о сроках реализации Генерального плана, об актуальности Генерального плана.

Выступили: Т.Ф.Попова, В.В.Гусева - депутаты Старосеславинского сельского Совета народных депутатов, которые в целом одобрили проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области, но сказали, в тексте проекта имеются некоторые неточности, в частности, некоторые учреждения, находящиеся на территории сельсовета, изменили свои наименования. Депутаты предложили внести соответствующие поправки в текстовые документы проекта.

Г.Д.Алмазова, С.Н.Гурьев, Е.А. Бредихин - жители сельсовета, которые поддержали предложение выступивших депутатов сельского Совета и предложили и.о.главы сельсовета направить проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области с внесенными поправками, протокол

публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний в Старосеславинский сельский Совет народных депутатов.

О.В.Ивакова: Предлагаю вынести на публичные слушания вопрос: «Одобрить проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области».

Голосовали:

«ЗА»- 16 человек

«ПРОТИВ»- нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

#### **РЕШИЛИ:**

1.Одобрить проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области.

2. Рекомендовать и.о.главы Старосеславинского сельсовета направить проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний в Старосеславинский сельский Совет народных депутатов для утверждения Генерального плана.

3. Опубликовать протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний в районной газете «Вестник».

Председатель

Н.В.Пронина

Секретарь

Н.С.Зотова

#### **СТАРОСЕСЛАВИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о результатах публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области

«22» октября 2012года

с.Старосеславино

Дата и время проведения публичных слушаний: 19 октября 2012 года, 16.00 часов.

Место проведения: здание администрации Старосеславинского сельсовета, расположенное по адресу: 393714 Тамбовская область Первомайский район с.Старосеславино, ул.Советская, дом 119 «А».

Тема публичных слушаний: О проекте Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области.

Основание проведения публичных слушаний: постановление администрации Старосеславинского сельсовета от 10.09.2012 № 123 «О назначении публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области».

Количество зарегистрированных участников публичных слушаний: 16 чел., среди них:

С.В.Брагин-генеральный директор ООО «Национальная градостроительная компания», член комиссии;

О.В.Ивакова- заместитель председателя Старосеславинского сельского Совета народных депутатов, член комиссии;

Т.Ф.Попова- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

В.В.Гусева- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

М.В.Гладышева- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

Л.Н.Козлова- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

В.И.Плотников- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

М.П.Анохин- депутат Старосеславинского сельского Совета народных депутатов;

Е.А.Бредихин-житель с.Старосеславино;

Г.Д.Алмазова- жительница с.Старосеславино;

С.Н.Гурьев- житель с.Старосеславино;

Н.В.Жабина- жительница с.Старосеславино;

Ю.И.Печенкина- жительница с.Хоботец-Васильевское;

Л.И.Попова- жительница с.Хоботец-Васильевское.

Председатель публичных слушаний:Н.В.Пронина – и.о. главы сельсовета

Секретарь публичных слушаний:Н.С.Зотова- специалист администрации сельсовета .

Заслушав информацию и рассмотрев проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области, представленные материалы в составе проекта Генерального плана муниципального образования, никаких замечаний и предложений высказано не было. На публичных слушаниях принято РЕШЕНИЕ:

1.Одобрить проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области.

2. Рекомендовать и.о.главы Старосеславинского сельсовета направить проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний в Старосеславинский сельский Совет народных депутатов для утверждения Генерального плана.

3. Опубликовать протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний в районной газете «Вестник».

Председатель

Н.В.Пронина

Секретарь

Н.С.Зотова

АДМИНИСТРАЦИЯ СТАРОСЕСЛАВИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.10.2012

с.Старосеславино

№ 134

О согласии с проектом Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области и направлении его в Старосеславинский сельский Совет народных депутатов

Рассмотрев проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области, заключение о результатах публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области, в целях утверждения документа территориального планирования муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области, администрация Старосеславинского сельсовета ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Согласиться с проектом Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области с учетом результатов публичных слушаний.

2. Направить проект Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области в Старосеславинский сельский Совет народных депутатов для его утверждения.

3. Опубликовать настоящее постановление в районной газете «Вестник».

4. Разместить настоящее постановление на сайте администрации Первомайского района (адрес: <http://r48.tambov.gov.ru>) в рубрике «Органы местного самоуправления-Городские и сельские поселения- Старосеславинский с/с».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. главы сельсовета

Н.В.Пронина

СТАРОСЕСЛАВИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(созыв четвертый - заседание шестьдесят первое)

РЕШЕНИЕ

23.10.2012

с.Старосеславино

№ 287

Об утверждении Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Старосеславинского сельсовета Первомайского района Тамбовской области Российской Федерации, постановлением администрации Старосеславинского сельсовета от 22.10.2012 № 134 «О согласии с проектом Генерального плана муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области и направлении его в Старосеславинский сельский Совет народных депутатов», с учетом заключения о результатах публичных слушаний, Старосеславинский сельский Совет народных депутатов РЕШИЛ:

1.Утвердить Генеральный план муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области согласно приложению.

2. Опубликовать Генеральный план муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области в районной газете «Вестник» и разместить на сайте администрации Первомайского района (адрес: <http://r48.tambov.gov.ru>) в рубрике «Органы местного самоуправления-Городские и сельские поселения- Старосеславинский с/с»).

3. Обеспечить доступ к Генеральному плану муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области в сети Интернет на официальном сайте Министерства Регионального развития Российской Федерации в разделе «Федеральная государственная информационная система территориального планирования» в срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения.

4. Направить Генеральный план муниципального образования - Старосеславинский сельсовет Первомайского района Тамбовской области:

- главе администрации Тамбовской области в течение трех дней со дня его утверждения;

- главе Первомайского района Тамбовской области в течение трех дней со дня его утверждения.

5.Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам депутатской этики и организации контроля по вопросам местного самоуправления (Козлова Л.Н.).

Заместитель председателя  
сельского Совета народных депутатов

О.В.Ивакова

2011

Генеральный план  
муниципального  
образования  
«Старосеславинский  
сельсовет»  
Первомайского района  
Тамбовской области

Том I

Положение о территориальном  
планировании

ООО «Национальная градостроительная компания»  
г. Москва  
2011г.



## Оглавление

<b>Введение</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Цели и задачи территориального планирования</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Обоснование генерального плана</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Перечень мероприятий по территориальному планированию</b> .....	<b>6</b>
3.1. Предложения по развитию социальной инфраструктуры.....	6
3.2. Мероприятия по развитию жилищного фонда.....	6
3.3. Мероприятия по развитию объектов производственной сферы.....	6
3.4. Мероприятия по историко-культурному наследию.....	6
3.5. Мероприятия, направленные на развитие транспортной инфраструктуры.....	6
3.6. Мероприятия, направленные на развитие инженерной инфраструктуры.....	6
3.6.1 Водоснабжение.....	6
3.6.2 Водоотведение.....	6
3.6.3 Санитарная очистка.....	6
3.6.4 Электроснабжение.....	6
3.6.5 Теплоснабжение.....	6
3.6.6 Газоснабжение.....	6
3.6.7 Связь.....	7
3.6.8 Инженерная защита и подготовка территории.....	7
3.7. Мероприятия по охране окружающей среды.....	7
3.8. Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	7
3.9. Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации Генерального плана.....	7
<b>4. Предложения по приоритетным объектам капитального строительства</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Техничко-экономические показатели проекта</b> .....	<b>12</b>

## Введение

Генеральный план Старосеславинского сельсовета Первомайского района Тамбовской области выполнен на основании Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Градостроительного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Тамбовской области и Первомайского района.

Заказчик генерального плана – Администрация Старосеславинского сельсовета Первомайского района Тамбовской области.

Генеральный план сельсовета Первомайского района Тамбовской области разрабатывается на расчетный период до 2031г.

Графические материалы разработаны на основе картографических материалов.

Актуальность разработки генерального плана обусловлена необходимостью согласованного развития муниципального образования в структуре Тамбовской области в соответствии со Схемами территориального планирования Тамбовской области (ОАО «Гипрогор», 2007 г.) и Первомайского района (ОАО «Гипрогор», 2008г.).

Цели, задачи и мероприятия Генерального плана разработаны на основе Стратегии социально-экономического развития Тамбовской области на период до 2020 года, федеральных и областных целевых программ.

Решения Генерального плана являются основанием для разработки документации по планировке территории, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, учитываются при разработке правил землепользования и застройки.

Авторский коллектив благодарит за помощь в разработке Генерального плана администрацию Старосеславинского сельсовета.

### Цели и задачи территориального планирования

Целью разработки генерального плана муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» – как документа территориального планирования муниципального образования является определение назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учёта интересов граждан.

Основной задачей генерального плана является создание благоприятной среды жизни и деятельности людей.

Эта задача включает в себя ряд направлений:

- качественное и количественное развитие жилищного фонда;
- создание качественной социальной сферы обслуживания населения;
- возможность получения квалифицированных услуг в сфере образования и здравоохранения;
- создание условий для отдыха и занятий спортом;
- совершенствование инженерной и транспортной инфраструктур.

### Обоснование генерального плана

Старосеславинский сельсовет расположен в восточной части Первомайского района и граничит на севере – с Новосеславинским сельсоветом, на востоке- с Козьмодемьяновским сельсоветом, на юге – с Хоботовским, на западе – с Иловай-Дмитриевским сельсоветом.

Центр сельсовета находится в 15 км от районного центра (р.п. Первомайский).

В состав Старосеславинского сельсовета входит два населенных пункта: село Старосеславино и село Хоботец-Васильевское.

Численность постоянного населения сельсовета по состоянию на 01.01.2011 г. составляет 1699 человек. В последние годы происходит некоторое сокращение численности населения сельсовета.

К *негативным аспектам состояния экономической и социальной сферы* следует отнести: неблагоприятную демографическую ситуацию – высокую долю престарелого населения, значительную незанятость трудоспособного населения; миграцию молодого населения в города области и столичный регион, где больше мест приложения труда и можно найти сравнительно более высоко оплачиваемую работу и др.; недостаточное бюджетное финансирование; низкий уровень социального обслуживания.

Основой экономики поселения в настоящее время является сельскохозяйственное производство, использующее практически единственный ресурс территории – плодородные почвы в сочетании с благоприятными агроклиматическими условиями.

Планировочное развитие Старосеславинского сельсовета направлено на создание комфортной среды проживания, соответствующей современным стандартам качества жилых, производственных и рекреационных территорий с учетом устойчивого развития сельского хозяйства, повышение мотивации и привлекательности труда в сельскохозяйственном производстве.

Природные условия и предшествующий опыт хозяйственной деятельности свидетельствует о возможной высокой эффективности мясо-молочного животноводства и растениеводства (зерно, кормовые травы, технические культуры и др.).

Реализация этой задачи на уровне сельского поселения возможна на основе проведения государственной политики, соответствующего законодательства и программ развития агропромышленного комплекса страны и ее регионов, а также программных документов Тамбовской области и соответствующего финансирования.

Ретроспективная оценка динамики численности населения сельского поселения позволяет сделать предположение о вероятном сокращении численности населения поселения ориентировочно с 1,7 тыс. человек до 1,6 тыс. человек. Таким образом, численность населения по населенным пунктам поселения на расчетный срок может составить: с. Старосеславино - 1,3 тыс. чел., с. Хоботец-Васильевское - 0,3 тыс. чел. Вероятен рост доли социально-незащищенного населения в общей численности населения муниципального образования.

Анализ показателей сельскохозяйственного производства в Старосеславинском сельсовете дает основание предположить, что сельскохозяйственное производство развивается поступательными темпами. Организации, расположенные на территории данного сельсовета наращивают объемы производства, увеличивают рынки сбыта продукции, вкладывают инвестиции в развитие собственных производств.

Что касается дальнейшего развития сельскохозяйственного производства, то приоритетными для производственного строительства рассматриваются площадки, ранее использовавшиеся животноводческими комплексами или другими производственными объектами, так как эти территории в некоторой степени уже оборудованы инженерными коммуникациями и сооружениями. В районе с. Старосеславино предлагается подобная площадка.

Ранее проведенный анализ существующего положения Старосеславинского сельсовета позволил сделать вывод о потенциале социально-экономического развития сельсовета, который располагает для этого удобным транспортно-географическим положением, производственными и другими необходимыми факторами и условиями. Реализация Генерального плана Старосеславинского сельсовета может позволить существенно повысить уровень среды проживания, соответствующей современным стандартам качества и обеспечить население местами приложения труда за счет развития сельскохозяйственного производства.

### **Перечень мероприятий по территориальному планированию**

#### **Предложения по развитию социальной инфраструктуры**

- модернизация и реконструкция общеобразовательной средней школы в селе Старосеславино;
- модернизация, реконструкция объектов здравоохранения в селах Старосеславино и Хоботец-Васильевское;
- реконструкция домов культуры в селах Старосеславино и Хоботец-Васильевское.

#### **Мероприятия по развитию жилищного фонда**

- реконструкция, модернизация и капитальный ремонт жилищного фонда во всех населенных пунктах сельсовета.

#### **Мероприятия по развитию объектов производственной сферы**

• строительство объектов сельскохозяйственного использования в районе с. Старосеславино на территории недействующего сельскохозяйственного предприятия.

#### **Мероприятия по историко-культурному наследию**

- обеспечение постоянного мониторинга состояния объектов культурного наследия местного значения;
- разработка границ территорий и режима использования объектов культурного наследия;
- разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия.

#### **Мероприятия, направленные на развитие транспортной инфраструктуры**

- Реконструкция улично-дорожной сети во всех населенных пунктах Старосеславинского сельсовета.

#### **Мероприятия, направленные на развитие инженерной инфраструктуры**

• развитие инженерной инфраструктуры, её надежная и эффективная работа являются неременным условием устойчивого развития проектируемой территории;

- расширение существующего кладбища в с. Старосеславино на 1,5 га.

#### **Водоснабжение**

Для дальнейшего развития системы водоснабжения сельского поселения и повышения степени надежности системы необходимо:

- провести обследование всех существующих скважин на предмет возможности их дальнейшей эксплуатации;
- организация водозаборного узла в западной части с. Старосеславино;
- организация водозаборного узла в восточной части с. Хоботец-Васильевское;
- закольцевать существующую систему водоснабжения в каждом населенном пункте;
- реконструировать существующие водопроводные сети в селах Старосеславино и Хоботец-Васильевское;
- провести мероприятия по обеспечению централизованным водоснабжением всех жителей населенных пунктов;
- провести мероприятия по установке приборов учета расхода отпускаемой потребителям питьевой воды.

Параллельно с модернизацией систем водоснабжения необходимо проводить комплекс мероприятий по охране водных ресурсов и водных объектов:

- сохранение родников, ручьев, прудов;
- установление зон охраны водозаборных скважин;
- обеспечение безопасности гидротехнических сооружений.

#### **Водоотведение**

Для развития системы водоотведения сельского поселения и повышения степени надежности этой системы необходимо:

- прокладка самотечных коллекторов в с. Старосеславино;
- строительство двух канализационных насосных станций в южной и западной части с. Старосеславино;
- прокладка напорных коллекторов в с. Старосеславино;
- строительство очистных сооружений биологической очистки в западной части села Старосеславино.

#### **Санитарная очистка**

- ликвидация несанкционированных свалок во всех населенных пунктах;
- закрытие скотомогильников с последующим проведением мероприятий по консервации.

#### **Электроснабжение**

• реконструкция и развитие существующей системы электроснабжения в с. Старосеславино и с. Хоботец-Васильевское;

- переоборудование ТП на новые энергосберегающие технологии во всех населенных пунктах сельсовета;
- обеспечение территорий планируемой застройки системой электроснабжения.

#### **Теплоснабжение**

• модернизация, продление срока службы и обеспечение работоспособности системы теплоснабжения, замена изношенных участков тепловых сетей и их теплоизоляции во всех населенных пунктах сельсовета;

• осуществление теплоснабжения для малоэтажной застройки за счет установки индивидуальных котлов малой производительности в каждом доме.

#### **Газоснабжение**

- установка приборов учета непосредственно в индивидуальной застройке;

• систематически проводить мероприятия по защите газопроводов от коррозии, вызываемой окружающей средой и блуждающими токами от ЛЭП, а при прокладке или замене сетей применять новые материалы.

**Связь**

• способствовать развитию всех видов связи на территории сельского поселения.

**Инженерная защита и подготовка территории**

- противоэрозионные мероприятия (мероприятия по благоустройству овражных территорий);
- организация поверхностного стока на территории всех населенных пунктов;
- благоустройство внутрипоселенческих водоемов;
- обеспечение безопасности гидротехнических сооружений.

**Противоэрозионные мероприятия:**

- организация поверхностного стока в приовражных зонах (устройство системы водостоков по прилегающим улицам);
- дренаж склонов (каптаж ключей с отводом воды в водосточную сеть по дну оврага);
- создание приовражных лесных полос и насаждений на отсыпанных откосах оврагов.

**Регулирование и благоустройство внутрипоселенческих водоёмов** - реконструкция гидротехнических сооружений, очистка дна, дноуглубление.

Для организации поверхностного стока рекомендуется использовать открытую систему ливневой канализации и существующие тальвеги и ручьи. Открытая система ливневой канализации предусматривается на территории в виде лотков и канав с расположением их вдоль дорог и сбросом в водотоки.

**Мероприятия по охране окружающей среды**

- разработка проектов обоснования и обустройства санитарно-защитных зон объектов спецназначения, производственных и коммунально-складских предприятий;
- разработка проектов водоохранных зон и их благоустройство;
- соблюдение режима использования зон санитарной охраны хозяйственно-питьевого водоснабжения;
- защита от деградации и регенерация существующих зеленых насаждений общего пользования;
- охрана от неблагоприятного антропогенного воздействия основных компонентов природной среды - почв, растительности и животного мира.

**Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

- Восстановление и содержание защитных сооружений.
- Совершенствование системы оповещения и связи в ЧС.

**Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации Генерального плана**

- Подготовка и принятие плана реализации Генерального плана.
- Последующая разработка и подготовка и принятие правил землепользования и застройки.
- Последующая разработка и подготовка и введение системы мониторинга реализации Генерального плана.

**Предложения по приоритетным объектам капитального строительства**

**В социально-экономической сфере:**

- модернизация и реконструкция общеобразовательной средней школы в селе Старосеславино;
- модернизация, реконструкция объектов здравоохранения в селах Старосеславино и Хоботец-Васильевское;
- реконструкция домов культуры в селах Старосеславино и Хоботец-Васильевское.

**В производственной сфере:**

- строительство объектов сельскохозяйственного использования в районе с. Старосеславино на территории недействующего сельскохозяйственного предприятия.

**Развитие транспортно-инженерной инфраструктуры:**

- реконструкция улично-дорожной сети во всех населенных пунктах Старосеславинского сельсовета;
- организация водозаборного узла в западной части с. Старосеславино;
- организация водозаборного узла в восточной части с. Хоботец-Васильевское;
- закольцевание существующей системы водоснабжения в каждом населенном пункте;
- реконструкция существующих водопроводных сетей в селах Старосеславино и Хоботец-Васильевское;
- прокладка самотечных коллекторов в с. Старосеславино;
- строительство двух канализационных насосных станций в южной и западной части с. Старосеславино;
- прокладка напорных коллекторов в с. Старосеславино;
- строительство очистных сооружений биологической очистки в западной части села Старосеславино;
- ликвидация несанкционированных свалок во всех населенных пунктах;
- закрытие скотомогильников с последующим проведением мероприятий по консервации.

Развитие социальных и инфраструктурных объектов представляется возможным в той мере, в которой это позволяют субвенции из бюджетов вышестоящих уровней.

**Технико-экономические показатели проекта**

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b> сельского поселения	га	11 827	11 827
	Общая площадь земель в границах населенных пунктов, в том числе	га	1500	1500
		га	841	841
1.1.1	жилая зона	% от общей площади земель в установленных границах	7,1	7,1
1.1.2	общественно-деловая зона	-/-	12,9	12,9
		-/-	0,1	0,1
1.1.3	производственная зона	-/-	103	123
		-/-	0,9	1,0
<b>2</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
2.1	Общая численность постоянного населения, в т.ч.	чел.	1699	1680
	с. Старосеславино	-/-	1364	1380
	с. Хоботец-Васильевское	-/-	335	300
<b>3</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
3.1	Средняя обеспеченность населения S общ.	м <sup>2</sup> / чел.	19	40
<b>4</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-</b>			

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
	<b>БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ</b>			
4.1	Объекты учебно-образовательного назначения	объект	1	1
	Объекты дошкольного образования	объект	1	1
4.2	Объекты здравоохранения	объект	2	2
4.3	Объекты культурно-досугового назначения	объект	2	2
4.4	Объекты почтовой связи	объект	2	2
4.5	Кладбища	объект	2	2
<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
5.1	Протяженность автомобильных дорог всех типов	км	37,8	37,8
<b>6</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление, всего	м <sup>3</sup> /в сутки		584
6.1.2	Производительность водозаборных сооружений	м <sup>3</sup> /в сутки		640
	в т. ч. водозаборов подземных вод	м <sup>3</sup> /в сутки		640
6.1.54	Протяженность сетей	км	34,09	53,29
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод			
	- всего	м <sup>3</sup> /в сутки		538
6.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	м <sup>3</sup> /в сутки		500
6.2.3	Протяженность сетей	км	-	32,4



2011

Генеральный план  
муниципального  
образования  
«Старосеславинский  
сельсовет»  
Первомайского района  
Тамбовской области

Том II

Материалы по обоснованию

ООО «Национальная градостроительная компания»  
г. Москва  
2011г.



## Оглавление

<b>Введение</b> .....	<b>10</b>
<b>1. Анализ состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития</b> .....	<b>10</b>
1.1. Потенциал положения.....	10
1.2. Природные условия и ресурсы.....	10
1.3. Современное использование территории.....	12
1.3.1 Земельный фонд.....	12
1.3.2 Население. Расселение.....	12
1.4. Социально-экономическая ситуация, тенденции, возможные направления развития.....	12
1.5. Комплексная оценка территории.....	13
<b>2. Обоснование предложений по территориальному планированию</b> .....	<b>13</b>
2.1. Возможные направления развития и прогноз численности населения.....	13
2.2. Пространственная организация территории.....	13
2.3. Транспортно-инженерная инфраструктура.....	14
2.3.1 Транспортная инфраструктура.....	14
2.3.2 Водоснабжение.....	15
2.3.3 Водоотведение.....	17
2.3.4 Санитарная очистка.....	18
2.3.5 Энергоснабжение.....	19
2.3.6 Теплоснабжение.....	19
2.3.7 Газоснабжение.....	19
2.3.8 Связь.....	19
2.4. Зоны с особыми условиями использования территории.....	19
<b>3. Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера</b> .....	<b>21</b>
<b>4. Техничко-экономические показатели</b> .....	<b>7</b>

## Введение

Генеральный план Старосеславинского сельсовета Первомайского района Тамбовской области выполнен на основании Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Градостроительного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Тамбовской области и Первомайского района.

Заказчик Генерального плана – Администрация Старосеславинского сельсовета Первомайского района Тамбовской области.

Генеральный план Старосеславинского сельсовета Первомайского района Тамбовской области разрабатывается на расчетный период до 2025 г., соответствующий расчетному периоду территориального планирования Тамбовской области.

Графические материалы разработаны на основе картографических материалов, масштаба 1:10 000.

Главная цель работы – создание документа градостроительного планирования территории поселения, соответствующего требованиям современного законодательства, определяющего стратегию развития и условия формирования среды жизнедеятельности, обеспечения комплексного подхода к развитию поселения.

Актуальность разработки Генерального плана обусловлена необходимостью согласованного развития муниципального образования в структуре Тамбовской области в соответствии со Схемой территориального планирования Тамбовской области – основными положениями градостроительного развития, утвержденной постановлением администрации Тамбовской области от 24.12. 2010 № 1542.

Авторский коллектив благодарит за помощь в разработке Генерального плана администрацию Старосеславинского сельсовета.

### Анализ состояния территории, проблем и направлений ее комплексного развития

#### Потенциал положения

Старосеславинский сельсовет расположен в восточной части Первомайского района и граничит на севере – с Новосеславинским сельсоветом, на востоке- с Козьмодемьяновским сельсоветом, на юге – с Хоботовским, на западе – с Иловай-Дмитриевским сельсоветом.

Центр сельсовета находится в 15 км от районного центра (р.п. Первомайский).

Внешние транспортные связи Старосеславинского сельсовета с населенными пунктами Тамбовской области осуществляется по автомобильной дороге федерального значения М-6 «Каспий» и дорогам местного значения. Связь с соседними населенными пунктами осуществляется по дорогам местного значения.

### Рис. 1 Расположение сельсовета на территории Тамбовской области

#### Природные условия и ресурсы

**Климатические условия.** Старосеславинский сельсовет находится в умеренно-континентальной зоне, с тёплым летом и холодной, морозной зимой.

Территория за год получает около 90 ккал/см<sup>2</sup> солнечной радиации. Доля прямой радиации меняется в зависимости от облачности, прозрачности, высоты солнца над горизонтом и в течение года принимает значения от 20 до 60% от прямой радиации.

Равнинная поверхность обуславливает однородность климата на всей территории, не препятствует вторжениям холода с севера и востока. Средняя температура января изменяется от –10,5 до – 11,5 С, абсолютный минимум равен – 39 С. Средняя температура июля изменяется от 19,5 до 20,5 С, достигая абсолютного максимума в 40 С. Средняя продолжительность периода с положительной температурой выше 10 С колеблется от 141 до 154 дней.

В физико-географическом отношении сельсовет расположен в зоне недостаточного и неустойчивого увлажнения. Среднегодовое количество осадков изменяется в основном от 450 до 500 мм. Число дней со снежным покровом в среднем равно 135. Устойчивый снежный покров образуется в конце ноября и разрушается к началу апреля. Зима длится 149 дней, весна – 50, лето –102 и осень –64 дня.

В воздушной массе преобладает тёплый воздух летом и умеренно-холодный – зимой. С западными циклонами поступает умеренный морской воздух, вызывая летом пасмурную и дождливую погоду, понижение температуры, зимой - снегопады, метели, иногда – оттепели. Основное направление ветров в январе с юга на север, июльские ветры – с севера на юг и юго-восток. Континентальный тропический воздух вторгается летом с юго-востока, вызывая засушливую погоду с температурой до 35-40 С. Обычно 1-3 дня в месяц с севера поступает арктический воздух, вызывая заморозки, что особенно опасно весной в мае – апреле для раннецветущих растений и всходов.

Наибольшая глубина промерзания почвы около 1.4 м.

**Рельеф и геоморфология.** Сельсовет, как и весь Первомайский район, располагается на Окско-Донской низменной равнине.

Территория Старосеславинского сельсовета в целом имеет равнинный характер. Овраги и балки не пользуются широким распространением.

Долины рек представляют собой широкие плоскодонные понижения с невысокими бортами, без террас.

На склонах, круче 3° в районе возможно развитие эрозионных процессов. В целом, равнинный рельеф, характерный для преобладающей части территории, удобен для расселения и любого вида хозяйственного освоения Первомайского района.

**Геологические условия.** В геологическом строении территории участвуют породы от архейского и протерозойского до четвертичного возраста. Породы протерозоя и архея, представлены гнейсами, кристаллическими и метаморфическими сланцами, гранитоидами, габбро, пироксенитами. Выше залегают породы девона, юры, мела и неогена, представленные песчаниками, доломитами, глинами, песками. Коренные породы повсеместно перекрыты четвертичными отложениями.

Четвертичные отложения сложены накоплениями от нижнечетвертичного до современного возраста. По генезису – это аллювиальные отложения пойм и надпойменных террас, озёрные и аллювиальные, моренные и подморенные, субаэральные отложения. Все эти отложения представлены песчано-глинистыми образованиями с различным содержанием гравийно-галечникового материала, а также лёссовыми макропористыми породами.

Мощность четвертичных отложений в основном не превышает 50 м. Они повсеместно служат основанием сооружений. Их инженерно-геологические свойства существенно различаются. Здесь развиты как довольно прочные моренные глины, так и совсем слабые илистые отложения речных пойм, озёр и болот.

На территории сельсовета имеются месторождения полезных ископаемых: места залегания суглинков для производства кирпича, месторождения строительных песков и месторождения доломитов.

**Гидрогеологические условия.** Старосеславинский сельсовет находится в пределах западного крыла Приволжско-Хопёрского артезианского бассейна. На территории района имеют распространение несколько водоносных горизонтов.

Первый от поверхности водоносный горизонт приурочен к четвертичным аллювиальным, покровным, надморенным и подморенным песчано-глинистым отложениям. Водоносный горизонт залегает на глубине от 0 до 40 м. Мощность его изменяется от 1,0 до 20-25 м. Дебит невысок и составляет 0,1-1,5 л/сек. Воды этого водоносного горизонта распространены повсеместно и имеют значение лишь для бытовых нужд сельского населения.

Ниже залегает водоносный горизонт, формирующийся в альбсеноманских песках. Мощность водоносного горизонта изменяется от 2-10 до 20-50 м и уровень его фиксируется на глубине от нескольких до 20-30 м. Дебит скважин изменяется от 0,1 до 1,2 л/сек. Воды гидрокарбонатно-кальциевые с минерализацией 200-700 мг/л.

Под альбсеноманскими отложениями залегает неоккомапский водоносный горизонт, приуроченный к разнотравным пескам и песчаникам. Залегает водоносный горизонт на глубине 5-150 м, мощность его 30-100 м. Дебит скважин – 0,3-0,6 л/сек. Питание водоносного горизонта осуществляется за счёт инфильтрации атмосферных осадков, а также за счёт перетекания из других водоносных горизонтов. Воды – гидрокарбонатно-кальциевые с минерализацией от 600 до 1500 мг/л. Водоносный горизонт имеет повсеместное распространение.

К отложениям девона приурочен фаменский водоносный комплекс. Водоносными являются известняки и песчаники. Водоносный комплекс залегает на глубине от 5-30 м до 70-100 м и до 200-300 м. Мощность водовмещающей толщи комплекса 30-70 м. Подземные воды напорные. Пьезометрический уровень устанавливается на глубине от 1 до 35 м. Дебиты изменяются в очень широких пределах от 0,01 до 50 л/сек. По химическому составу воды гидрокарбонатно-кальциевые, реже – магниевые. Минерализация изменяется от 300 до 1500 мг/л. Рассматриваемый водоносный комплекс распространён повсеместно.

Водоснабжение Первомайского района подземными водами осуществляется полностью из верхнефаменского водоносного комплекса.

На территории Первомайского района минимальная глубина залегания подземных вод изменяется от 0 до 30-40 м. В случае, если глубина залегания менее 2,5-3,0 м, условия строительства значительно осложняются, что должно учитываться при инженерно-строительном районировании территории.

**Почвы.** В Старосеславинском сельсовете, как и во всем Первомайском районе, распространены выщелоченные и типичные чернозёмы, дерново-подзолистые почвы в комплексе с серыми лесными, лугово-чернозёмными и пойменными почвами.

Выщелоченные чернозёмы – это самые распространённые почвы, занимающие более 60% территории района. Мощность гумусового горизонта в этих почвах составляет 50-70 см, содержание гумуса в пахотном слое – 6-8,5%.

Дерново-подзолистые в комплексе с серыми лесными почвами распространены под широколиственными лесами, а также под пашней, на которой рос лес. Мощность гумусового горизонта изменяется от 25 до 60 см, содержание гумуса - до 2,0 – 3,5%. В процессе эволюции серые лесные почвы переходят в оподзоленные чернозёмы.

Особенности пойменных почв обусловлены ежегодным аллювиальным процессом и резкой сменой увлажнения при незначительном изменении высоты над руслом реки. На поймах рек встречаются также лугово-чернозёмные почвы.

Средний бонитет пашни по району составляет примерно 85 баллов, кормовых угодий – более 60.

**Растительность и животный мир.** Старосеславинский сельсовет расположен в лесостепной зоне, переходной между зонами широколиственных лесов на юге и степей на севере. Здесь выделяют северную лесостепь и Иловыйский лесной массив на слабо холмистой песчаной равнине.

Луговая растительность распространена в поймах рек, по балкам, на лесных опушках и полянах. Это разнотравно-злаковые луга из мятлики, костра прямого, овсяницы луговой, клевера лугового и горного, лапчатки серебристой и т.д.

Растительность болот характеризуется осоково-пушицевыми, тростниковыми, рогозными зарослями, по краям болот произрастает аир, череда, чистотел, кусты разных видов ив, ольха чёрная.

Преобладающие лесные породы – сосна и береза.

Значительное санитарное значение имеют леса и полосы, высаженные вблизи и вокруг населённых пунктов, а также леса вдоль русел рек и ручьёв, способствующие их равномерному стоку и меньшему заилению водотоков.

Фауна Старосеславинского сельсовета разнообразна, представлена дикими и домашними животными. Здесь обитают 60 видов млекопитающих, более 200 видов птиц, 10 видов амфибий, 8 видов рептилий, около 30 видов рыб, десятки тысяч видов беспозвоночных.

Лесостепной характер ландшафтов позволяет жить здесь как чисто лесным видам (белка, глухарь), так и степным (суслик, большой тушканчик, жаворонок).

Посевам и молодым лесным посадкам вредят грызуны: крапчатый суслик, хомяк, а также мыши, полёвки, зайцы. Некоторые грызуны – крыса, домовая мышь, водяная полёвка – распространяют опасные заболевания (чуму, холеру, желтуху, туляремию и др.) и с ними ведётся постоянная борьба. Урон посевам наносят хлебные жуки и мушки, черепашки, луговые мотыльки, долгоносики и др.

На территории района насчитывается до 200 видов хищных, насекомоядных и зерноядных птиц, приносящих пользу, уничтожая грызунов, насекомых и личинки.

Однако есть птицы, уничтожающие полезных птиц, ежей, белок, зайцев. К ним относятся лунь болотный, ястреб-перепелятник.

В почве, особенно в водоёмах, огромную работу по очистке воды, ила, растительных остатков совершают разные черви, пластинчато-жаберные моллюски, ракообразные. Некоторые служат пищей для рыб.

В реках и других водоёмах водятся сом, сазан, окунь, судак, лещ, язь, щука, карп, карась, жерех и др.

## Современное использование территории

### Земельный фонд

В состав Старосеславинского сельсовета входит два населенных пункта: село Старосеславино и село Хоботец-Васильевское.

Площадь территории Старосеславинского сельсовета составляет 11 827 га.

Площадь населённых пунктов составляет (по данным измерений карты Старосеславинского сельсовета) - 1500 га, что составляет около 13 % от общей площади сельсовета.

Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 5727 га, что составляет около 50 % от всей площади территории Старосеславинского сельсовета.

Протяженность автодорог общего пользования местного значения составляет 37,8 км.

На территории поселения существует 2 сельских кладбища, расположенных у с. Старосеславино и у с. Хоботец-Васильевское.

### Население. Расселение

Численность постоянного населения сельсовета по состоянию на 01.01.2011 г. составляет 1699 человек. Ниже приводится динамика численности населения сельсовета, чел.:

- 2009г. –1713;

- 2010г. –1699.

Согласно переписи населения 1989 г. численность населения Старосеславинского сельсовета составляла 2,52 тыс. чел. За рассматриваемый период численность населения уменьшилась на 30 %. Социально – демографическая ситуация в сельсовете в настоящее время является неблагоприятной.

В составе сельсовета два населенных пункта, численность по которым на 01.01.2011г. приведена ниже:

- с. Старосеславино – 1364 чел.;

- с. Хоботец – Васильевское – 335 чел.

Распределение населения по возрастным группам и демографические показатели по сельсовету приведены в таблице (Таблица 1 и 2).

Таблица 1

Распределение населения по возрастным группам, чел.

Год	Пенсионеров	Население моложе трудоспособного возраста	Кол-во трудоспособного населения
2009	406	319	988

Население в трудоспособных возрастах составило 58% от общей численности населения поселения, население моложе трудоспособного возраста – 18%, старше трудоспособных возрастов - 24%. Сохраняется тенденция увеличения численности безработных. Растет уровень официально зарегистрированных безработных.

Таблица 2

Динамика демографических показателей за период 2009-2010гг.

Год	Рождение	Смертность
2010	12	34

Смертность по сельсовету превышает рождаемость в среднем в 2,75 раза.

Для возрастной структуры населения поселения, как и для всей Тамбовской области, характерно его «старение», сопровождающееся ростом удельного веса населения в возрасте старше трудоспособного и снижением удельного веса населения в трудоспособном возрасте.

### Социально-экономическая ситуация, тенденции, возможные направления развития

Градообразующими предприятиями на территории сельсовета является ООО "Стройгарант", которое начало свое существование с апреля 2004 года, и ООО «Газпром трансгаз Москва» Моршанское ЛПУМГ.

Основными сельскохозяйственными предприятиями, расположенными на территории сельсовета, являются:

- ООО «Сосновка-АГРО-Инвест»;

- ООО «Тамбовсемкартофель».

ООО «Сосновка-АГРО-Инвест» специализируется на выращивании подсолнечника и пшеницы (в 2010 г. было обработано 1905 га, объем производства – 1905 т).

ООО «Тамбовсемкартофель» специализируется на выращивании картофеля ( в 2010 г. обработано 207 га, объем производства – 1026 т).

В настоящее время на территории сельсовета ведется строительство завода биодобавок «Агрофермент». Проектная мощность составляет 1000 т в год.

На территории Старосеславинского сельсовета все население имеет личные подсобные хозяйства, которых насчитывается 313 (имеющих скотину), в с. Старосеславино – 240 и в с. Хоботец-Васильевское - 73. В 2009 году ЛПХ всего: 305 в т. ч. с. Старосеславино – 249 и в с. Хоботец-Васильевское 56.

В пользовании личных подсобных хозяйств находится 1408 га земли, всего сельхозугодий (для ведения ЛПХ) – 1150 га, что составляет 81% от земель принадлежащих Старосеславинскому сельсовету.

Средний размер земельного участка – 0,35 га.

За последнее время численность КРС в личных хозяйствах сократилась с 192 голов в 2009 году до 167 в 2010 году.

Грубые и сочные корма заготавливаются личными подсобными хозяйствами самостоятельно на своих земельных участках, сенокосах и пастбищах сельскохозяйственного предприятия.

Население, проживающее на территории Старосеславинского сельсовета, использует на свои нужды 60% овощей, произведенных в личных подсобных хозяйствах, 55% - мяса, 25 % молока, 30 % яиц.

Основными учреждениями сферы обслуживания на территории поселения являются:

#### общеобразовательные учреждения:

- МБОУ «Первомайская средняя общеобразовательная школа» в селе Старосеславино;

#### общеобразовательные дошкольные учреждения:

- отделение дошкольного образования филиала МБОУ «Первомайская средняя общеобразовательная школа» в селе Старосеславино;

**учреждения здравоохранения:**

- Старосеславинский врачебный участок;
- Хоботец-Васильевский фельдшерско-акушерский пункт;

**дома культуры:**

- филиал МБУ «Центральный Дом культуры» Первомайского района в с.Старосеславино;
- филиал МБУ «Центральный Дом культуры» Первомайского района в с.Хоботец-Васильевское;

**сельские библиотеки:**

- Старосеславинская сельская библиотека;
- Хоботец-Васильевская сельская библиотека.

**объекты розничной торговли** – 9 торговых предприятий, в том числе 3 магазина потребительской кооперации, 6 индивидуальных предпринимателей, два раза еженедельно проводятся ярмарочные дни на центральной площади с.Старосеславино.

Помещения почти всех перечисленных учреждений требуют капитального ремонта и оснащения оборудованием.

**Жилищный фонд.** Общий жилищный фонд Старосеславинского сельсовета на 01.01.2011 года составляет 32,7 тыс. кв.м, что составляет 1021 дом, в т.ч. в муниципальной собственности – 0,8 тыс.кв.м. В среднем на одного жителя приходится около 19 м<sup>2</sup>.

В качестве **негативных аспектов** сложившейся социально-экономической ситуации следует отметить:

- ограниченность мест приложения труда на территории;
- потребность в ремонте и модернизации большого числа объектов обслуживания и инженерной инфраструктуры;
- неудовлетворительное состояние улично-дорожной сети и ряда межселенных дорог.

**Комплексная оценка территории**

Комплексная оценка территории имеет целью дать представление об ограничениях природного и техногенного характера, которые могут быть выражены в выбранном масштабе представления, а также о приоритетах пространственного развития территории поселения в сложившейся социально-экономической ситуации.

Существенное влияние на использование земельного фонда поселения, прокладку транспортно – инженерных коммуникаций, организацию застройки в пределах населенных пунктов оказывают особенности рельефа, овражно – балочная сеть.

Размеры санитарно-защитных зон от производственных объектов, свалок, скотомогильников, санитарных разрывов от инженерных и транспортных коммуникаций приняты в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Таблица 3

**Перечень объектов, являющихся памятниками истории и культуры**

№ п/п	Наименование памятника истории и культуры	Местонахождение
1	Памятник погибшему воину	с. Старосеславино
2	Памятник погибшему воину	с. Хоботец- Васильевское

В пределах установленной черты населенных пунктов поселения на основе анализа сложившейся планировочной ситуации и ранее использованных территорий под производственное строительство выделены возможные инвестиционные площадки, которые могут быть востребованы в перспективе при изменении социально – экономической ситуации.

**Обоснование предложений по территориальному планированию****Возможные направления развития и прогноз численности населения**

Основной экономики поселения в настоящее время и в перспективе может быть сельскохозяйственное производство и перерабатывающие предприятия.

Природные условия и предшествующий опыт хозяйственно деятельности свидетельствует о возможной высокой эффективности растениеводства (зерно, кормовые травы, технические культуры и др.), мясо - молочного животноводства и перерабатывающего сельскохозяйственного производства. Поскольку на территории поселения имеется месторождения полезных ископаемых, является целесообразным дальнейшее развитие производственной отрасли.

Основной целью развития поселения может быть создание благоприятных условий для устойчивого развития сельского хозяйства, повышение мотивации и привлекательности труда в сельскохозяйственном производстве.

Реализация этой цели на уровне сельского поселения возможна лишь на основе государственной политики, соответствующего законодательства и программ развития агропромышленного комплекса страны и ее регионов, а также программных документов Тамбовской области и соответствующего финансирования.

Основными социально-экономическими приоритетами развития является создание для его жителей достойного качества жизни и его постоянное улучшение в долгосрочной перспективе на основе развития реального сектора экономики в соответствии с Программой улучшения качества жизни населения Тамбовской области, а также областной целевой программой «Социальное развитие села до 2012 года», отраслевыми стратегиями, концепциями и районными целевыми программами.

**Оценка численности населения.** На сегодняшний день разработано множество демографических прогнозов, которые свидетельствуют, что демографическая ситуация в целом по России и в ЦФО не изменится, сокращение населения продолжится. Это влечет за собой неизбежное старение населения со всеми вытекающими из этого последствиями. По оценкам «Центра демографии и экологии человека» пик абсолютной убыли трудоспособного населения по РФ и ЦФО ожидается в 2015-2016 гг.

По прогнозу к 2025 году продолжится постепенное сокращение численности населения сельсовета. На это окажут существенное влияние как естественная убыль населения – низкая рождаемость, высокая смертность, так и увеличение миграции населения. Необходимо принимать определенные меры по сохранению численности населения, в т.ч. увеличение мест приложения труда. В связи с этим, Генеральным планом предполагается, что численность населения сохранится на том же уровне.

**Пространственная организация территории**

В соответствии со Схемой территориального планирования Первомайского района выделяются различные по значимости планировочные центры и подцентры. Старосеславинский сельсовет входит в состав планировочного района, который формируется на базе крупного населенного пункта с прилегающими к ним более мелкими сельскими населенными пунктами.

Одним из основных центров планировочного каркаса территории Первомайского района является село Старосеславино. Помимо него система планировочных подцентров района состоит из с. Новосеславино, с. Старосеславино, пос. Хоботово и с. Старокленское. Эти села предлагаются Схемой как планировочные подцентры, которые должны иметь полный набор учреждений периодического и повседневного обслуживания.

На перспективу роль ведущего линейного элемента опорного каркаса территории района сохраняет автомобильная дорога федерального значения «Каспий», обеспечивающая выход поселения на внешнюю сеть дорог. Автомобильная дорога местного значения «Каспий»-Старосеславино- Хоботец-Васильевское определяет связи поселения с его районным центром.

Развитие планировочного района может быть осуществлено путем совершенствования, прежде всего, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Отсутствие прироста населения, наличие мест для уплотнения существующей застройки не предполагают поиска дополнительных территорий для нового жилищного строительства. Однако, на основе комплексной оценки территории, учитывая крайнюю неопределенность социально-экономической ситуации, обозначены резервные территории, относительно наиболее благоприятные для производственного строительства.

Необходима комплексная реконструкция учреждений сферы обслуживания на территории поселения.

В земельном фонде сельскохозяйственного назначения территориальных изменений не предусматривается. Необходимо улучшение существующих угодий, восстановление почвенного плодородия, защита от эрозии, проведение мелиоративных работ. В связи с наличием земельных ресурсов с потенциально высоким плодородием и благоприятными агроклиматическими условиями для развития растениеводства возможно увеличение объемов производства. Возрождение животноводства будет связано с совершенствованием территориальной и отраслевой структуры сельскохозяйственного производства. При этом приоритетными для производственного строительства рассматриваются площадки, ранее использовавшиеся животноводческими комплексами или другими производственными объектами, так как эти территории в некоторой степени уже оборудованы инженерными коммуникациями и сооружениями. В районе с. Старосеславино предлагается подобная площадка.

В перспективе особое внимание следует уделять ресурсосберегающим технологиям, бережному отношению к существующим земельным угодьям и рациональному их использованию с учетом особенностей их микроклимата и рельефа и, соответственно, подверженности эрозионным процессам.

На сегодняшний день на территории сельсовета располагается 2 кладбища, общей площадью 4,8 га. Генеральным планом предлагается расширение существующего кладбища в с. Старосеславино на 1,5 га.

Важным аспектом развития сельсовета является развитие туристической инфраструктуры. Туристический потенциал имеет богатые природные ресурсы и климатические условия средней полосы России. Это благоприятные условия для развития сельского туризма, способствующего сокращению безработицы в деревнях, развитию малого предпринимательства, созданию современной инфраструктуры, дорог, транспортного сообщения, повышения престижности проживания в сельской местности. С каждым годом данный вид туризма набирает большую популярность. Развитие сельского туризма рассматривается как социальная программа для поддержки фермерских и крестьянских хозяйств в свободное от сельскохозяйственных работ время.

К культурно-историческому и религиозному месту, интересному для посещения, можно отнести Михаило-Архангельскую Церковь в с. Старосеславино, построенную в 1803 году.

Необходимо проведение реставрационного ремонта и обеспечение физической сохранности исторических объектов. Для реализации данных мероприятий необходимо привлечение органов государственной власти, включение данных объектов в программы по сохранению объектов историко-культурного значения.

Предполагается организация любительского и спортивного рыболовства на водоемах сельсовета. Возможно строительство рыболовных баз.

На перспективу для внешних и внутренних связей поселения общественными видами пассажирского транспорта, вероятно, будут автобус и маршрутное такси, как наиболее простые и маневренные виды маршрутного транспорта, требующие наименьших единовременных затрат.

В охране и совершенствовании нуждаются элементы природно-экологического каркаса территории поселения, являющегося частью природно-экологического каркаса территории района и области. Этими элементами являются пруды.

#### Транспортно-инженерная инфраструктура

##### Транспортная инфраструктура

**Существующее положение.** Межмуниципальные связи Старосеславинского сельсовета обеспечивают автомобильная дорога федерального значения М-6 «Каспий». Связь с соседними населенными пунктами осуществляется по дорогам местного значения. Эксплуатационная длина автомобильных дорог общего пользования в селе Старосеславино 26км, в том числе асфальт 3 км, покрытая щебнем 3 км. В селе Хоботец-Васильевское 11,8 км дорог, в том числе асфальтировано 2,6 км., остальная дорога грунтовая.

Перечень и характеристика федеральных, муниципальных и местных автодорог, проходящих по территории сельсовета, представлен в таблице ниже.

Таблица 4

**Протяженность основных автомобильных дорог по типам покрытия в границах Старосеславинского сельсовета**

№ п/п	Наименование населенного пункта	Наименование дороги	Тип покрытия	Протяженность, км
<b>Автодороги федерального значения</b>				
		Автодорога М-6 «Каспий»	асфальт	1,4
<b>Автодороги муниципального значения</b>				
		«Каспий»- Новое Козьмодемьяновское - Старосеславино	асфальт	3,1
<b>Автодороги местного значения</b>				
1.	с. Старосеславино	от д.1 по ул. Кооперативной до д.1 по ул. Мира	асфальт	2,0
		От здания конторы на хоздворе до здания церкви по ул. Кооперативной	асфальт	1,0
		ул. Советская	грунт	2,8
		ул. Интернациональная	грунт	1,5
		ул. Горького	грунт	0,6
		ул. Терешковой	грунт	0,5
		ул. Школьная	грунт	0,6
		ул. Лаврова	грунт	1,1
		ул. Полевая	грунт	0,5
		ул. Кооперативная от д.1 до д.96	грунт	1,5

		ул. Тихая	грунт	0,5
		ул. Тамбовская	грунт	0,5
		ул. Комсомольская	грунт	0,8
		ул. Гагарина	грунт	0,5
		ул. Зеленая	грунт	0,5
		ул. Аптечная	грунт	0,5
		ул. Набережная	грунт	0,8
		ул. Октябрьская	грунт	0,5
		ул. Московская	грунт	0,8
		ул. Мичурина	грунт	1,0
		ул. Тельмана	грунт	0,3
		ул. Пролетарская	грунт	0,5
		ул. Мира	грунт	0,8
		ул. Титова	грунт	0,5
		ул. Первомайская	грунт	0,7
		ул. Ленина	грунт	0,9
		ул. Садовая	грунт	0,8
		от д. 11 по ул. Кооперативной до д. 26	щебень	3,0
2.	с. Хоботец-Васильевское	ул. Попова	асфальт	1,5
		ул. Садовая	грунт	1,0
		ул. Полевая	грунт	0,8
		ул. Московская	грунт	1,2
		ул. Советская	грунт	0,6
		ул. Кооперативная	грунт	0,9
		ул. Школьная	грунт	0,8
		ул. Первомайская	грунт	1,5
		ул. Мира	грунт	0,75
		ул. Мичурина	грунт	1,1
		ул. Терешкова	грунт	0,8
		ул. Октябрьская	грунт	0,85

Перевозка пассажиров из районного центра в населенные пункты осуществляется рейсовыми автобусами, принадлежащие муниципальному предприятию «Первомайское АТП», такси и увеличивающимся количеством транспортных средств, находящихся в личном пользовании граждан.

**Предложения по Генеральному плану.**

Перечень мероприятий, направленных на развитие транспортной инфраструктуры:

- выполнить реконструкцию покрытия улично-дорожной сети во всех населенных пунктах;
- реконструкция межселенных дорог, проходящих по территории поселения;
- строительство автомобильной дороги «Подъезд к ООО «Газпром трансгаз Москва» Моршанское ЛПУМГ.

**Водоснабжение**

**Существующее положение.**

В связи с тем, что населенные пункты расположены на значительном расстоянии друг от друга, все существующие системы водоснабжения, обслуживающие застройку, являются самостоятельными и никак не связаны друг с другом.

Основным источником хозяйственно-питьевого водоснабжения Старосеславинского сельсовета являются безнапорные подземные воды.

Системы водоснабжения населенных пунктов поселения относятся как к отдельным, так и к объединенным системами (совместное водоснабжение жилой и производственной зон). Водозаборные сооружения представлены одной водозаборной скважиной, водонапорной башней и водопроводной сетью тупикового типа, мелкого диаметра и малой протяженности.

В населенных пунктах имеется значительное количество индивидуальной застройки, где водопользование производится из собственных скважин и колодцев, а частично из водоразборных колонок.

Все скважины базируются на питании от нескольких водоносных горизонтов. Вода, поступающая из артскважин, по основным параметрам соответствует ГОСТ, но обладает повышенным содержанием железа. Подземные воды эксплуатируемых водоносных горизонтов формируются из атмосферных осадков, рек и перетока из вышележающих водоносных горизонтов, а значит, подвержены поверхностному загрязнению.

Загрязнение имеет техногенные причины. Это связано с воздействием неканализованной жилой застройки, утечек из сетей производственных канализаций предприятий АПК.

Существующие водозаборные сооружения не имеют станций обезжелезивания и установок по обеззараживанию воды. На период эксплуатации водозаборных сооружений согласно действующего СанПин 2.1.4.1074-01 должны быть предусмотрены 3 пояса зон санитарной охраны (ЗСО). На существующих водозаборах Старосеславинского сельсовета проект зон санитарной охраны источников водоснабжения не разработан.

Современное состояние зон санитарной охраны основных, водозаборов удовлетворительное, но требует улучшения, для чего предусматривается по зонам санитарной охраны первого пояса восстановление ограждений, организация подъездных путей, монтажных площадок и озеленения, удаления стихийных свалок мусора. Строительство водозаборных сооружений пришлось на семидесятые годы XX столетия. К настоящему времени износ большинства сооружений достиг 100 процентов, поэтому требуется их капитальный ремонт и частичная замена.

Водоснабжение жилых территорий сельсовета, осуществляется от водозаборных узлов, в состав которых входят: 5 скважин и 5 водонапорных башен. Протяженность водопроводных сетей составляет 34,0 км, охват населения централизованным водоснабжением составляет 49%. Характеристика сооружений водоснабжения приведена ниже в таблице.

Таблица 5

**Существующие сооружения водоснабжения Старосеславинского сельсовета**

№ п/п	Наименование населенного пункта	Скважина		Водонапорная башня		Протяженность водопроводной сети, км
		№	Глубина, м	Высота, м	Объем, куб. м	
1.	с. Старосеславино	№ 6607	53	10	18	30,09
		№ 4019	57	10	18	
		№ 4069	57	10	18	

		№ 3371	61	10	18	
	<b>Итого</b>	<b>4 скважины</b>		<b>4 водонапорные башни</b>		<b>30,09</b>
<b>2.</b>	с.Хоботец-Васильевское	№ 5980	71	10	18	4,0
	<b>Итого</b>	<b>1 скважина</b>		<b>1 водонапорная башня</b>		<b>4,0</b>

#### с. Старосеславино

В селе Старосеславино построена тупиковая система централизованного водоснабжения, источником которой служат отдельные скважины, пробуренные в разных частях села. Водоснабжение жилых и производственных территорий осуществляется от 4-х водозаборных узлов в состав которых входят: 4 водозаборные скважины (глубиной 50-60м и производительностью 10 м3/сутки) и 4 водонапорные башни (высотой 10 м и емкостью по 18м3).

Водозаборные узлы оснащены одиночными скважинами. Скважины оборудованы глубинными насосами и подают воду в водонапорные башни. Вода из водонапорных башен поступает в водопроводные сети самотеком.

Водоснабжение северной части населенного пункта до водотока осуществляется от ВЗУ №1, расположенной в районе ул. Аптечной. ВЗУ № 2 обеспечивает водоснабжением центральную часть села до ул. Комсомольская. Сама ул. Комсомольская, а также ул. Ленина, Тамбовская и Садовая обеспечены водоснабжением от ВЗУ № 3, ВЗУ № 4 обеспечивает водоснабжением ул. Лаврова, Мира, Мичурина, Пролетарская.

#### с. Хоботец-Васильевское

Водоснабжение села организовано аналогично водоснабжению с. Старосеславино. Подача воды для жилых территорий осуществляется от ВЗУ, в состав которого входит 1 водозаборная скважина с мощным насосом (глубиной 71 м и производительностью 10 м3/сутки) и 1 водонапорная башня (высотой 10 м и емкостью по 18м3), расположенного в районе ул. Мичурина. Протяженность водопроводных сетей составляет 4 км.

Нормы водопотребления и расчетные расходы воды. Нормы водопотребления на хозяйственно – бытовые нужды населения приняты в соответствии со СНИП 2.04.02-84\* в зависимости от степени благоустройства жилого фонда, на полив зеленых насаждений общего пользования, улиц и пожаротушения.

Коэффициент суточной неравномерности принят - 1,3. Таблица расчетных расходов воды по сельскому поселению приведена в конце раздела.

Расход воды на нужды пожаротушения определяется характером застройки и благоустройством жилого фонда, характером производства, а также проектной численностью населения. Расчетная продолжительность пожара, в соответствии со СНИП 2.04.02-84\* составляет 3 часа.

Противопожарный расход определяется суммарно на пожаротушение жилой застройки и промпредприятий – 1 пожар в селе - 5 л/сек и 50% потребного расхода на наружное пожаротушение на предприятиях (п.2.22). Таким образом, общий расход воды на пожаротушение составит:

$(5 \times 3600 \times 3) : 1000 + ((5 \times 0,5) \times 3600 \times 3) : 1000 = 54 + 27 = 81 \text{ м}^3$  – для населенных пунктов с числом жителей до 1 тыс. человек.

Для организации пожаротушения из открытого источника могут быть использованы пруды, расположенные на территории населенных пунктов. Вблизи прибрежной территории прудов необходимо устроить подъезд на две машины. Этот подъезд можно использовать для полива зелёных насаждений общего пользования.

В населенных пунктах, не имеющих крупных водоемов и водотоков, необходимо предусмотреть размещение установок пожарных гидрантов на водопроводной сети через каждые 150 м согласно ВНТП-В-97 «Водоснабжение сельских населенных пунктов».

#### Источники водоснабжения

##### 1.Подземные воды.

Старосеславиновский сельсовет находится в пределах западного крыла Приволжско-Хопёрского артезианского бассейна. На территории района имеют распространение несколько водоносных горизонтов.

Первый от поверхности водоносный горизонт приурочен к четвертичным аллювиальным, покровным, надморенным и подморенным песчано-глинистым отложениям. Водоносный горизонт залегает на глубине от 0 до 40 м. Мощность его изменяется от 1,0 до 20-25 м. Дебит невысок и составляет 0,1-1,5 л/сек. Воды этого водоносного горизонта распространены повсеместно и имеют значение лишь для бытовых нужд сельского населения.

Ниже залегает водоносный горизонт, формирующийся в альбсеноманских песках. Мощность водоносного горизонта изменяется от 2-10 до 20-50 м и уровень его фиксируется на глубине от нескольких до 20-30 м. Дебит скважин изменяется от 0,1 до 1,2 л/сек. Воды гидрокарбонатно-кальциевые с минерализацией 200-700 мг/л.

Под альбсеноманскими отложениями залегает неокомапский водоносный горизонт, приуроченный к разнородным пескам и песчанникам. Залегает водоносный горизонт на глубине 5-150 м, мощность его 30-100 м. Дебит скважин – 0,3-0,6 л/сек. Питание водоносного горизонта осуществляется за счёт инфильтрации атмосферных осадков, а также за счёт перетекания из других водоносных горизонтов. Воды – гидрокарбонатно-кальциевые с минерализацией от 600 до 1500 мг/л. Водоносный горизонт имеет повсеместное распространение.

К отложениям девона приурочен фаменский водоносный комплекс. Водоносными являются известняки и песчаники. Водоносный комплекс залегает на глубине от 5-30 м до 70-100 м и до 200-300 м. Мощность водовмещающей толщи комплекса 30–70 м. Подземные воды напорные. Пьезометрический уровень устанавливается на глубине от 1 до 35 м. Дебиты изменяются в очень широких пределах от 0,01 до 50 л/сек. По химическому составу воды гидрокарбонатно-кальциевые, реже – магниевые. Минерализация изменяется от 300 до 1500 мг/л. Рассматриваемый водоносный комплекс распространён повсеместно.

Водоснабжение Первомайского района подземными водами осуществляется полностью из верхнефаменского водоносного комплекса.

На территории Первомайского района минимальная глубина залегания подземных вод изменяется от 0 до 30-40 м. В случае, если глубина залегания менее 2,5-3,0 м, условия строительства значительно осложняются, что должно учитываться при инженерно-строительном районировании территории.

##### 2.Поверхностные воды.

На территории Старосеславиновского сельсовета расположено несколько крупных водоемов и водотоков небольшой протяженности, которые могли бы служить источником хозяйственно-питьевого водоснабжения. Однако использование поверхностных вод на питьевые нужды нецелесообразно и экономически не оправдано, так как потребуются строительство дорогостоящих водопроводных очистных сооружений и содержание высококвалифицированного обслуживающего персонала. Поверхностные воды могут быть использованы на технические нужды промпредприятий и пожаротушения.

#### Проектные предложения.

Во всех населенных пунктах Старосеславиновского сельсовета площадки существующих водозаборных узлов расположены либо вблизи жилой застройки, либо в нормативных СЗЗ от объектов промышленности. Учитывая расположение скважин на территории неканализованных населенных пунктов с многолетним загрязнением почв, Генеральным планом предлагается постепенное консервирование существующих скважин со строительством водозаборов из подземных вод вне территории поселений.

Принимая во внимание малый проектный расход воды и необходимое количество эксплуатационных скважин не более 2-4 (рабочие / резервные), состав водозаборных сооружений будет следующим:

водозаборные скважины с погружными насосами;  
водовод от скважин до разводящих уличных водопроводных сетей;



водонапорная башня или подземный контррезервуар;  
пожарные открытые водоемы, близлежащие водотоки, с организацией подъезда для пожарных машин.

Также в состав водозаборных сооружений должны входить установки по обезжелезиванию и обеззараживанию воды, должны быть организованы зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Существующие объекты водопровода, имеющие значительный физический износ в проектной схеме хозяйственно - питьевого водоснабжения не учитываются. Новые сети должны прокладываться в тех же технических коридорах с предшествующей ликвидацией старых сетей. Строительство новых сетей намечается кольцевого типа низкого давления диаметром 100 – 150 мм с подключением к реконструированному.

Целесообразно зарезервировать территории для 1-2 резервных скважин, которые могут понадобиться в случае интенсивного развития предприятий АПК.

Одним из факторов водосбережения в жилой застройке является установка приборов индивидуального учёта воды.

Существующие водозаборные сооружения предлагается использовать для подачи воды на технические нужды предприятий АПК, полив зеленых насаждений и пожаротушение, с установкой пожарных гидрантов через каждые 150 м согласно ВНТП-В-97 «Водоснабжение сельских населенных пунктов».

Развитие систем водоснабжения направлено на бесперебойное обеспечение всех жителей и предприятий водой надлежащего качества и в достаточном количестве.

Производительность водозаборных сооружений, их назначение, ориентировочное количество скважин с учётом резервных, количество и ёмкость резервуаров приведено в таблице.

Таблица 6

Объём водопотребления по Старосеславинскому сельсовету

NN п/п	Наименование населенных пунктов	Норма водопотребления л/чел/сут, с коэф.1,3	Кол-во насел. чел.	Расход воды м <sup>3</sup> /сут
1	2	3	4	5
1	<b>с. Старосеславино</b>			
	население	250	1380	345,0
	производственные расходы (15%)			51,8
	объекты обслуживания (10%)			39,7
	неучтённые расходы (10%)			43,6
	<b>Итого</b>			<b>480</b>
2	<b>с. Хоботец-Васильевское</b>			
	население	250	300	75,0
	производственные расходы (15%)			11,3
	объекты обслуживания (10%)			8,6
	неучтённые расходы (10%)			9,5
	<b>Итого</b>			<b>104</b>
	Всего		1680	584

Таблица 7

Производительность водозаборных сооружений, их технологическое назначение и ёмкость резервуаров

NN п/п	Наименование населенных пунктов	Расход воды м <sup>3</sup> /сут	Производительность водозабора м <sup>3</sup> /сут	Кол-во скважин	Сооружения, количество резервуаров, их ёмкость м <sup>3</sup>
1	2	3	4	5	6
1	<b>с. Старосеславино</b>	480	530	4	1x500пр.
2	<b>с. Хоботец-Васильевское</b>	104	110	3	2x50пр.
	<b>Итого</b>	<b>584</b>	<b>640</b>	<b>7</b>	

с. Старосеславино

В связи с тем, что площадки существующих водозаборных узлов располагаются в жилой неканализованной застройке без соблюдения нормативных поясов зон санитарной охраны, целесообразно организовать новую площадку водозабора.

Количество воды, необходимое селу на перспективу, в соответствии с расчётами составит 480 м<sup>3</sup>/сут. Площадка нового водозабора может быть размещена в западной части села вне зоны жилой застройки, с соблюдением нормативных размеров зон санитарной охраны.

с. Хоботец-Васильевское

В настоящее время для обеспечения централизованным водоснабжением всех домовладений населенного пункта ведется разработка проекта строительства нового водозаборного узла и водопроводных сетей.

В связи с тем, что площадка существующего ВЗУ расположена вблизи жилой неканализованной застройки без соблюдения нормативных поясов зон санитарной охраны Генеральным планом предлагается вариант организации новой площадки водозабора.

Количество воды, необходимое населенному пункту на перспективу, в соответствии с расчетами 104 м<sup>3</sup>/сут.

**Водоотведение**

**Существующее положение.**

В населённых пунктах на рассматриваемой территории централизованных систем канализации не имеется. В настоящее время население пользуется надворными туалетами с выгребными ямами, с последующим выбросом стоков на рельеф.

Нормы водоотведения и расчетные расходы стоков. Нормы водоотведения на хозяйственно-бытовые нужды населения приняты в соответствии со СНИП 2.04.03-85 в зависимости от степени благоустройства жилого фонда.

Коэффициент суточной неравномерности принят 1,3.Таблица расчетных расходов стоков приведена в конце раздела.

### **Проектные предложения.**

Строительство систем канализации направлено на прекращение сброса неочищенных сточных вод, что позволит улучшить экологическую обстановку на территории сельсовета и предотвратит загрязнение водных горизонтов.

В связи с тем, что населённые пункты расположены на значительном расстоянии друг от друга, Генеральным планом предлагается строительство самостоятельных систем канализации с очистными сооружениями полной биологической очистки с доочисткой с внедрением новых технологий очистки, а также применением новых технологий по обеззараживанию стоков и установками по обезвоживанию осадка различной производительности. В состав сооружений будут входить самотечные коллекторы, КНС и напорные трубопроводы. На площадках очистных сооружений рядом с приёмной камерой намечается организовать сливные станции для приёма стоков от индивидуальной застройки.

Сброс очищенных стоков намечается в проточный водоем.

В мелких населённых пунктах предлагается строительство самостоятельных систем канализации с водонепроницаемыми септиками, содержимое из которых будет вывозиться на сливную станцию близлежащих очистных сооружений. Жилая застройка таких населённых пунктов должна обслуживаться ассенизационными машинами согласно выработанному графику.

Предложения по канализованию населённых пунктов учитывают сложившиеся к настоящему времени системы водоснабжения, имеющиеся проектные разработки и намечаемые планировочные решения.

#### с. Старосеславино

Поскольку численность населения села превышает 500 человек Генеральным планом предлагается строительство централизованной системы водоотведения.

Количество сточных вод, поступающих в систему канализации, составляет 442 м<sup>3</sup>/сут.

Генеральным планом предусматривается строительство централизованной системы канализации с очистными сооружениями производительностью порядка 550 м<sup>3</sup>/сут, в ёмкостном варианте. Учитывая рельеф местности, площадку для расположения очистных сооружений необходимо предусмотреть в западной части с. Старосеславино на наиболее низких отметках рельефа.

Стоки хозяйственно-бытовой канализации должны поступать на площадку очистных сооружений по сети самотечных коллекторов. Канализационные стоки правобережной части села по улицам Мира, Полевая, Лаврова, Школьная, Московская, Аптечная, Горького, Интернациональная, Октябрьская, Набережная, Советская, Мичурина должны направляться на КНС с последующей перекачкой по напорному коллектору в систему самотечных сетей села Старосеславино. Канализационные стоки левобережной части села по улицам Первомайская, Гагарина, Зеленая, Кооперативная, Комсомольская, Ленина, Тамбовская, Садовая должны направляться на КНС № 2 с последующей перекачкой по напорному коллектору в систему самотечных сетей села Старосеславино

#### с. Хоботец-Васильевское

Генеральный план предлагает строительство самостоятельной системы канализации с водонепроницаемыми септиками, содержимое из которых будет вывозиться на проектируемую площадку очистных сооружений с. Старосеславино. Количество сточных вод, поступающих на утилизацию, составит 96 м<sup>3</sup>/сут.

Таблица 8

**Объём водоотведения, производительность очистных сооружений и вид очистки**

NN п/п	наименование населённых пунктов	Расход воды м <sup>3</sup> /сут	Расход стоков м <sup>3</sup> /сут (0,8 от расхода водопотр.) м <sup>3</sup> /сут	Производительность очистных сооружений м <sup>3</sup> /сут	Вид очистки
1	2	3	4	5	6
1	<b>с. Старосеславино</b>	480	384,1	550	ОС БО с доочисткой
	неучтённые расходы (15%)		57,6		
	<b>Итого</b>		<b>442</b>		
2	<b>с. Хоботец-Васильевское</b>	104	83,5		вывоз на ОС БО с.Старосеславино
	неучтённые расходы (15%)		12,5		
	<b>Итого</b>		<b>96</b>		
	<b>Всего</b>		<b>538</b>		

### **Санитарная очистка**

#### **Существующее положение.**

На территории сельсовета нет полигона захоронения твердых бытовых отходов. Мусор собирается по графику и вывозится на полигон, имеющий лицензию в р.п. Первомайский. Между администрацией сельсовета и МУП «Первомайское» заключен договор на использование полигона, действие которого осуществляется на протяжении двух лет.

В районе с. Хоботец-Васильевское существует несанкционированная свалка, не отвечающая требованиям природоохранного законодательства.

Также на территории сельсовета располагается 2 закрытых скотомогильника.

#### **Проектные предложения.**

В задачу санитарной очистки входит сбор удаление и обезвреживание твердых бытовых отходов (ТБО) от всех зданий и домовладений, а также выполнение работ по летней и зимней уборке улиц в целях обеспечения чистоты проездов и безопасности движения.

Учитывая возможную реконструкцию и достройку жилого фонда на существующих площадках, для определения необходимого объема работ по очистке от ТБО принимается норма 1,5 м<sup>3</sup> в год на жителя в соответствии со СНиПом 2.07.01-89, включая утиль и уличный смет. В соответствии с этой нормой количество ТБО по Старосеславиновскому сельсовету составит около 2520 м<sup>3</sup> в год.

Часть ТБО в пределах 30 %, учитывая индивидуальный характер застройки, будет перерабатываться на приусадебных участках, и использоваться в виде компоста как удобрение. Таким образом, количество ТБО в целом по сельсовету, подлежащее утилизации, составит порядка 1764 м<sup>3</sup> в год.

На территории сельсовета Генеральным планом не планируется организации свалок.

Расчет проектного объёма ТБО по сельсовету приведён в таблице.

Таблица 9

№	Наименование населённых пунктов	Население чел.	Общий объём ТБО (при норме 1,5 м3/год/чел) м3/год	Объём ТБО, подлежащий утилизации (70% от общ. объёма) м3/год
1	с. Старосеславино	1380	2070	1449
2	с. Хоботец-Васильевское	300	450	315
	<b>Итого</b>	<b>1680</b>	<b>2520</b>	<b>1764</b>

### Энергоснабжение

**Существующее положение.** Электроснабжение сельсовета производится от энергосистемы ОАО «Тамбовэнерго» через ОАО «Тамбовская энергосбытовая компания». Основным источником энергоснабжения района является подстанция понижительная станция «Сеславинская» 110/10 кВ. По территории сельсовета проходит линии 110, 35, 10 кВ. Распределение электроэнергии потребителям сельсовета осуществляется на напряжении от 10 до 0,4 кВ.

Техническое состояние подстанции поддерживается в «удовлетворительном» состоянии ежегодными текущими и средними ремонтами. Недостатком существующих сетей является высокая степень износа (около 70%).

#### Проектные предложения.

Перечень мероприятий:

- повышение надежности работы системы энергоснабжения;
- ежегодная реконструкция и осуществление деятельности по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов;
- наиболее полное использование существующих сетей с проведением работ по их восстановлению.

Выполнение названных мероприятий будет обеспечивать наиболее благоприятные условия для проживания населения.

### Теплоснабжение

**Существующее положение.** Теплоснабжение и обеспечение населения горячей водой осуществляется от индивидуальных источников отопления, работающих в основном на природном газе и расположенных в жилых домах.

Обеспечения теплоснабжения общественных зданий осуществляется от индивидуальных источников отопления, расположенных непосредственно в самом здании, работающих на газовом топливе.

**Проектные предложения.** Генеральным планом предлагается оставить преимущественное теплоснабжение населения от индивидуальных систем отопления, работающих на природном газе. Перспективная застройка также будет обеспечиваться теплом и горячей водой от индивидуальных систем отопления, работающих на природном газе.

Перечень мероприятий:

- модернизация, продление срока службы и обеспечение работоспособности системы теплоснабжения, замена изношенных участков тепловых сетей и их теплоизоляции;
- применение энергосберегающих технологий в отоплении населения;
- обеспечить возможность подключения индивидуальных систем отопления к газораспределительной системе.

### Газоснабжение

**Существующее положение.** Газоснабжение потребителей сельсовета производится в основном природным газом.

По территории сельсовета проходят 8 линий магистрального газопровода Уренгой – Помары - Ужгород.

По территории Старосеславинского сельсовета проходит межпоселковый газопровод (среднего давления) и газопроводы низкого давления. Все населенные пункты газифицированы. Используют природный газ 235 домовладений, протяженность газопровода составляет 35,5 км.

**Проектные предложения.** Основными направлениями развития газоснабжения являются:

- поддержание существующих сетей в надлежащем состоянии.

#### Связь

Наиболее распространенными, из всех видов связи, на территории Старосеславинского сельсовета являются проводная (телефонная) и подвижная (сотовая) виды электросвязи

В с. Старосеславино построена новая цифровая станция. В настоящее время в селе задействована емкость -219 номеров, в том числе население 132 номера. Будет дополнительно задействовано 80 номеров. В селе Хоботец-Васильевское смонтирована емкость 50 номеров, в том числе население 44. Охват населения телевизионным вещанием составил 100 % .

Большинство населения принимает телепрограммы ОРТ, РТР ( в том числе и передачи ГРТК « Тамбов» и Новый век, НТВ на стандартные наружные антенны. В то же время у некоторых владельцев телевизоров имеются более сложные по конструкции антенны, позволяющие принимать до 47 программ. Некоторые семьи уже имеют персональные компьютеры с выходом в локальную сеть Интернет.

На территории расположено 2 отделения почтовой связи.

Необходима установка двух вышек сотовой связи в с. Старосеславино по ул. Советская.

#### Зоны с особыми условиями использования территории

К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории Старосеславинского сельсовета по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограничениям относятся следующие:

- санитарно-защитные зоны (СЗЗ) от производственно-коммунальных объектов;
- СЗЗ от санитарно-технических и инженерно-технических объектов;
- охранные зоны и санитарные разрывы транспортных и инженерных коммуникаций;
- водоохранные зоны.

#### Санитарно-защитные зоны от производственных и коммунальных объектов

Нормативные СЗЗ предприятий и объектов и режимы использования территорий установлены на основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитная зона промышленных производств и объектов разрабатывается последовательно: расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполненная на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.); установленная (окончательная) - на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

#### Санитарно-защитные зоны от санитарно-технических объектов

На юго-западе с. Старосеславино два закрытых скотомогильника.

**Нормативные санитарно-защитные зоны от предприятий и сооружений санитарно-технического и объекты коммунального назначения**

№	Наименование предприятия	Принятый класс опасности согласно СанПиНу /Нормативная СЗЗ, м
<b>Производства и сельхозпредприятия</b>		
1	ООО "Стройгарант"	3/300
2	ООО «Газпром трансгаз Москва» Моршанское ЛПУМГ	3/300
<b>Сооружения санитарно-технические, объекты коммунального назначения</b>		
3	Кладбище, с. Старосеславино	5/50
4	Кладбище, с. Хоботец-Васильевское	5/50

**Охранные коридоры и санитарные разрывы транспортных и инженерных коммуникаций**

Автомобильные дороги, проходящие по территории Старосеславинского сельсовета, имеют II, III, IV и V технические категории.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

- 1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;
- 2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;
- 3) двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории.

По территории поселения проходят ВЛЭП 110, 35, 10 кВ. Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

- вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

для линий напряжением

- 1 - 20 киловольт - 10 метров, (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

- 35 киловольт - 15 метров;

- 110 киловольт - 20 метров.

По территории поселения проходит межпоселковый газопровод, ширина коридора составляет 300 м.

**Водоохранные зоны**

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос, а также режимы их использования устанавливаются ст. 65 Водного кодекса РФ.

Таблица 11

**Размеры водоохранных зон**

Водные объекты	Ширина водоохранной зоны, м
р. Иловай	200
р. Вишневка	50
руч. Саблино	50
Водотоки, длиной менее 10 км	50

Ширина водоохранной зоны рек, ручьев устанавливается от их истока в зависимости от протяженности:

- До 10км – в размере 50м;
- От 10км до 50км – 100м;
- От 50км и более – 200м.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

На территории Старосеславинского сельсовета имеются водохранилища, ширина охранной зоны которых составляет 50 метров.

В пределах водоохранных зон запрещаются:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов (5%);

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- проведение рубок главного пользования.

На расположенных в пределах водоохраных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к ограничениям, указанным выше, запрещаются:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Для всех источников питьевого и хозяйственно-питьевого водоснабжения должны быть установлены зоны санитарной охраны. Границы трёх поясов зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения учтены в соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Размер зон санитарной охраны I пояса для скважин составляет 50 м. В сельском поселении имеется 4 муниципальных арт. скважины и собственная скважина ООО «Сосновка-Агро-Инвест».

В границах первого пояса санитарной охраны запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев,

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий,

- проживание людей,
- применение ядохимикатов и удобрений.

#### **Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

Чрезвычайная ситуация - обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

К основным опасностям на территории поселения следует отнести:

- техногенные:
- аварии (катастрофы) на автодорогах;
- аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (аварии на канализационных, тепловых сетях, сетях электро- и водоснабжения);
- гидродинамические аварии.
- природные:
- опасные метеорологические явления.

#### **Чрезвычайные ситуации техногенного характера**

Техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Источник техногенной чрезвычайной ситуации – опасное техногенное происшествие (авария на промышленном объекте или транспорте, пожар, взрыв или высвобождение какого-либо вида энергии), в результате которого на объекте, определенной территории или акватории произошла техногенная чрезвычайная ситуация.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций – комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций (ЧС), а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей природной среде и материальных потерь в случае их возникновения.

#### **Виды возможных техногенных чрезвычайных ситуаций**

##### **на территории поселения**

#### **1. Аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (аварии на канализационных, тепловых сетях, сетях электро- и водоснабжения).**

Подобные аварии создают существенные трудности жизнедеятельности, особенно в холодное время года.

Аварии на электроэнергетических системах могут привести к длительным перерывам электроснабжения потребителей на обширных территориях. Аварии на канализационных системах способствуют массовому выбросу загрязняющих веществ и ухудшению санитарно-эпидемиологической обстановки.

Аварии в водопроводных сетях приведут к затоплению проезжей части дорог, падению давления в водопроводной системе, перебоям снабжения водой территории.

На тепловых магистралях, проходящих по территории, возможны разрывы, что может привести к прекращению подачи тепла в здания.

Причинами аварий на объектах коммунального хозяйства в основном является физический износ коммунального хозяйства, отсутствие средств на своевременный ремонт и замену изношенных сетей и оборудования на приобретение запасных частей.

Также по данной территории проходят линии 35 и 10 кВ. Процент изношенности распределительных сетей составляет около 70%. Предельным порогом, для обеспечения надежной работы энергосистемы, считается износ основных фондов не более 40 %.

Степень износа технологического оборудования, тепловых и водопроводных сетей обуславливают достаточно высокую вероятность возникновения аварий и чрезвычайных ситуаций.

#### **2. Гидродинамические аварии (прорыв плотин, дамб прудов и водохранилищ).**

Гидродинамическая авария – это чрезвычайная ситуация, связанная с выходом из строя (разрушением) гидротехнического сооружения (плотины, дамбы, шлюза) или его части. Для гидродинамической аварии характерно неуправляемое перемещение больших масс воды, несущих разрушения и затопления обширных территорий.

На территории сельсовета имеются гидротехнические сооружения, разрушение которых может привести к затоплению части территории населенных пунктов. Для защиты и безопасности населения от данного вида аварий необходимо проведение комплекса организационных, инженерно-технических и других мер.

Таким образом, исходя из анализа информации об основных факторах риска возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера, можно сделать вывод, что территория поселения по степени опасности чрезвычайных ситуаций относится к зоне умеренного контроля, при которой необходима оценка целесообразности мер по уменьшению риска.

#### Чрезвычайные ситуации природного характера

Природная чрезвычайная ситуация – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Ниже дается характеристика отдельных видов опасных природных явлений.

Опасные геологические процессы - геологические и инженерно-геологические процессы и гидрометеорологические явления, которые оказывают отрицательное воздействие на территории, народнохозяйственные объекты и жизнедеятельность людей.

Большая часть территории поселения подвержена просадочным процессам.

С этими процессами связано формирование степных блюдцев. Степные блюдца на территории района распространены практически повсеместно. Диаметр их изменяется от нескольких метров до нескольких сотен метров и даже километров, глубина изменяется от 0.5 до 1.5 м.

Просадки пород являются опасными для строительства процессом.

**Метеорологические опасные явления** - природные процессы и явления, возникающие в атмосфере, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду (ураган, шторм, ливень и др.):

- крупный град, сильный дождь (ливень), сильный туман;
- сильный снегопад, сильный гололед, сильный мороз, сильная метель, заморозки;
- сильная жара, засуха.

Территория рассматриваемого поселения подвержена таким опасным метеорологическим явлениям, как грозы, сильные ветры, сильные дожди, град, метели, туманы, морозы, снегопады.

#### Технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b> сельского поселения	га	11 827	11 827
	Общая площадь земель в границах населенных пунктов, в том числе	га	1500	1500
1.1.1	жилая зона	га	841	841
		% от общей площади земель в установленных границах	7,1	7,1
1.1.2	общественно-деловая зона	-/-	12,9	12,9
		-/-	0,1	0,1
1.1.3	производственная зона	-/-	103	123
		-/-	0,9	1,0
<b>2</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
2.1	Общая численность постоянного населения, в т.ч.	чел.	1699	1680
	с. Старосеславино	-/-	1364	1380
	с. Хоботец-Васильевское	-/-	335	300
<b>3</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
3.1	Средняя обеспеченность населения S общ.	м <sup>2</sup> / чел.	19	40
<b>4</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ</b>			
4.1	Объекты учебно-образовательного назначения	объект	1	1
	Объекты дошкольного образования	объект	1	1
4.2	Объекты здравоохранения	объект	2	2
4.3	Объекты культурно-досугового назначения	объект	2	2
4.4	Объекты почтовой связи	объект	2	2
4.5	Кладбища	объект	2	2
<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
5.1	Протяженность автомобильных дорог всех типов	км	37,8	37,8
<b>6</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление, всего	м <sup>3</sup> /в сутки		584
6.1.2	Производительность водозаборных сооружений	м <sup>3</sup> /в сутки		640
	в т. ч. водозаборов подземных вод	м <sup>3</sup> /в сутки		640
6.1.54	Протяженность сетей	км	34,09	53,29
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод			
	- всего	м <sup>3</sup> /в сутки		538
6.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	м <sup>3</sup> /в сутки		500
6.2.3	Протяженность сетей	км	-	32,4

2011

**ПРОЕКТ  
ПРАВИЛ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ  
«СТАРОСЕСЛАВИНСКИЙ  
СЕЛЬСОВЕТ»  
ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА  
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**





Заказчик проекта:  
Администрация муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» Первомайского района Тамбовской области»

Разработчик проекта:  
ООО «Национальная градостроительная компания»

Генеральный директор Брагин С.В.

#### СОСТАВ ПРОЕКТА

##### Текстовые материалы:

1. Проект правил землепользования и застройки муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» Первомайского района Тамбовской области

##### Графические материалы:

1. Схема градостроительного зонирования - м-б 1:10 000;
2. Схема зон с особыми условиями использования территорий - м-б 1:10 000.

#### Оглавление

<b>Введение</b>	<b>26</b>
<b>Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесение в них изменений</b>	<b>26</b>
<b>Глава 1. Общие положения</b>	<b>26</b>
Статья 1. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки»	26
Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки»	26
Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки»	27
Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки»	28
Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки	28
Статья 6. Действие Правил во времени	28
Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	28
<b>Глава 2. Участники отношений, возникших по поводу землепользования и застройки</b>	<b>29</b>
Статья 8. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку	29
Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки	29
Статья 10. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки осуществляет следующие полномочия	29
<b>Глава 3. Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты</b>	<b>30</b>
Статья 11. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд	30
Статья 12. Установление публичных сервитутов	30
<b>Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков</b>	<b>30</b>
Статья 13. Подготовка документации по планировке территории	30
Статья 14. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков	31
Статья 15. Проекты планировки территории	31
Статья 16. Проекты межевания территорий	31
Статья 17. Градостроительные планы земельных участков	32
<b>Глава 5. Публичные слушания</b>	<b>33</b>
Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	33
Статья 19. Изменение видов разрешенного использования земельных участков	34
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	34
<b>Глава 6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства</b>	<b>35</b>
Статья 21. Заказы и разработки	35
Статья 22. Получение разрешений на строительство	35
<b>Глава 7. Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков</b>	<b>36</b>
Статья 23. Собственность на землю	36
Статья 24. Порядок предоставления земельных участков	36
Статья 25. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков	36
Статья 26. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд	37
Статья 27. Отказ в предоставлении земельного участка	37
<b>Глава 8. Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки». Ответственность за нарушение</b>	<b>38</b>
Статья 28. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки»	38
Статья 29. Ответственность за нарушение Правил	38
<b>Глава 9. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от «Правил землепользования и застройки»</b>	<b>38</b>
Статья 30. Определение понятия «несоответствие регламенту»	38
Статья 31. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту	38
Статья 32. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»	38
<b>Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования</b>	<b>39</b>
<b>Глава 10. Градостроительное зонирование территории</b>	<b>39</b>
Статья 33. Установление территориальных зон	39
<b>Глава 11. Зонирование с учетом особых условий использования территорий (ограничений)</b>	<b>39</b>
Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории	39
Статья 35. Зоны объектов культурного наследия	39
Статья 36. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы	40
Статья 37. Водоохранные зоны водотоков и водоемов	41
Статья 38. Санитарно-защитные полосы водоводов	41
Статья 39. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов	41
Статья 40. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов	42

Статья 41. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов	42
Статья 42. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи	43
Статья 43. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта	43
<b>Часть 3. Система градостроительных регламентов</b>	<b>44</b>
<b>Глава 12. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков</b>	<b>44</b>
Статья 44. Градостроительные регламенты. Жилые зоны - Ж	44
Статья 45. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны - ОД	44
Статья 46. Градостроительные регламенты. Озелененные территории -Р, ОТ.	45
Статья 47. Градостроительные регламенты. Зона производственных и коммунально-складских объектов - П	46
Статья 48. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры - ИТ	47
Статья 49. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения - СП	49
Статья 50. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования -СХ	50
Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда - В	50
Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны природного ландшафта - Л	50
Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития	50
<b>Информационные источники регламентов</b>	<b>51</b>
<b>(сводный перечень документов всех уровней)</b>	<b>51</b>
ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ	51
ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ	51
НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	51

## Введение

«Правила землепользования и застройки муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» Первомайского района Тамбовской области» (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области и муниципального образования «Старосеславинский сельсовет».

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Действие данных Правил распространяется на территорию в границах муниципального образования «Старосеславинский сельсовет».

## Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесение в них изменений

### Глава 1. Общие положения

#### Статья 1. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки»

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» Первомайского района Тамбовской области (далее - Правила) разработаны в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации (далее - Градостроительный и Земельный кодексы), нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом муниципального образования «Старосеславинский сельсовет».

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории сельсовета и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора и участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации сельсовета со стороны граждан;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» (далее - органы местного самоуправления) по вопросам землепользования и застройки должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

#### Статья 2. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки»

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории сельсовета, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории сельсовета в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка; указывающий границы зон действия публичных сервитутов и минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; содержащий информацию о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия и информацию о технических

условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); отражающий границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**публичные слушания** - обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей сельсовета;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве собственности и на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования, на праве аренды;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее - зоны ограничений);

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи, полосы суши шириной не более 20 метров вдоль берегов водных объектов общего пользования (бечевник) и другие объекты);

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**правоустанавливающие документы** - договоры, соглашения, на основании которых происходит возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимое имущество;

**правоудостоверяющие документы** - документы, которые являются подтверждением регистрации прав на объект;

**проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законами или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

**предельные размеры земельных участков** — максимальные и (или) минимальные размеры земельных участков для определенной территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**условно-разрешенные виды использования** - виды использования земельных участков, допустимые к применению после обсуждения на публичных слушаниях.

### **Статья 3. Сфера применения «Правил землепользования и застройки»**

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования «Старославинский сельсовет»:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

#### **Статья 4. Структура «Правил землепользования и застройки»**

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

##### **1. Текстовые материалы Правил содержат три части:**

«**Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений**» посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

«**Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**» содержит обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

«**Часть 3. Система градостроительных регламентов**» содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях, ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;
- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

##### **2. Графические материалы Правил содержат схемы, разработанные в масштабе 1:10 000.**

«Схема градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории.

«Схема зон с особыми условиями использования территории» содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков.

Все материалы Правил изданы в бумажном и электронном виде.

#### **Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц.

Администрация сельсовета обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами в уполномоченном структурном подразделении Администрации сельсовета;

- предоставление уполномоченным структурным подразделением Администрации муниципального образования «Старославинский сельсовет» физическим и юридическим лицам услуг по оформлению выписок из настоящих Правил, а также по изготовлению необходимых копий. Стоимость указанных услуг определяется затратами на изготовление копий.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

#### **Статья 6. Действие Правил во времени**

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

2. Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в администрацию сельсовета до вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в порядке, установленном Правилами.

4. Физическим и юридическим лицам, получившим в соответствии с Федеральным законом от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" архитектурно-планировочное задание до утверждения Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка, необходимо обратиться в уполномоченное главой сельсовета структурное подразделение администрации сельсовета с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка.

5. В случае если архитектурно-планировочное задание не соответствует градостроительному плану земельного участка, то строительство, реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только при наличии разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### **Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил, муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

- имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков, регулируются земельным законодательством. Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются гражданским законодательством.

## **Глава 2. Участники отношений, возникших по поводу землепользования и застройки**

### **Статья 8. Права и обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Первомайского муниципального района и муниципального образования «Старославинский сельсовет» регулируют действия физических и юридических лиц, которые могут:

- участвовать в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органом, уполномоченным в области землепользования и застройки, по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаться в орган, уполномоченный в области землепользования и застройки, с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществлять их текущее использование, а также подготавливать проектную документацию и осуществлять в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки (в том числе: переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права).

2. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении требований градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

- объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

- использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

- не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами;

- своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;

- своевременно производить установленные платежи за земельный участок;

- соблюдать установленный условно разрешенный вид использования земельного участка, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила, нормативы;

- оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

- хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;

- осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства в порядке, установленном настоящими Правилами.

### **Статья 9. Компетенция органов и должностных лиц местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки**

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

1) администрация сельсовета (уполномоченные главой сельсовета, структурные подразделения администрации сельсовета);

2) иные уполномоченные органы.

### **Статья 10. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки осуществляет следующие полномочия**

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Старославинский сельсовет» (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации сельсовета. Комиссия формируется для реализации настоящих Правил и рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Тамбовской области от 31.01.2007 №144 «О регулировании градостроительной деятельности в Тамбовской области», нормативными правовыми актами федеральных и региональных органов исполнительной власти, местных органов самоуправления.

2. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости и считаются правомочными, если на них присутствует более половины ее членов.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании путем открытого голосования. Принятым считается решение, за которое проголосовало более половины присутствующих членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

5. Решения, принимаемые на заседании Комиссии, оформляются протоколом, которое подписывает председатель Комиссии, в его отсутствие - заместитель председателя Комиссии.

### **Глава 3. Прекращение и ограничение прав на земельные участки. Сервитуты**

#### **Статья 11. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70 Земельного кодекса РФ резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления. Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. № 69-ФЗ и постановлением Правительства от 22 июля 2008 г. № 561 «Положение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд».

2. Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом, законодательством Тамбовской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Тамбовской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц - собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

#### **Статья 12. Установление публичных сервитутов**

1. Органы местного самоуправления муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электропередачи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Установление сервитутов производится без изъятия земельных участков, осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и иными нормативными правовыми актами.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

### **Глава 4. Градостроительная подготовка территорий и образование земельных участков**

#### **Статья 13. Подготовка документации по планировке территории**

1. Для обоснования карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Старосеславинский сельсовет», на которые распространяется действие «Правил», в соответствии с Градостроительным кодексом требуется разработка документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства - проектов планировки, проектов межевания, на основании которых устанавливаются или уточняются границы земельных участков.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом, осуществляется в отношении как застроенных, так и предназначенных для застройки территорий.

3. При подготовке документации для земельных участков, не подлежащих застройке (леса, открытые ландшафты и т.п.), следует руководствоваться водным, лесным и земельным законодательством.

4. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования, физических и юридических лиц и осуществляется на основании генерального плана и правил землепользования и застройки.

5. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, устанавливается в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса РФ.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения эффективного использования территории муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» путем:

- определения элементов планировочной структуры;
- определения характеристик и параметров систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- определения линий градостроительного регулирования, в том числе красных линий и линий регулирования застройки;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- установления границ зон действия ограничений вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- выделения участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;
- выделения участков, которые планируется зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа;
- выделения участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
- выделения участков, которые планируется размежевать.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании Генерального плана, утвержденных технических регламентов и устанавливаемых настоящими Правилами градостроительных регламентов, в том числе для зон с особыми условиями использования территорий.

8. Документация по планировке территории разрабатывается в виде последовательных стадий проектирования: проектов планировки территории; проектов межевания территории; градостроительных планов земельных участков.

#### **Статья 14. Принципы градостроительной подготовки территорий и образования земельных участков**

1. Градостроительная подготовка территорий, земельных участков -действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

- неразделенным на земельные участки, находящимся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории -проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

- ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа - вне состава проекта межевания) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только образованные земельные участки. Образованным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

- установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории;

- определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

- установлены границы земельного участка на местности;
- произведен государственный кадастровый учет;
- проведена процедура подготовки на торги.

3. Земельные участки, образованные посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе:

- органов местного самоуправления;
- заинтересованных физических и юридических лиц.

#### **Статья 15. Проекты планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

#### **Статья 16. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Проект межевания направлен на решение следующих задач:

- 1) установление границ сложившихся объектов недвижимости;
- 2) формирование новых объектов недвижимости в сложившейся застройке.

3. Проекты межевания застроенных территорий выполняются в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность,

владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

4. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

1) расположение участка в границах одной территориальной зоны;

2) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;

3) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

5. На свободных от застройки территориях, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

6. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

7. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

8. Если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

## **Статья 17. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального образования «Старославинский сельсовет».

2. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

1) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

2) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

При таком сочетании указанных условий при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур публичных слушаний, соблюдение установленных сроков и бесплатность подготовки.

3. Состав градостроительных планов земельных участков устанавливается действующим градостроительным законодательством.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- установления границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физических или юридических лицам прав на образованные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой администрации сельсовета (в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки);

2) в качестве самостоятельного документа руководителем органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков представляются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

6. Градостроительный план земельного участка выполняется по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации, в соответствии с Инструкцией о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка.

7. Организация подготовки, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

8. Для получения градостроительного плана земельного участка заявитель обращается в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о подготовке градостроительного плана земельного участка. К заявлению о подготовке градостроительного плана прилагаются документы и материалы, необходимые для заполнения формы, согласно Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка:

1) копия свидетельства о праве собственности на земельный участок, договора аренды земельного участка, договора о пользовании земельным участком и иные правоустанавливающие документы;

2) копия кадастрового паспорта земельного участка на бумажном носителе и кадастровый паспорт земельного участка на электронном носителе или нотариально заверенная копия схемы границ земельного участка на кадастровом плане территории;

3) копии технических паспортов на объекты капитального строительства (кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), расположенные на территории земельного участка, на бумажном носителе;



- 4) копии свидетельств о государственной регистрации прав на здания, строения, сооружения, находящиеся на земельном участке;
  - 5) другие акты о правах на недвижимое имущество;
  - 6) землеустроительное дело по установлению и согласованию границ земельного участка;
  - 7) материалы действующей (актуализированной) топографической съемки на территорию земельного участка в бумажном и электронном виде: в М 1:500 при площади участка до 1 га, в М 1:2000 при площади участка до 10 га, в М 1: 5000 при площади участка более 10га;
  - 8) технические условия на подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - 9) задание на проектирование (техническое задание).
10. При подаче заявления физическим лицом -предъявляется документ, удостоверяющий личность или нотариально заверенная копия.
11. Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявлению копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица. Индивидуальный предприниматель -копию свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.
12. В случае необходимости орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет запросы о получении от территориальных и отраслевых органов исполнительной власти муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» дополнительной информации и сведений, необходимых для подготовки градостроительного плана земельного участка, в том числе:
- 1) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, некапитальных объектах;
  - 2) о границах земельного участка и координатах поворотных точек;
  - 3) о границах зон действия публичных сервитутов;
  - 4) о разрешенном использовании земельного участка;
  - 5) о наличии зеленых насаждений;
  - 6) об утвержденных режимах регулирования градостроительной деятельности в границах земельных участков;
  - 7) о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных в установленном порядке.
13. Заявителю градостроительный план земельного участка предоставляется без взимания платы.
14. Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:
- 1) проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельных участков на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;
  - 2) подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

## **Глава 5. Публичные слушания**

### **Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией по землепользованию и застройки.
3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом.
4. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
5. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:
  - проекты правил землепользования и застройки, проект нормативного правового акта о внесении в них изменений;
  - проекты планировки территорий и проекты межевания территорий,
  - вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства,
  - вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. Предложения физических и юридических лиц, заинтересованных по проекту Правил, а также в период реализации Правил направляются в администрацию муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» Первомайского района на имя председателя Комиссии.
6. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:
  - проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
  - обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
  - проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
  - иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.
7. В случае если внесение изменений в правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.
8. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям. По результатам проверки комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования «Старосеславинский сельсовет».
- Глава сельсовета в течение семи дней со дня поступления документации обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:
  - информация о документации по планировке территории -территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не позднее двадцати дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о месте и времени их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Во время проведения публичного слушания ведется протокол. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний. По итогам обсуждений Комиссия готовит заключение, которое вместе с материалами и протоколами публичных слушаний передается Главе Администрации сельсовета для принятия окончательного решения.

10. Глава Администрации сельсовета в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение о:

- утверждение документации по планировке территории;
- доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;
- отклонение документации по планировке территории.

11. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

### **Статья 19. Изменение видов разрешенного использования земельных участков**

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии со статьями 37 и 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (№ 191–ФЗ от 29.12.2004):

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

3. Заявление об изменении вида разрешенного использования направляется в орган местного самоуправления.

4. Проводятся публичные слушания с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен участок, и правообладателей смежных участков.

5. Участники слушаний вправе представить свои предложения и замечания и результаты слушаний подлежат опубликованию.

6. На основании заключения и рекомендации комиссии по организации слушаний глава местной администрации принимает решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка или об отказе в таком изменении.

7. Изменение разрешенного использования земельных участков, как ранее учтенных в материалах инвентаризации, осуществляется при заблаговременной публикации в средствах массовой информации, а по истечении месячного срока после опубликования при отсутствии предложений и замечаний принимается решение об изменении разрешенного использования земельного участка.

### **Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в комиссию.

В заявлении указываются:

- данные о заявителе;
- площадь, местоположение, кадастровый номер земельного участка, вид прав на него;
- строительные намерения заявителя;
- вид разрешенного использования земельного участка;
- перечень объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, с указанием их собственников.

К заявлению прилагаются:

- для юридических лиц: копии учредительных документов, свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет по месту регистрации и по месту нахождения имущества, подтверждение полномочий руководителя;

- для физических лиц: копии паспорта гражданина, свидетельства о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя без образования юридического лица (для индивидуальных предпринимателей);

- обоснование необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (если планируется строительство нового объекта, не соответствующего основным видам разрешенного использования земельного участка, установленного градостроительным регламентом, либо реконструкция существующего объекта, в результате которой объект недвижимости не будет соответствовать основным видам разрешенного использования земельного участка);

- копии правоустанавливающих и подтверждающих документов заявителя на право обладания земельным участком и объектами недвижимости, расположенные на нем;

- технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) и необходимые расчеты по нагрузкам, связанные с получением технических условий подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, выполненные соответствующими специализированными организациями;

- при необходимости у заявителя могут быть запрошены дополнительные сведения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

3. Сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования направляется правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания

проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации муниципального образования «Старосеславинский сельсовет».

6. Глава администрации в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **Глава 6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства**

### **Статья 21. Заказчики и разработчики**

1. Проектная документация на объекты жилищно-гражданского и производственного строительства разрабатывается в соответствии Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

2. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Застройщиками и заказчиками могут выступать администрация муниципального образования «Старосеславинский сельсовет», юридические и физические лица.

4. Разработчиками проектной документации могут быть юридические или физические лица, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

5. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренным Градостроительным кодексом, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком только при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

### **Статья 22. Получение разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство выдается Администрацией Старосеславинского сельсовета через орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению юридических и (или) физических лиц.

4. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию.

5. Администрация Старосеславинского сельсовета имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик представляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
  - градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
  - материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - пояснительная записка;
  - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов;
  - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
  - схемы, отображающие архитектурные решения;
  - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - проект организации строительства объекта капитального строительства;
  - проект организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства и их частей;
  - положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных Градостроительным кодексом); положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом);
  - разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с Градостроительным кодексом);
  - согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.
- К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

7. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, заявление на выдачу разрешения на строительство, к которому прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

8. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство принимает решение о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа и в письменном виде сообщает заявителю.

9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

10. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции, капитального ремонта.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения и один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

12. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

13. Заказчик обязан представить информацию о сроках начала строительства в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, и инспекцию государственного строительного надзора.

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен в порядке, установленном действующим законодательством.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом и законодательством Тамбовской области.

## **Глава 7. Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков**

### **Статья 23. Собственность на землю**

1. В соответствии с ЗК РФ и федеральным законодательством земли на территории муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность Тамбовской области и муниципальную собственность, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

2. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального образования.

### **Статья 24. Порядок предоставления земельных участков**

1. Предоставление земельных участков от имени администрации на территории муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» Первомайского района, осуществляется уполномоченным органом в области имущественных отношений (далее - управление имущественных отношений) муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом муниципального образования «Старосеславинский сельсовет», настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами.

2. До разграничения государственной собственности на землю, распоряжение земельными участками осуществляют органы местного самоуправления муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» в пределах предоставленных полномочий.

3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом главы муниципального образования сельсовета. Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации сельсовета, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

### **Статья 25. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключения договоров аренды земельных участков**

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения механизма продажи земельных участков на началах:

- состязательности для формирования земельного рынка;
- создания вторичного рынка земли;
- повышения доходов бюджета сельсовета;
- определения спроса на землю;
- соотношения спроса и предложения;
- ценовых характеристик земельных участков;

- эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития сельсовета и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории сельсовета;  
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;

- объективность оценки предложений всех участников торгов;

- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;

- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования муниципального образования «Старославинский сельсовет»;

2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;

3) право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке, установленном нормативным правовым актом главы сельсовета.

5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Старославинский сельсовет», предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах. В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) - на срок, до 3-х лет, для эксплуатации зданий, строений, сооружений - на срок до 49 лет, для эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимого имущества, - на срок до 10 лет, для временного размещения объектов движимого имущества - на срок до 3 лет.

## **Статья 26. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Исключительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд связаны с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;

2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

- Генеральным планом муниципального образования «Старославинский сельсовет» или его части;

- документацией по планировке отдельных территорий в границах генплана;

- решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

- иными документами в соответствии с действующим законодательством.

3. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

## **Статья 27. Отказ в предоставлении земельного участка**

1. Основаниями для отказа в предоставлении земельного участка являются:

1) отсутствие у заявителя документов, свидетельствующих о регистрации права собственности на недвижимое имущество, находящегося на испрашиваемом земельном участке, при предоставлении земельного участка в собственность;

2) нахождение на испрашиваемом земельном участке самовольно возведенных строений, сооружений до их сноса в установленном порядке;

3) в случае предоставления испрашиваемого земельного участка ранее другому лицу в установленном порядке;

4) если испрашиваемый земельный участок является предметом судебного разбирательства (до разрешения спора);

5) отрицательное заключение государственных органов, органов местного самоуправления, муниципальных или иных организаций, осуществляющих предварительное согласование места размещения объекта;

6) необходимость использования земельного участка для муниципальных нужд;

7) нахождение на испрашиваемом земельном участке здания, строения (в том числе временного), сооружения, не соответствующего требованиям пожарной безопасности;

8) иные основания, предусмотренные действующим законодательством и нормативными актами муниципального образования.

## **Глава 8. Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки». Ответственность за нарушение**

### **Статья 28. Порядок внесения изменений в «Правила землепользования и застройки»**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 28, 31, 32, и 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения администрацией муниципального образования «Старославинский сельсовет» о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельсовета, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения направляются в письменной форме в комиссию с приложением градостроительного обоснования необходимости внесения изменений в Правила и других документов.

4. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний.

5. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

6. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе сельсовета, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. Копия такого решения направляется заявителям.

### **Статья 29. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих «Правил» физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тамбовской области, муниципальными правовыми актами.

## **Глава 9. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту. Отклонение от «Правил землепользования и застройки»**

### **Статья 30. Определение понятия «несоответствие регламенту»**

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

- расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;
- имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;
- имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;
- имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;
- наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

### **Статья 31. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту**

Использование объектов, не соответствующих регламенту, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и Правилам, и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

Постановлением Главы **сельсовета** устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

### **Статья 32. Отклонения от «Правил землепользования и застройки»**

1. Отклонением от Правил считается санкционированное для конкретного земельного участка при соблюдении требований отступление от предельных параметров строительных изменений, заложенных регламентом разрешенного использования. Владельцы земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо имеющих неблагоприятные характеристики по размерам, конфигурации и природным ограничительным условиям, не позволяющим эффективно их использовать в рамках действующих Правил, могут ходатайствовать об отклонении от Правил, направляя свое ходатайство в администрацию сельского сельсовета (или Комиссию).

Ходатайство должно содержать обоснование необходимости отклонения от Правил по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;
- не вступать в противоречия с общественными интересами сельсовета;
- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные требования технических регламентов.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе **сельсовета** муниципального образования «Старославинский сельсовет».

4. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое главой администрации решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Часть 2. Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

### Глава 10. Градостроительное зонирование территории

#### Статья 33. Установление территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Старосеславинский сельсовет» выделены территориальные зоны и их кодовое обозначение. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Порядок установления территориальных зон определен статьей 34 Градостроительного кодекса РФ. На карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон.

#### ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Кодовые обозначения территориальных зон		Наименование территориальных зон
Жилые зоны Ж	Ж	Малозэтажная индивидуальная жилая застройка усадебного типа
Общественно-деловые зоны ОД	ОД 1	Общественно-деловые учреждения
	ОД 2	Объекты образования
Озелененные территории Р и ОТ	Р 1	Территории лесонасаждений
	ОТ 1	Открытые природные пространства
	ОТ 2	Озелененные территории специального назначения
Зона производственных и коммунально-складских объектов П	П	Производственные и коммунально-складские объекты
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ	ИТ 1	Автомобильные дороги внешнего транспорта
	ИТ 2	Основные улицы, дороги и инженерные коммуникации
Зоны специального назначения СП	СП 1	Кладбища, скотомогильники
	СП 2	Полигоны ТБО, очистные сооружения канализации
Зоны сельскохозяйственного использования СХ	СХ 1	Объекты сельскохозяйственного производства
	СХ 2	Сельскохозяйственные угодья
Зоны территорий водного фонда В	В	Территории водного фонда (водотоки, водоемы)
Зоны природного ландшафта Л	Л	Территории природного ландшафта

### Глава 11. Зонирование с учетом особых условий использования территорий (ограничений)

#### Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории

1. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- зоны объектов культурного наследия;
- санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы;
- водоохранные зоны водотоков и водоемов;
- охранные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- санитарно-защитные полосы водоводов.

2. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территории должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном порядке.

Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

#### Статья 35. Зоны объектов культурного наследия

На карте зон с особыми условиями использования территорий - карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В отсутствие утвержденных в рамках действующего законодательства границ зон охраны объектов культурного наследия, памятники истории и культуры, находящиеся на территории сельского поселения, обозначены соответствующими условными знаками.

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны объектов культурного наследия устанавливаются с учетом следующих требований:

- ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранения значимости местности и исторического облика местности, в процессе строительства необходимо сохранять параметры объектов капитального строительства и их частей, использовать специальные строительные материалы (кирпич, дерево, штукатурка), применять цветовые решения, соответствующие близлежащим объектам исторической застройки;
- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;
- сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение их изменения при проведении землеустройства, а также разделения земельных участков;

-обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение размещения рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), а также регулирование проведения работ по озеленению;
- обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических воздействий;
- сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия;
- обеспечение сохранности всех исторически ценных градоформирующих объектов;
- исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом.
- иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

Земельные участки в границах территории объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. У собственников они не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. Собственник объекта историко-культурного назначения несет бремя сохранения и содержания принадлежащего ему объекта.

### **Статья 36. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы**

1. В Правилах приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий -проект единой СЗЗ промзла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

2. В санитарно-защитной зоне **не допускается размещать**:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- санатории и дома отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
- здания управления,
- конструкторские бюро,
- здания административного назначения,
- научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники,
- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
- бани,
- прачечные,
- объекты торговли и общественного питания,
- мотели,
- гаражи,
- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
- пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации,
- ЛЭП,
- электроподстанции,



- нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения,
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
- канализационные насосные станции,
- сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции,
- станции технического обслуживания автомобилей.

4. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

### **Статья 37. Водоохранные зоны водотоков и водоемов**

1. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 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.

3. 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 и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. В целях обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа.

6. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

7. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

8. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 2 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

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

9. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

### **Статья 38. Санитарно-защитные полосы водоводов**

1. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

3. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

4. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1 000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1 000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

5. Граница первого пояса зоны санитарной охраны водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

- от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

- от водонапорных башен - не менее 10 м;

- от остальных помещений (отстойники, склад хлора, насосные станции, напорные коллекторы хозяйственных стоков и др.) - не менее 15 м.

### **Статья 39. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов**

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

3. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

4. Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается в следующих пределах:

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Запрещается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

#### **Статья 40. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов**

1. Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Боковые границы второго пояса ЗСО от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:

а) при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;

б) при гористом рельефе местности - до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;

- применение удобрений и ядохимикатов,

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;

- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

- строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;

- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;

- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;

- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;

- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

#### **Статья 41. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов**

1. Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения на водотоке вверх и вниз по течению совпадают с границами второго пояса. Боковые границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3-5 километров, включая притоки. Границы третьего пояса поверхностного источника на водоеме полностью совпадают с границами второго пояса.

Запрещается:

- размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;

- применение удобрений и ядохимикатов,

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;

- при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

- строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;

- благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;

- купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;

- добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;

- оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

## **Статья 42. Охранные зоны объектов электроснабжения и связи**

1. Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ «О связи», Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки над проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

2. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 15 м - для ВЛ напряжением 35 кВ;
- 20 м - для ВЛ напряжением 110 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

3. В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;
- устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);
- устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;
- производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;
- запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

## **Статья 43. Охранные зоны объектов трубопроводного транспорта**

1. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
- 2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;
- 3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков.

2. Границы охранных зон, на которых размещены объекты трубопроводного транспорта, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с соблюдением требований охраны.

В охранных зонах магистральных трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;
- высаживать деревья и кустарники всех видов;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, размещать сады и огороды;
- проводить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

4. После завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению, и возвращаются прежнему землепользователю. Одновременно ему возмещается стоимость всех убытков, возникших в связи со строительством трубопровода, включая упущенную выгоду. Дальнейшее использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению, но не нарушая правил эксплуатации трубопровода.

### Часть 3. Система градостроительных регламентов

#### Глава 12. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков

#### Статья 44. Градостроительные регламенты. Жилые зоны - Ж

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке жилыми домами усадебного типа и малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также мини-производства при соблюдении действующих санитарных правил и норм.

##### 44.1 Ж. Малоэтажная индивидуальная жилая застройка усадебного типа

Зона малоэтажных индивидуальных жилых домов с участками выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

##### Основные виды разрешённого использования

- многоквартирные блокированные жилые дома (1-3 этажа) с придомовыми участками;
- отдельно стоящие жилые дома на одну семью (1-3 этажа) с придомовыми участками;
- почтовые отделения;
- отделения и участковые пункты милиции;
- магазины товаров первой необходимости;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

##### Вспомогательные виды разрешённого использования

- дворовые постройки (сарай, теплицы, бани и пр.);
- сады, огороды, палисадники;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на два легковых автомобиля на 1 земельный участок;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).

##### Условно разрешённые виды использования

- спортплощадки;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- пошивочные мастерские, ремонты бытовой техники;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- слесарные и ремонтные мастерские;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- площадки для вывоза бытового мусора с контейнерами.

#### Статья 45. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны - ОД

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учрежденно-образовательных учреждений, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

##### 45.1. ОД 1. Общественно-деловые учреждения

Зона размещения объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

##### Основные виды разрешённого использования

- организации и учреждения сферы управления районного и местного значения;
  - учреждения культуры, искусства и просвещения районного и местного значения;
  - кредитно-финансовые организации, представительства, компании и другие предприятия бизнеса;
  - юридические учреждения (суды, нотариальные конторы и пр.);
  - зрелищные, просветительские и развлекательные объекты ограниченной единовременной вместимости;
  - предприятия связи, почтамт;
  - предприятия общественного питания, бытового обслуживания, магазины специализированные (кроме строительных материалов и с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов) отдельно стоящие и встроенно-пристроенные;
  - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
  - гостиницы, гостевые дома;
  - жилые дома, существующие на момент принятия Правил;
  - отделения и участковые пункты милиции и ГАИ;
  - музеи, выставочные комплексы;
  - дома детского творчества;
  - школы - музыкальные, художественные, хореографические;
  - спортивные центры, детские спортивные школы;
  - спортивно-оздоровительные учреждения (спортзалы, бассейны, ФОК, спортплощадки);
  - отделения и участковые пункты милиции;
  - пожарные депо;
  - клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
  - библиотеки;
  - культовые объекты;
  - магазины товаров повседневного спроса, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, приёмные пункты прачечной и химчистки;
  - поликлиники, аптеки, консультативные поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи, врачебная амбулатория, центры народной медицины, восстановительные центры;
  - предприятия ЖКХ;
  - отделения банков;
  - озелененные территории общего пользования.
- ##### Вспомогательные виды разрешённого использования
- центры занятости;
  - жилые дома разных типов;
  - средние учебные заведения;
  - спортивные объекты;

-ДОУ, общеобразовательные школы, дворовые площадки для отдыха и спорта, гостевые стоянки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны;

- автостоянки закрытые и открытые для объектов зоны;
- мелкооптовые и розничные рынки, предприятия бытового обслуживания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты.

#### **Условно разрешенные виды использования**

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- больницы общего типа, диспансеры;
- гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны.

#### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;
- соотношение территорий многофункциональной общественно-деловой зоны на новых территориях:
  - участки общественной застройки - не менее 40 %;
  - участки жилой застройки - не более 25 %;
  - участки производственных объектов - не более 10 %;
- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население, встроенные или занимающие часть зданий площадью не более 200 м<sup>2</sup> без производственных территорий, экологически безопасные.

#### **45.2. ОД 2. Объекты образования**

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений среднего общего, профессионального образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

##### **Основные виды разрешенного использования**

- средние общеобразовательные базовые школы;
- интернаты, детские дома;
- средние специальные учебные заведения;
- библиотеки, архивы;
- спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без);
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- предприятия общественного питания с полным циклом пищевого приготовления;
- пункты медицинского обслуживания;
- отделения связи;
- открытые (гостевые) автостоянки;
- рекреационные территории и объекты (в том числе - зеленые насаждения общего пользования);
- помещения объектов хозяйственного обслуживания (гаражи, мастерские, склады и прочие).

##### **Условно разрешенные виды**

- учреждения культуры и искусства;
- временные торговые объекты.

##### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц -50 м.

#### **Статья 46. Градостроительные регламенты. Озелененные территории -Р, ОТ.**

##### **46.1. Р 1. Территории лесонасаждений**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных массивов, для создания экологически чистой окружающей среды и организации мест отдыха.

##### **Основные виды разрешенного использования**

- лесные насаждения, сады;
- лесопарки, лугопарки;
- лесохозяйственное использование в соответствии с природоохранными режимами.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- рекреация с проведением необходимого объема благоустройства и инженерного оборудования.

##### **Условно разрешенные виды**

- объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности;
- объекты пожарной охраны;
- религиозные центры;
- оздоровительные центры.

##### **46.2. ОТ1. Открытые природные пространства**

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе -овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

##### **Основные виды разрешенного использования**

- самостоятельная рекреация без специального обустройства (массовые игры, пешие, лыжные и велосипедные прогулки).

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- в прибрежной полосе - благоустройство пляжей с оборудованием туалетов и кабин для переодевания.

##### **Условно разрешенные виды**

- специально оборудованные места для проведения массовых пикников.

##### **46.3. ОТ2. Озелененные территории специального назначения**

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.

Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий сельсовета.

### **Основные виды разрешённого использования**

- лесопитомники;

- защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV, V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ - для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ - для объектов I класса опасности;

- в санитарно-защитных зонах - посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;

- в водоохраных зонах - посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;

- в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;

- в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта;

- в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий.

### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;

- прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений.

### **Условно разрешенные виды**

- выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

### **Ограничения**

В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.

В водоохраных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.

Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

## **Статья 47. Градостроительные регламенты. Зона производственных и коммунально-складских объектов - П**

### **47.1. П. Производственные и коммунально-складские объекты**

Производственная и коммунально-складские зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I-V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

В случае несоответствия размера расчетной санитарно-защитной зоны и полученной на основании оценки риска (для предприятий I, II класса опасности), натурных исследований и измерений химического, биологического и физического воздействия на атмосферный воздух, решение по размеру санитарно-защитной зоны принимается по варианту, обеспечивающему наибольшую безопасность для здоровья населения.

### **Основные виды разрешённого использования**

- предприятия I класса опасности с установлением санитарно-защитной зоны (озеленение для предприятий I класса опасности - не менее 40% площади СЗЗ);

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты II-V класса опасности, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны;

- коммунально-складские и производственные предприятия IV, V класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;

- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного автомобильного или железнодорожного транспорта (кроме объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий); объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции);

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- производственно-лабораторные корпуса;

- офисы, административные службы;

- отделения, участковые пункты милиции;

- объекты пожарной охраны;

- автотранспортные предприятия;

- гаражи и автостоянки;

- теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;

- объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- подъездные дороги, разворотные площадки;

- элементы благоустройства, озеленение.

### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- АЗС;

- поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных и коммунальных объектов;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
- объекты пожарной охраны.
- инженерные сооружения.

#### **Условно разрешенные виды**

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

#### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;
- площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;
- производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:
  - в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80\*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;
  - в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоквартирных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;
  - не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий).

### **Статья 48. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры - ИТ**

Зона инженерной и транспортной инфраструктур выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков, обеспечивающих размещение и функционирования производственных объектов, сооружений транспорта (автотранспорта, железнодорожного) и коммуникаций инженерного оборудования.

#### **48.1. ИТ 1. Автодороги внешнего транспорта**

##### **Основные виды разрешенного использования территории**

- земляное полотно и проезжая часть автомобильных дорог, автомобильные развязки в разных уровнях; непосредственно примыкающие к автомобильным дорогам строения и сооружения – мосты, сигнальное оборудование, служебно-технические здания; элементы обустройства дорог и защитно-дорожные сооружения – ограждения, разметка, направляющие устройства, знаки, сети освещения, светофоры, системы автоматизированного управления движением, озеленение, малые архитектурные формы, водоотводные, защитные и другие искусственные сооружения;
- сооружения на съездах и пересечениях дорог, для размещения конструктивных элементов дороги и дорожных сооружений, не включенных в нормы СН 467-74 (укрепления русел у водопропускных труб, струенаправляющие дамбы и траверсы, спрямления русел и срезки у мостов, нагорные водоотводные каналы при значительной косогорности, закуветные бермы и бермы обеспечения устойчивости откосов, срезки грунта и вырубки леса для обеспечения видимости, испарительные бассейны, автобусные остановки с пассажирскими павильонами и островками безопасности, съезды, остановочные и видовые площадки, пешеходные и велосипедные дорожки, проезды для местного транспорта, декоративные лесонасаждения, дублирующие участки дорог с необходимыми сооружениями, противооползневые и другие защитные сооружения);
- площадки для стоянки и мойки подвижного состава, защитные лесонасаждения.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- размещение новых автомобильных дорог, мостов, сигнального оборудования, служебно-технических зданий и других устройств;
- использование для своих нужд имеющихся на предоставленных им земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов;
- пересечения линейными сооружениями другого вида транспорта, линиями электропередачи и связи, а также при подходе таких сооружений и линий к зонам автомобильного транспорта;
- пересечения железных дорог автомобильными дорогами и улицами;
- размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям.

##### **Условно разрешенные виды использования**

- предприятия, учреждения и организации автомобильного транспорта могут предоставлять в установленном порядке из закрепленных за ними земель во временное пользование земельные участки другим предприятиям, учреждениям и организациям для устройства проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов и иных объектов. Предоставление во временное пользование государственным, общественным и другим предприятиям, организациям и гражданам – для сельскохозяйственных целей, гражданам – для выпаса скота и сенокосения;
- размещение сооружений, устройств и других объектов автомобильного транспорта на предоставленных ему землях, расположенных в пределах населенных пунктов.

##### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

##### **Для основных видов разрешенного использования**

- земляное полотно улиц и дорог с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими элементами по техническим параметрам, характерным для автомобильных дорог общего пользования, проектируется согласно СНиП по проектированию автомобильных дорог;
- размеры и местоположение дополнительных полос и участков земель, отводимых в бессрочное (постоянное) пользование, а также в случаях, когда максимальная высота одного из откосов насыпи или выемки превышает 12 м, определяются проектом, утвержденным в установленном порядке (СН 467-74, п. 5);
- расстояния от бровки земляного полотна для дорог I, II, III категорий:

- до жилой застройки - 100 м;
- до садоводческих товариществ - 50 м;
- для дорог IV категории - соответственно 50 и 25 м.
- полоса зеленых насаждений вдоль дороги со стороны жилой и общественной застройки – шириной не менее 10 м;
- наибольшая ширина земляного полотна для:
  - магистралей скоростного движения – 40-65 м,
  - местного грузового движения – 20 м,
  - паркового – 15 м;
- увеличение ширины полосы движения на магистральных дорогах с преимущественным движением грузовых автомобилей – до 4 м, при доле большегрузных автомобилей в потоке более 20% - до 4,5 м;
- на основании проектов развития и строительства, утвержденных в установленном порядке.

**Для вспомогательных видов разрешенного использования**

- по согласованию с органами геонадзора и при наличии лицензии на использование недр.

**Для условно разрешенных видов использования**

- при условии использования участков в соответствии с целями и условиями их предоставления, не допуская вреда объектам транспорта и безопасности движения и соблюдения требований безопасности движения, не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость и создающих угрозу безопасности движения, производится по согласованию с Администрацией сельсовета;

- условия строительства и эксплуатации указанных сооружений, линий и объектов определяются соглашениями между соответствующими предприятиями, учреждениями и организациями;

- на неохраняемых пересечениях автомобильных и железных дорог в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, находящегося на расстоянии от переезда не менее указанных в табл. 10 СНиП 2.05.02-85, мог видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда мог видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м; при проектировании путепроводов над железнодорожными путями, наряду с требованиями по обеспечению габаритов приближения строений к железнодорожным путям, надлежит обеспечить видимость пути и сигналов, требуемую по условиям безопасности движения поездов, предусмотреть водоотвод с учетом устойчивости земляного полотна железных дорог.

**Ограничения**

- реклама не должна ограничивать видимость технических средств организации дорожного движения или мешать их восприятию участниками движения, не могут размещаться в одном створе с дорожными знаками; вызывать ослепление участников движения светом, в том числе отраженным; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений уменьшать их габариты; располагаться таким образом, чтобы для её восприятия пешеходы были вынуждены выходить на проезжую часть улиц и дорог; анкерное основание опор рекламных средств не должно выступать над уровнем земли более чем на 20 мм; удаление рекламного средства от линий электропередачи осветительной сети должно быть не менее 1 м;

- не допускается распространение рекламы в пределах треугольников видимости «транспорт – транспорт» и «транспорт – пешеход», определяемых в соответствии с действующими государственными стандартами и нормативными актами; на участках улиц и дорог с радиусом кривой в плане менее 600 м; на разделительной полосе, если расстояние от края рекламной конструкции до края проезжей части составляет менее 2,5 м; в одном сечении с дорожными знаками и светофорами; на железнодорожных переездах, в тоннелях, на эстакадах, мостах, путепроводах; ближе 150 м от остановок общественного транспорта; на участках улиц и дорог с продольным уклоном более 40 град, а также с минимальным расстоянием видимости 150 м.

**48.2. ИТ 2. Основные улицы, дороги и инженерные коммуникации**

Зона включает в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

**Основные виды разрешённого использования**

- проезжая часть;
- тротуары;
- полосы озеленения;
- искусственные дорожные сооружения;
- остановочные павильоны;
- рекламные конструкции;
- инженерные коммуникации.

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

- размещение пешеходных переходов;
- размещение рекламы должно отвечать специальным требованиям;
- размещение предприятий общественного питания, временных сооружений мелкорозничной торговли;
- размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности

движения;

- размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;

- защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения) цветники, газоны;

- размещение временных некапитальных сооружений;

- сохранение капитального фонда внутри красных линий;

- размещение автозаправочных станций при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности

движения;

- размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.



### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений для основных видов разрешенного использования**

- классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей в соответствии с генеральным планом.
- Ширина в красных линиях для основных дорог -20-40 м, улиц и дорог местного значения -20-40 м;
- при размещении искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития;
  - при установке технических средств, информации и организации движения размеры сторон равнобедренного треугольника «транспорт-транспорт» при скорости движения транспорта 40,60 км/час должны быть, соответственно, не менее 25,40 м для зоны, в пределах которой не допускается размещение стационарных и подвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм), деревьев, кустарников высотой более 0,5 м; для зоны, в пределах которой кроме указанных предметов не допускается размещение зданий и других капитальных строений -15, 30, 45 м. Размеры сторон прямоугольного треугольника видимости «пешеход- транспорт» следует принимать при скорости движения транспорта 40 км/час 8х40 м, 60 км/час -10х50 м.

#### **Ограничения**

- совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается.

### **Статья 49. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения - СП**

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения и зон их охраны, зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

#### **49.1. СП 1. Кладбища, скотомогильники**

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

##### **Основные виды разрешённого использования**

- захоронения (для действующих кладбищ);
- кладбища традиционного захоронения;
- мемориальные комплексы;
- объекты ритуальных услуг;
- бюро похоронного обслуживания.

##### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- зеленые насаждения;
- объекты благоустройства;
- объекты необходимые для эксплуатации и функционирования кладбищ;
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- общественные туалеты;
- культовые объекты.

##### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

- выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли;
- при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;
- для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%;
- территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;
- размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляются отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения;
- общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га;
- расстояние от границ участков:

##### **кладбищ традиционного захоронения:**

- до красной линии -6 м;
- до стен жилых домов -300 м;
- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений -300 м.
- скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м<sup>2</sup>. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.
- Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до: жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) – 1000 м, скотопрогонов и пастбищ – 200 м, автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 60-300 м.
- Размещение скотомогильников в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.
- Территорию скотомогильника проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8-1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею.
- Рядом со скотомогильником проектируют помещение для вскрытия трупов животных, хранения дезинфицирующих средств, инвентаря, спецодежды и инструментов.

#### **49.2. СП 2. Полигоны ТБО, очистные сооружения канализации**

##### **Основные виды разрешённого использования**

- свалки бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон;
- объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.

##### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- объекты эксплуатации полигонов и очистных сооружений;

-иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием полигонов и очистных сооружений;

- зелёные насаждения;
- инженерные коммуникации.

#### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

-выбор участков для устройства полигонов и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства полигонов и очистных сооружений следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими;

- при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий, устройство дренажей.

Размещение объектов в данной зоне осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 50. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования -СХ**

#### **50.1. СХ 1. Объекты сельскохозяйственного производства**

Цель выделения -создание правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей развитие соответствующих видов сельскохозяйственной деятельности и объектов, обеспечивающих эту деятельность инфраструктур.

##### **Основные виды разрешённого использования**

- животноводческие фермы;
- конефермы;
- птицефабрики;
- парниковые и зеленые хозяйства;
- предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции.

##### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- открытые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- объекты, необходимые для обслуживания объектов разрешенных по праву использования.

##### **Условно разрешенные виды**

- усадебные жилые дома;
- культовые сооружения;
- общественные туалеты;
- ветеринарные поликлиники.

#### **50.2. СХ2. Сельскохозяйственные угодья**

Зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи земли.

##### **Основные виды разрешённого использования**

- пашни;
- пастбища, сенокосы;
- теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники, садово-парковые хозяйства;
- пасеки;
- коллективное огородничество.

##### **Вспомогательные виды разрешённого использования**

- объекты сельскохозяйственного производства.

##### **Условно разрешенные виды**

- дачи;
- культовые сооружения;
- размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и

других линейных сооружений в пределах полосы отвода.

#### **Параметры и условия физических и градостроительных изменений**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СХ.1, СХ.2 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

### **Статья 51. Градостроительные регламенты. Зоны территорий водного фонда - В**

Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

### **Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны природного ландшафта - Л**

Открытые пространства, болота. Предназначены для сохранения озелененных территорий и других природных объектов. К зонам природного ландшафта отнесены все прочие территории сельсовета, не учтенные перечисленными выше зонами, предназначенные для создания и сохранения озелененных пространств на незастроенной территории, не предусмотренной документами территориального планирования и документацией по планировке территории под перспективное развитие. Зоны природного ландшафта после проведения соответствующих мероприятий по рекультивации и благоустройству могут использоваться в рекреационных целях.

##### **Основные виды разрешенного использования**

- естественное озеленение территории.

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- тропиновая сеть.

##### **Условно разрешенные виды использования**

- использование земель в сельскохозяйственных целях;
- размещение объектов рекреации, жилых домов усадебного типа;
- прокладка дорог, магистральных инженерных сетей.

### **Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны перспективного развития**

В зонах планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территории для перспективного размещения:

- объектов транспортной инфраструктуры;
- озелененных территорий специального назначения;
- кладбища.

На карте градостроительного зонирования настоящих Правил обозначены границы территорий перспективного развития для размещения перечисленных выше территориальных зон.

Регламенты на территориях перспективного размещения объектов капитального строительства до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоне, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке - регламентам той территориальной зоны, под которую они назначены.

**Информационные источники регламентов  
(сводный перечень документов всех уровней)  
ДОКУМЕНТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЯ**

**Кодексы**

- Градостроительный Кодекс РФ № 191-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 19.07.2011 № 246-ФЗ);
- Земельный Кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.01 (ред. от 19.07.2011 № 246-ФЗ);
- Жилищный Кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.04 (ред. от 18.07.2011 № 242-ФЗ);
- Водный Кодекс РФ № 74-ФЗ от 03.06.06 (ред. от 19.07.2011 № 246-ФЗ);
- Лесной Кодекс РФ № 200-ФЗ от 04.12.06 (ред. от 18.07.2011 N 242-ФЗ).

**Федеральные Законы**

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.03 г. (ред. от 25.07.2011 N 263-ФЗ);
- «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» № 169-ФЗ от 17.11.95 (ред. от 30.12.2008 N 309-ФЗ);
- «Об особо охраняемых природных территориях» № 33-ФЗ от 14.03.95 (ред. от 18.07.2011 N 242-ФЗ);
- «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 14.06.02 (ред. от 18.07.2011 N 215-ФЗ);
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ от 21.12.04 (ред. от 19.07.2011 N 246-ФЗ).

**Указы Президента РФ, Постановления Правительства и ведомственные руководящие документы**

- Правила установления и пользования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (утв. постановлением Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 с изменениями от 02.02.02);
- Указ Президента № 727 от 27.06.98 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования».

**Приказы**

- Приказ Госстроя России от 30.09.02 «Перечень сведений, подлежащих засекречиванию, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу».

**Строительные нормы и правила (СНИП)**

- СНИП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНИП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, зданий и сооружений»;
- СНИП 23-05-95 «Естественное и искусственное освещение»;
- СНИП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СНИП 2.04.03-85 «Канализация, наружные сети и сооружения»;
- СНИП 2.04.05-91\* «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СНИП 2.04.07-86\* Тепловые сети;
- СНИП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»;
- СНИП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов»;
- СНИП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;
- СНИП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- СНИП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНИП 14-01-96 «Основные положения создания и ведения государственного градостроительного кадастра».

**Санитарные правила и нормы (СанПиН)**

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

**Свод правил по проектированию и строительству (СП)**

- СП-30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

**ДОКУМЕНТЫ УРОВНЯ СУБЪЕКТА РФ**

- Закон Тамбовской области «О регулирование градостроительной деятельности в Тамбовской области» от 31.01.2007 г. N 144.

**НОРМАТИВНО-РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

**Территориальные строительные нормы (ТСН)**

- ТСН ПЗП-99 МО; ТСН 30-303-2000 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений МО» (с изменениями).

**Нормативно-рекомендательные документы Госстроя России**

- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории сельсовета». ГУП ЦПП Госстроя России. М., 2000;
- Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки. Фонд «Институт сельсовета», Фонд «Градостроительные реформы», Москва, 2003 г.
- СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог» (утв. постановлением Госстроя СССР № 248 от 19.12.74);

**Инструкции, справочники, рекомендации**

- Справочник проектировщика. «Градостроительство». М., 1978;
- Справочное пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков».

<p><b>Вестник</b></p> <p><b>Главный редактор</b> Виктория Ростиславовна АФАНАСОВА</p>	<p><b>Учредители:</b> Открытое акционерное общество «Издательский дом «Мичуринск», администрация Первомайского района, Первомайский районный Совет народных депутатов.</p> <p><b>Издатель:</b> ОАО «Издательский дом «Мичуринск» 393760 Тамбовская обл., г. Мичуринск, ул. Советская, 305.</p>	<p><b>Наш адрес:</b> 393700 Тамбовская обл., р.п. Первомайский, ул. Вокзальная, д. 25. E-mail: info@vestnik68.ru; www.vestnik68.ru</p> <p><b>Телефоны:</b> главный редактор (телефакс) 2-45-58 редактор отдела, корреспонденты 2-15-30 главный бухгалтер, прием объявлений 2-14-30 типография, фотоуслуги 2-14-53</p>	<p>Газета зарегистрирована управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Тамбовской области.</p> <p>Свидетельство ПИ № ТУ 68 – 104 от 15 декабря 2010 г. Индекс издания: 54098. Подписано в печать – 15.45. По графику – 15.45. Газета выходит 1 раз в неделю, в среду.</p>	<p>Тираж 2 экз. Заказ №179 Специальный выпуск отпечатан в филиале ОАО «Издательский дом «Мичуринск» «Редакция газеты «Вестник»</p>
---	--	---	---	--