

**АДМИНИСТРАЦИЯ ОКТЯБРЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
Фонд «Институт проблем устойчивого развития городов и территорий»**

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ОКТЯБРЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
НЕКОУЗСКОГО РАЙОНА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

### **Состав проекта:**

Раздел I: Введение. Основные направления градостроительного развития

Раздел II: Комплексная оценка природно-ресурсного потенциала

Раздел III: Комплексная оценка социально-экономического потенциала

Раздел IV: Стратегическая оценка туристско-рекреационного ресурса территории

Раздел V: Развитие инженерно-транспортной инфраструктуры

Раздел VI: Предотвращение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

### **Раздел I: Введение. Основные направления градостроительного развития**

#### **Авторы проекта:**

**Директор направления территориального планирования**

**Хитьков В.Е.**

#### **Отдел планировочных работ:**

**Начальник отдела**

**Панченко А.А.**

**ГАП**

**Густырь Е.В.**

**Архитектор**

**Колесникова Т.А.**

**Архитектор**

**Лукашева А.А.**

Ярославль, 2009 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
1.1.1. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ОБ ОКТЯБРЬСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ НЕКОУЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА .....	6
1.1.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОКТЯБРЬСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ .....	7
<b>1.2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ</b>	<b>13</b>
1.3.1. ПОДГОТОВКА И АКТУАЛИЗАЦИЯ ВЕКТОРНОЙ ПОДСНОВЫ С ФОРМИРОВАНИЕМ ОСНОВНЫХ ОЦИФРОВАННЫХ СЛОЕВ И ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ ПРОЕКТА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА .....	13
1.3.2. РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....	19
Развитие селитебных и общественно-деловых зон .....	23
Развитие производственных зон .....	24
Развитие рекреационных зон.....	25
1.3.3. РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	25
<b>1.4. РЕГЛАМЕНТАЦИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>28</b>
<b>1.5. ВЫВОДЫ КОМПЛЕКСНОЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>36</b>
<b>1.6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ ..</b>	<b>40</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>50</b>
Населённые пункты Октябрьского сельского поселения .....	50
Объекты историко-культурного значения.....	52
Состав графических материалов .....	54

## 1.1. ВВЕДЕНИЕ

Территориальное планирование Октябрьского сельского поселения осуществляется посредством разработки и утверждения Генерального плана Октябрьского сельского поселения и внесения в него изменений. Проект Генерального плана Октябрьского сельского поселения разработан в соответствии с заданием, утвержденным Главой Октябрьского сельского поселения и Градостроительным кодексом Российской Федерации. В Генеральном плане Октябрьского сельского поселения учтены ограничения использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В составе Генерального плана Октябрьского сельского поселения выделены следующие временные сроки его реализации:

- **расчетный срок** Генерального плана Октябрьского сельского поселения, на который рассчитаны все основные проектные решения Генерального плана - **2023 год**;

- **первая очередь** Генерального плана Октябрьского сельского поселения, на которую определены первоочередные мероприятия по реализации Генерального плана - **2018 год**;

Генеральный план конкретизирует решения, принятые на стадии разработки Схемы территориального планирования Некоузского района Ярославской области и содержит практические предложения, направленные на достижение устойчивого развития района, которое предполагает обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики и повышение инвестиционной привлекательности территории.

Проектные решения Генерального плана Октябрьского сельского поселения на расчетный срок являются основанием для разработки документации по планировке территории, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей

среды, и учитываются при разработке Правил землепользования и застройки.

Генеральный план Октябрьского сельского поселения состоит из текстовых и графических материалов и электронной версии проекта.

В состав генерального плана входят «Материалы по обоснованию проектных решений» (Обосновывающая часть) и «Положения о территориальном планировании» (Утверждаемая часть).

Текстовые материалы по обоснованию проектных решений формируются по основным направлениям разработки генерального плана и включают в себя следующие разделы:

- 1) Введение; Основные направления градостроительного развития;
- 2) Комплексная оценка природно - ресурсного потенциала.
- 3) Комплексная оценка социально-экономического потенциала;
- 4) Стратегическая оценка туристско - рекреационного ресурса территории;
- 5) Развитие инженерно-транспортной инфраструктуры;
- 6) Предотвращение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

Графические материалы собраны в альбом и включают в себя следующие чертежи:

- схема о современном использовании территории поселения;
- схема ограничений использования территории;
- схема предложений по территориальному планированию;
- схема развития туризма;
- графический материал к разделу ИТМ ГОЧС;
- схема лесного фонда;

Электронная версия включает рабочий файл проекта генерального плана в программе АВТОКАД и графические изображения чертежей в формате JPG или TIFF.

Генеральный план Октябрьского сельского поселения разработан генеральным проектировщиком – НКО «Фонд «Институт проблем устойчивого развития городов и территорий»

Право разработки генерального плана Октябрьское сельское поселение было определено в результате конкурса, проведенного в 2008 году, победителем которого стал НКО «Фонд «Институт проблем устойчивого развития городов и территорий».

Реализация Генерального плана Октябрьского сельского поселения осуществляется на основании первоочередных мероприятий по реализации генерального плана сельского поселения, которые утверждаются Главой Октябрьского сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения Генерального плана Октябрьского сельского поселения.

### **Информационная база разработки**

Информационной базой разработки являются:

- информация департаментов и отделов Администрации Ярославской области;
- программные документы Ярославской области, опубликованные и находящиеся в открытом доступе на интернет-сайтах, информационные материалы (сборники, справочники и т.п.), комитетов и служб;
- схема территориального планирования Ярославской области;
- информация, полученная в ходе анкетирования руководства важнейших предприятий Ярославской области;
- нормативные документы Ярославской области;
- Ответы на вопросы анкет, распространяемых среди референтных лиц Ярославской области;

### **Область применения**

Настоящие Положения Генерального плана предназначены для использования федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах своих полномочий планирование развития территорий и использование земель для

градостроительной деятельности, а так же органами, координирующими и контролирующими осуществление градостроительной деятельности, и организациями, независимо от организационно-правовой формы, а так же индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по разработке градостроительной документации.

### ***1.1.1. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ОБ ОКТЯБРЬСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ НЕКОУЗСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА***

С середины XI столетия в связи с развитием феодальных отношений Древнерусское государство стало распадаться на отдельные княжества. Территория современного Некоузского района входила в состав Ростово-Суздальского, а после его распада (1218 год) – в состав Ярославского княжества. Процесс объединения русских земель вокруг Москвы привел к тому, что в 1463 году Ярославское княжество вошло в состав Русского централизованного государства.

Указом Петра I в 1708 году были учреждены восемь огромных по площади губерний. Территория современного Некоузского района вошла в состав Ингерманландской губернии (в 1710 году она стала называться Санкт-Петербургской). Вторая административная реформа Петра I ввела новое деление страны: было образовано 10 губерний, каждая из которых делилась на несколько провинций. Северная часть современного Некоузского района вошла в состав Пошехонской провинции Санкт-Петербургской губернии, южная часть – в состав Угличской провинции той же губернии.

Административное деление Ярославской губернии с небольшими изменениями в границах уездов просуществовало в течение всего XIX века, дожило до Октябрьской революции 1917 года, сохранялось в основном и в первые годы Советской власти.

С 10 июня 1929 года начинается самостоятельная история существования Некоузского района. Район был образован в составе Ивановской

промышленной области из частей Мологского и Рыбинского уездов.

В 1957 году в Масловский район передана территория Мокеиха-Зыбинского торфопредприятия и Шелдомежского сельсовета из Сонковского района Калининской области. В этом же году населенный пункт Мокеиха-1 Масловского района был отнесен к категории рабочих поселков с присвоением ему наименования – рабочий поселок Октябрь. В 1959 году, просуществовав 15 лет, Масловский район был ликвидирован. В 2002 году статус села получил населенный пункт Мокеиха-2.

Отчуждение земель под строительство поселка Октябрь и подготовку площадей под добычу торфа началось в 1947 году. В 1948 году началось строительство дороги от станции Пищалкино к месту будущего поселка. Но в 1949 году эти работы были прекращены, так как было принято решение построить хоть и в болотистой низине, но зато рядом со станцией, что давало значительную экономию средств и во время строительства и во время дальнейшей работы торфопредприятия. На этом месте сейчас и находится поселок Октябрь. В 1949 году было построено три деревянных барака, позже один из бараков заняли под школу, в которой обучалось 110 человек. Новая школа была построена 28 декабря 1951 года. Свое название поселок получил в честь 40-летия Великого Октября в 1957 году. К этому времени на первой улице поселка было уже шесть домов. Затем появились улицы: Ленина, советская Техническая, Комсомольская, Строительная, Транспортная, Садовая, Мира, Пионерская, Мичуринская, Октябрьская, Кирпичная и др.

### ***1.1.2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОКТЯБРЬСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ***

Октябрьское сельское поселение расположено в юго-западной части Некоузского района и граничит на северо-западе – с Некоузским СП, на западе – с Тверской областью, на севере – с Брейтовским районом, на юге – с Мышкинским районом. Площадь территории сельского поселения в его современных административных границах 477 кв.км или 47700 га.

Специализация поселения определяется наличием значительных

торфяных ресурсов, по которым поселение занимает одно из ведущих мест в Ярославской области. Производственная деятельность представлена преимущественно торфодобывающим и сельскохозяйственным производством, крупные предприятия – ОАО «Мокеиха-Зыбинское», МУП «Октябрь-ЖКХ», СПК «Знамя Ленина», СПК «Родионово». Сельское хозяйство поселения имеет молочно-мясную специализацию.

Из общей площади земельного фонда наибольший процент занимают земли сельскохозяйственного назначения – 32% (15300 га) и земли лесного фонда – 59,5% (28407,15 га). Земли водного фонда занимают – 0,45% (214,42 га), населенных пунктов – 2,38% (1135,83 га), промышленности – 0,05% (24,15 га), транспорта – 0,5% (232,59 га), инженерной инфраструктуры – 0,09% (40,36 га), специального назначения – 0,02% (7,91 га), заболоченные территории – 34% (16276,16 га).

БАЛАНС ТЕРРИТОРИЙ ОКТЯБРЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ			
№ п/п	Наименование	Длина, км	Площадь, Га
1	Площадь поселения	-	47700
2	Земли населенных пунктов	-	1135,83
3	Земли сельскохозяйственного назначения	-	15300
4	Земли промышленности	-	24,15
5	Земли транспорта	153,39	232,59
6	Инженерная инфраструктура	20,18	40,36
7	Земли специального назначения	-	7,91
8	Земли лесного фонда	-	28407,15
9	Земли водного фонда	85,3	214,42
9.1	Зона катастрофического затопления	0.00	0,00
9.2	Зона подтопления	0.00	0,00
10	Заболоченные территории	-	16276,16
ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ			
1	Площадь земель сельскохозяйственного назначения предполагаемых к переводу в категорию земель населенных пунктов	-	75,58



2	Площадь земель сельскохозяйственного назначения предполагаемых к переводу в категорию земель промышленности	-	2,97
3	Площадь земель под строительство и обустройство дорог внутрихозяйственного назначения	-	-

По территории в центральной части с востока на запад проходит автомагистраль областного значения Новый Некоуз – Октябрь – Тверь.

В соответствии с Законодательством Российской Федерации и Ярославской области, регламентирующим вопросы местного самоуправления, п. Октябрь является административным центром Октябрьского сельского поселения, которое входит в состав Некоузского муниципального района. На территории сельского поселения осуществляется местное самоуправление, принят Устав, действуют выборные всеобщим голосованием граждан, проживающих на территории сельского поселения органы исполнительной и представительной власти.

Территорию Октябрьского сельского поселения образуют территории следующих административно-территориальных единиц Некоузского муниципального района Ярославской области: Октябрьский СО, Родионовский СО.

Поселок Октябрь расположен в 55 км от административного центра Некоузского муниципального района с. Новый Некоуз.

История и архитектурное наследие некоторых населенных пунктов, большой ресурсный потенциал Октябрьского сельского поселения позволяют отнести эту территорию к перспективным зонам Ярославской области, а развитие производственной, сельскохозяйственной отрасли, сохранение историко-культурного наследия сделать основными задачами территориального планирования при разработке генерального плана Октябрьского сельского поселения.

Территорию сельского поселения образуют территории административно-территориальных единиц с численностью постоянно проживающего населения по состоянию на 2008 г представленные в Приложении 1.

## 1.2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Основными целями территориального планирования Октябрьского сельского поселения являются: обеспечение устойчивого развития сельского поселения, путем создания благоприятной среды жизнедеятельности и обеспечения экологической безопасности, сохранение природного и культурного наследия.

В результате анализа и оценки сложившейся ситуации, были сформулированы **основные цели** устойчивого развития сельского поселения:

✓ Обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие сельского поселения, его производственного потенциала; возможность трудоустройства и выбора мест приложения труда.

✓ Обеспечить комфортную, отвечающую современным социальным стандартам и потребностям населения среду проживания. Повысить уровень и качество жизни и улучшить обслуживание, воспитание, образование и охрану здоровья жителей.

✓ Обеспечить улучшение архитектурно-художественного облика и повышение качества сложившейся среды населенных мест; повысить их уровень благоустройства.

✓ Обеспечить сохранение и реабилитацию объектов историко-культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения.

**Основная задача** территориального планирования Октябрьского сельского поселения – организация разумного баланса в части планировочных, коммуникационных, социальных, промышленных, экологических и других предложений, обеспечивающих развитие поселения в целом, с учетом экономико-географического положения, особенностей сложившейся планировочной организации территории, накопленного экономического потенциала.

**Для решения основной задачи необходимо:**

- создание благоприятной среды жизнедеятельности;
- формирование единого природно-экологического каркаса в системе Некоузского района как базиса для позитивного экологизированного развития.
- обеспечение рационального использования территорий населенных пунктов, улучшение жилищных условий, достижение многообразия типов жилой среды и комплексности застройки жилых территорий;
- разработка функционального зонирования территории сельского поселения с установлением ограничений на их использование в градостроительной деятельности;
- разработка предложений по формированию инвестиционных площадок, создание и развитие рекреационных территорий, развитие туристской инфраструктуры;
- эффективное использование историко-культурных ценностей, обеспечивающее их сохранность, поддержание ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия населенных пунктов, комплексность благоустройства и озеленения территорий;
- надежность транспортного обслуживания и инженерного оборудования территории сельского поселения, развития транспортной и инженерной инфраструктуры.

В целом как документ территориального планирования генеральный план сельского поселения должен обеспечить последовательную дальнейшую разработку градостроительной документации по освоению новых территорий, по решению вопросов реконструкции и развития транспортной и инженерной инфраструктур, по реконструкции существующей застройки и преобразованию и формированию территорий общего пользования.

## **1.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

### ***1.3.1. ПОДГОТОВКА И АКТУАЛИЗАЦИЯ ВЕКТОРНОЙ ПОДСОСНОВЫ С ФОРМИРОВАНИЕМ ОСНОВНЫХ ОЦИФРОВАННЫХ СЛОЕВ И ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ ПРОЕКТА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА***

В ходе выполнения работ по сельскому поселению для создания графических материалов Генерального плана и формирования в последующем ГИС (Геоинформационной Системы) была проведена оцифровка и актуализация опорных планов крупных населенных пунктов в масштабе 1:5000 (при использовании материалов ГУГЛ), для территории поселения в целом – 1:10000, а также оцифровка и формирование целого ряда дополнительных слоев, необходимых для характеристики территории в различных аспектах градостроительного анализа.

Сформированные слои группируются по следующим подразделам электронной векторной карты.

#### **ГРУППЫ СЛОЕВ К ЧЕРТЕЖАМ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- объекты гидрографии (реки, озера, пруды, ручьи, болота, мелиоративные каналы и др.)
- слои растровых подоснов (растровые карты, схемы )

#### **ОПОРНЫЙ ПЛАН И ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ**

- Граница поселения;
- Границы населенных пунктов, входящих в состав поселения;
- Границы земель сельскохозяйственного назначения, планируемые границы земель сельскохозяйственного назначения;
- Границы земель обороны и безопасности;
- Границы земель лесного фонда;

- Границы земель водного фонда;
- Границы земель особо охраняемых природных территорий федерального значения;
- Границы земель особо охраняемых природных территорий регионального значения;
- Границы земель специального назначения;
- Границы земель промышленности; планируемые границы земель промышленности;
- Границы земель транспорта, планируемые границы земель транспорта;

#### СХЕМА ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

##### **Границы территорий объектов культурного наследия.**

- граница территории памятника федерального значения;
- граница территории памятника регионального значения;
- граница территории памятника муниципального значения;
- граница территории ансамбля федерального значения;
- граница территории ансамбля регионального значения;
- граница территории ансамбля муниципального значения;
- граница территории достопримечательного места федерального значения;
- граница территории достопримечательного места регионального значения;
- граница территории достопримечательного места муниципального значения;
- граница территории объекта археологического наследия;

##### **Границы зон с особыми условиями использования территорий.**

- граница зоны охраны объектов культурного наследия;
- граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- граница зоны охраняемого природного ландшафта;
- граница санитарно-защитной зоны;

- граница водоохранной зоны;
- граница зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- граница зоны охраняемых объектов;

### **Территориальные зоны специального назначения.**

- кладбищами,
- крематориями,
- скотомогильниками,
- объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

### **ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

- линии электропередач (ЛЭП), продуктопроводы (нефтепроводы), газопроводы, водопроводы;
- КНС, очистные сооружения (ОС), трансформаторные подстанции (ТП),
- дороги федерального значения и их нормативные придорожные полосы;
- дороги областного значения и их нормативные придорожные полосы;
- дороги местного значения и их нормативные придорожные полосы;
- хозяйственные дороги;

### **ГРУППА СЛОЕВ К ЧЕРТЕЖАМ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:**

#### **Границы жилых функциональных зон.**

- граница зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- граница зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- граница зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- граница зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- граница зоны жилой застройки иного вида.

### **Планируемые границы жилых функциональных зон.**

- граница планируемой зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- граница планируемой зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- граница планируемой зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- граница планируемой зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- граница планируемой зоны жилой застройки иного вида.

### **Границы общественно деловых функциональных зон.**

- граница зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- граница зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- граница зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- граница общественно-деловых зон иного вида.

### **Планируемые границы общественно деловых функциональных зон.**

- граница планируемой зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- граница планируемой зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- граница планируемой зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- граница планируемой общественно-деловых зон иного вида.

### **Границы функциональных зон рекреационного назначения.**

- граница территорий занятых лесами;
- граница территорий занятых скверами, парками, городскими садами;
- граница территорий занятых прудами, озерами, водохранилищами;
- граница территорий занятых пляжами;
- граница территорий используемых и предназначенных для отдыха,



туризма, занятий физической культурой и спортом;

**Планируемые границы функциональных зон рекреационного назначения.**

- планируемая граница территорий занятых скверами, парками, городскими садами;
- планируемая граница территорий занятых пляжами;
- планируемая граница территорий занятых прудами, озерами, водохранилищами;
- планируемая граница территорий предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом;

**Границы функциональных зон производственного назначения.**

- граница территорий размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- граница территорий размещения коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли;
- граница территорий, предназначенных для размещения иных видов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур;

**Планируемые границы функциональных зон производственного назначения.**

- планируемая граница территорий размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- планируемая граница территорий размещения коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, оптовой торговли;
- планируемая граница территорий, предназначенных для размещения иных видов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур;

### **Границы функциональных зон сельскохозяйственного назначения.**

- граница территорий сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
- граница территорий, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (молочные фермы, свинофермы, агропромышленные комплексы и др.);

### **Планируемые границы функциональных зон сельскохозяйственного назначения.**

- планируемая граница территорий сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);
- планируемая граница территорий, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (молочные фермы, свинофермы, агропромышленные комплексы и др.);

Работы по выполнению генерального плана сельского поселения производились в программном продукте АВТОКАД. Данная программа является наиболее доступной как с точки зрения самого продукта, так и с точки зрения возможности привлечения специалистов для работы в данной программе.

Программа АВТОКАД позволяет переносить информацию практически во все программные продукты, обеспечивающие территориальное проектирование

В конечном варианте при передаче рабочего файла заказчику,

передается возможность управления имеющейся картографической информацией.

Включая интересующий заказчика слой, он может добавлять либо исключать определенную информацию, менять графические параметры нанесенных объектов, производить вычисления по площадным и линейным объектам, определять интересующие его расстояния, вносить дополнительную текстовую информацию, характеризующую объект и так далее.

### ***1.3.2. РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

Основным фактором, определившим формирование существующей планировочной структуры сельского поселения, является его географическое положение.

Градостроительный каркас, сформированный на протяжении многих этапов развития данной территории, соответствует характеру сложившейся традиционной системы расселения и представлен деревнями, поселками, селами, застроенными, в основном, жилыми образованиями с преимущественной усадебной застройкой.

Расселение носит очаговый характер, что обусловлено спецификой хозяйственного освоения территории, преимущественно связанной с развитием торфодобывающей промышленности.

Комплексная оценка экономического и территориального потенциала поселения предполагает рассмотрение части территорий для перевода их из различных категорий (сельскохозяйственного назначения, но неэффективно используемых в настоящее время) в категорию земель населенных пунктов.

### ***ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ***

Функциональное зонирование территории является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Зонирование устанавливает рамочные условия, использования территории поселения, обязательные для всех участников градостроительной деятельности, в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории.

Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

Разработанное в Генеральном плане сельского поселения функциональное зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и планировочную специфику поселения, сложившиеся особенности использования земель поселения, требования охраны объектов природного и культурного наследия. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающиеся зон с особыми условиями использования территории.

Границы функциональных зон определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ. Определенные в генеральном плане зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон являются основой для разработки документации по планировке территорий и правил землепользования и застройки,

устанавливающих градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.

Для разработки зонирования использован принцип историко-культурного и экологического приоритета принимаемых решений:

- сохранение объектов историко-культурного наследия
- размещение нового жилищного строительства и объектов социальной инфраструктуры на экологически безопасных территориях, вне санитарно-защитных зон и других планировочных ограничений.

Проектное функциональное зонирование территории поселения предусматривает преемственность в назначении функциональных зон по отношению к сложившемуся использованию территории и ранее разработанным градостроительным проектам, если это не противоречит нормативным требованиям экологической, санитарно-гигиенической и технической безопасности, эффективному и рациональному использованию территорий.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах:

- зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны ОКН, заповедных зон; санитарные, защитные и санитарно – защитные зоны; водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы; зоны санитарной охраны источников водоснабжения);
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

Зоны с особыми условиями использования должны отображаться на схемах генерального плана на основании представленных заказчиком утвержденных проектов зон (ответственными за разработку и утверждение границ зон с особыми условиями использования являются территориальные подразделения федеральных органов исполнительной власти; соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации). В данном случае границы предполагаемых зон с особыми

условиями использования территорий не определены соответствующими проектами. В генеральном плане сельского поселения границы этих зон отображаются в соответствии с действующими нормативными документами.

### **Развитие селитебных и общественно-деловых зон**

В новом плане территориального развития сельского поселения предложены два основных стратегических направления развития:

1. Развитие населенных пунктов и, в первую очередь центра поселения – п. Октябрь внутри существующей черты населенных пунктов за счет внутренних резервов.
2. Расширение территорий населенных пунктов после исчерпания внутренних территориальных резервов за счет прилегающих земель сельхозназначения.

Структура размещения объектов социального и торгово-бытового обслуживания в указанных районах нового жилищного строительства должна определяться в последующих этапах разработки градостроительной документации (в составе проектов планировки).

Одной из составляющих инвестиционной привлекательности сельского поселения является наличие различных площадок для строительства, возможность вариантного решения вопросов освоения их в зависимости от конъюнктуры спроса и возможности инженерного обеспечения их последовательности формирования и развития транспортной и инженерной инфраструктур.

Устойчивое развитие селитебных зон в населенных пунктах, как правило, включает нескольких факторов:

- определение зон жилищного строительства в различных планировочно-застрочных систем (как по характеру землепользования, так и по этажности) на свободных территориях.

- упорядочение сложившихся групп кварталов, в том числе и малоэтажной застройки в части дифференциации улично-транспортных элементов в подчинении к общей транспортной структуре поселения;

- включение в структуру селитебной зоны кварталов дачной застройки с сезонным использованием как потенциальную зону застрочно

– реконструктивной капитализации с соответствующим преобразованием благоустройства и инженерного обеспечения;

развитие системы общественных центров во всех частях поселения, организация обслуживающих центров на основных въездах в населенные пункты.

Общественно-деловая зона в существующих населенных пунктах представлена поселковым общественным центром, расположенным (как правило) в центральной части поселка и включает в себя объекты образования, дошкольного воспитания, спорта, общественного питания, бытового обслуживания и торговли, административно-бытовые учреждения.

Развитие данных зон возможно при реконструкции существующих объектов при изменении их параметров и качества за счет рационального перераспределения существующих площадей при увеличении плотности застройки.

Структура размещения объектов социального и торгово-бытового обслуживания в указанных районах нового жилищного строительства должна определяться в последующих этапах разработки градостроительной документации (в составе проектов планировки).

Одной из составляющих инвестиционной привлекательности сельского поселения является наличие различных площадок для жилищного строительства, возможность вариантного решения вопросов освоения их в зависимости от конъюнктуры спроса и возможности инженерного обеспечения их последовательности формирования и развития транспортной и инженерной инфраструктур.

### **Развитие производственных зон**

Развитие производственного комплекса сельского поселения предполагает:

- интенсификацию использования и повышение плотности застройки



сохраняемых производственных территорий; строительство там объектов научно-производственной, деловой, торговой, выставочной сфер деятельности;

- модернизацию промышленных предприятий на основе применения новейших технологий и современного оборудования при совершенствовании функционально-планировочной организации сохраняемых производственных зон;
- комплексное благоустройство, озеленение производственных территорий, улучшение состояния окружающей среды, обеспечение на действующих предприятиях требований экологических нормативов, сокращение разрешенных санитарно-защитных зон;

### **Развитие рекреационных зон**

Рекреационные зоны включают в себя существующие скверы, озелененные поселковые территории, пляжи, естественные и искусственные водоемы. Реконструкция существующих и создание новых рекреационных зон возможно только при системном подходе к проблеме на основании разработанной проектной документации выполненной в соответствии с действующими нормами и с учетом современных тенденций и технологий.

### ***1.3.3. РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ***

#### **РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЦЕНТРА ОКТЯБРЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ П. ОКТЯБРЬ**

Основными факторами, определившими формирование планировочной структуры п. Октябрь, является сложившаяся линейная планировочная структура поселка.

**Селитебная зона**, сформированная на протяжении этапов развития п. Октябрь, имеет характер достаточно крупных и планировочно четких групп кварталов с различной застройкой: от усадебной застройки коттеджного

типа до среднеэтажной капитальной застройки (2 – 3 этажа).

Зоны одноэтажной усадебной, малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки разных периодов формирования имеют различный уровень амортизации и средний уровень инженерного обеспечения и благоустройства.

Проектом предлагается в северо-восточной части населенного пункта развитие усадебной и малоэтажной жилой застройки на пустующих территориях сельскохозяйственного назначения.

**Производственная зона.** Основные производственные предприятия располагаются в северном и северо-западном направлении, имеют благоприятные возможности для развития, в том числе инфраструктурного и транспортного обеспечения. В восточной части поселка запланирована площадка для организации придорожного сервиса (АЗС, СТО, кафе), с учетом нормированной санитарно-защитной зоны.

**Рекреационная зона.** В связи с большим количеством производственных предприятий в северной части п. Октябрь необходимо достаточное озеленение санитарно защитных зон. Также планируется озеленение основной системы улиц, для комфортного проживания людей.

**Общественно-деловая зона.** В функциональном зонировании поселка выделено несколько видов общественно-деловых зон: территории делового и общественного назначения, территории объектов социального и коммунально-бытового назначения. В центральной части поселка проектом предусмотрено место для осуществления торговой деятельности.

В соответствии с условиями контракта на населенные пункты разработаны проекты генеральных планов, совмещающие на основном чертеже опорный план и схему функционального зонирования с приложением основных технико-экономических показателей.

В приведенной ниже сводной Таблице даны основные технико-экономические показатели по разработанным проектам населенных пунктов.

<b>Населённые пункты</b>	<i>Численность населения существующая (чел.)</i>	<i>S населенного пункта в существующих границах (га.)</i>	<i>S населённого пункта в проектируемых границах (га.)</i>	<i>S жилой застройки существующая (га.)</i>	<i>S жилой застройки проектная (га.)</i>	<i>Кол-во жилых домов по проекту (м<sup>2</sup>)</i>	<i>S общественно-деловой зоны существующая (га.)</i>	<i>S общественно-деловой зоны по проекту (га.)</i>	<i>S производственной зоны существующая (га.)</i>	<i>S производственной зоны по проекту (га.)</i>	<i>S коммунальной зоны существующая (га.)</i>	<i>S коммунальной зоны по проекту (га.)</i>	<i>S рекреационной зоны существующая (га.)</i>	<i>S рекреационной зоны по проекту (га.)</i>	<i>Проектируемые площади, проезды, дороги (га.)</i>
П. Октябрь	1693	264,79	337,60	36,2	32,64	16320	8,79	13,84	40,22	7,4	11,51	1,18	6,12	9,96	67,52
<p>Проектные предложения: Усовершенствование транспортной схемы. Организация новых жилых зон с коттеджной и малоэтажной застройкой для создания сомасштабной человеку окружающей среды. Благоустройство и реконструкция существующих рекреационных зон. Создание новых рекреационных зон и мест отдыха. Устройство санитарно-защитного озеленения для снижения неблагоприятных воздействий от производственных предприятий.</p>															
С. Мокеиха	879	98,78	98,78	16,92	9,19	4595	35,15	5,03	10,0	-	-	0,69	4,09	7,56	19,76
<p>Проектные предложения: Усовершенствование дорожно-транспортной системы. Развитие общественно-деловой зоны в центральной части села. Создание системы озеленения в санитарно-защитных зонах от существующих предприятий. Реконструкция существующей селитебной застройки, застройка на пустующих территориях</p>															
С. Воскресенское	405	245,0	248,0	44,8	12,0	6000	4,58	-	-	-	-	-	12,0	5,35	49,6
<p>Проектные предложения: Развитие селитебной зоны с целью расширения населенного пункта. Создание рекреационной зоны по береговой линии р. Сить. Усовершенствование дорожно-транспортной системы.</p>															

## 1.4. РЕГЛАМЕНТАЦИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса произведено зонирование территории сельского поселения с определением схематических границ различных категорий земель (земель населенных пунктов; земель особо охраняемых природных территорий; земель сельскохозяйственного назначения; земель лесного фонда); и функциональное зонирование с определением границ функциональных зон (жилые, административно-деловые, промышленные, туристско-рекреационные; зоны охраны объектов культурного наследия; зоны объектов транспортной и инженерной инфраструктур)

Границы категорий земель показаны на «Схеме современного использования территории»

Границы функциональных зон показаны на чертежах генеральных планов населенных пунктов;

Границы правовых зон показаны на чертежах градостроительного зонирования населенных пунктов.

Границы зон с особыми условиями использования территории показаны на «Схеме ограничений по экологическим и иным требованиям» и на чертежах генеральных планов населенных пунктов.

Категории земель на чертежах нанесены в соответствии с представленными исходными данными и включают:

**Земли населенных пунктов** – использование территории регламентируется Генеральным планом, и Правилами землепользования и застройки.

**Земли лесного фонда** – защитные леса, эксплуатационные и резервные леса.

К защитным лесам относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, Фонд «Институт проблем устойчивого развития городов и территорий» 28

---

---

оздоровительных, иных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий. Порядок ведения лесного хозяйства в защитных лесах определяется в зависимости от их категории защитности. На особо защитных участках лесов запрещено применение рубок главного пользования. Решения о запрещении рубок главного пользования на этих участках принимаются территориальными органами федерального органа исполнительной власти в области лесного хозяйства.

Использование территории регламентируется Лесным кодексом Российской Федерации Лесного кодекса РФ (04.12.2006 г. № 200–ФЗ), другими федеральными законами и соответствующими законами субъектов РФ.

#### **Земли сельскохозяйственного назначения**

Использование территории в соответствии с Земельным кодексом РФ, регламентируется Схемой территориального планирования муниципального района, на территории которых расположены земли сельскохозяйственного назначения. Учитывая современное землепользование, требуется комплекс мероприятий по повышению плодородия почв, реконструкция и строительство мелиоративных систем, развитие противоэрозионных лесонасаждений. Изъятие земель сельскохозяйственного назначения происходит в соответствии с установленной законами РФ процедурой перевода земель из одной категории в другую.

#### **Земли водного фонда**

Использование территорий в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.

#### **Земли особо охраняемых территорий и объектов**

##### Существующие ООПТ

Для всех типов предлагаемых к организации зон природоохранного назначения на следующих стадиях проектирования необходимо разработать соответствующие документы территориального планирования или Проекты

планировок, установить границы и разработать Положения с соответствующей регламентацией хозяйственной деятельности.

Вопросы хозяйственной деятельности в ООПТ регламентируются Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.95 № 33-ФЗ) и соответствующими Положениями для каждого объекта.

**Земли историко-культурного назначения** – территории объектов культурного наследия (памятники истории и культуры, ансамбли, достопримечательные места, объекты археологического наследия). Использование объектов в соответствии с Федеральным законом РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ; регламентация хозяйственной деятельности – на основе Проекта зон охраны объектов культурного наследия исторических поселений. Территория памятника устанавливаются органами охраны объектов культурного наследия.

Владение, пользование или распоряжение участком, в пределах которого обнаружен объект археологического наследия, осуществляется с соблюдением условий, установленных Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия.

Все земляные, строительные работы на таких участках ведутся при условии проведения предварительных полномасштабных археологических исследований; работы и иные действия по использованию памятника и земли в пределах зоны его охраны осуществляются в строгом соответствии с требованиями охранного обязательства и содержащимися в нем техническими и иными условиями.

**Земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения**

Режим использования территории регламентируется ограничениями,

накладываемыми деятельностью военных объектов на проведение застройки и использование прилегающих к ним территорий. В соответствии с п. 7, ст. 93 Земельного кодекса РФ, в целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов земельных участках могут устанавливаться запретные зоны (в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 г. № 86-ФЗ, от 07.03.2005 г. № 15-ФЗ). СНИП 2.07.01-89\* определяет требования к согласованию размещения объектов в районах аэродромов и на других территориях с учетом обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

### **Земли промышленности, энергетики, транспорта**

#### **• Зоны перспективного градостроительного развития**

Использование территории регламентируется, генеральными планами и проектами планировки.

#### **• Зеленые зоны населенных пунктов**

Предназначены для организации отдыха населения, улучшения микроклимата, состояния атмосферного воздуха и санитарно-гигиенических условий. Использование территории регламентируется в Правилах землепользования и застройки.

#### **• Туристско-рекреационные зоны**

Предназначены для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

Использование территории регламентируется в Схеме территориального планирования муниципального района, генеральных планах, проектах планировки. На территории рекреационных зон могут размещаться дома

отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря и др.

### **Зоны с особыми условиями использования территории:**

#### Зоны охраны объектов культурного наследия

В соответствии с Законом № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются:

- зоны охраны объекта культурного наследия,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности,
- зона охраняемого природного ландшафта.

Использование территорий зон охраны объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с проектами зон охраны объектов культурного наследия.

#### Санитарно-защитные зоны от предприятий и объектов

Основные требования по организации и режимы использования территорий санитарно-защитных зон (СЗЗ) определены в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»:

Режим градостроительной деятельности в санитарно-защитных зонах

#### Разрешенные виды использования

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;
- бани, прачечные;



- объекты торговли и общественного питания;
- мотели, гостиницы;
- 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.

Запрещается размещать

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий 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.

#### Водоохранные зоны

Зоны 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.

Использование территорий осуществляется в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. В границах водоохраных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

#### Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Использование территорий в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», СНИП 2.04.02-84, «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». В зонах санитарной охраны источников водоснабжения устанавливается режим использования территории, обеспечивающий защиту источников водоснабжения от загрязнения в зависимости от пояса санитарной охраны. Запрещается сброс нечистот, мусора, навоза, промышленных отходов, ядохимикатов и пр.

#### Охранные зоны инженерной и транспортной инфраструктур

- железнодорожные линии с полосой отвода,
- автомобильные дороги с придорожной полосой,
- магистральные газопроводы с охранной зоной,
- магистральные нефтепроводы с охранной зоной ,
- линии электропередач с охранной зоной ,

Охранные зоны инженерных коммуникаций предназначены для обеспечения эксплуатации и обслуживания инженерно-технического объекта. Использование территорий в соответствии СанПиН 2.2.1/2 1.1.984-00, ПУЭ, СНИП 2.05.06-85\*, пп.3.16,3.17 (Магистральные трубопроводы), СНИП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). Как правило, размещение зданий и сооружений, не связанных с целевым использованием объекта в таких зонах запрещается.

## **1.5. ВЫВОДЫ КОМПЛЕКСНОЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ**

Определяющими планировочными характеристиками территории Октябрьское сельское поселение являются наличие большой площади земель лесного фонда, торфоразработок и высокий транзитный потенциал региона.

Можно выделить следующие наиболее важные характеристики территории:

1. В соответствии с климатическим районированием территории страны для строительства (СНиП 2.01.01-82) Октябрьское СП попадает в подрайон II В умеренного климата, характеризуемый как относительно благоприятный для селитебных целей.

2. В Октябрьском сельском поселении в качестве водоисточников используются артезианские скважины. Водопроводные сети находятся в удовлетворительном состоянии. Канализационные очистные сооружения физически изношены, устарели. Обеззараживание проводится не эффективно или не проводится вообще. Производственный контроль за качеством сточных вод по микробиологическим показателям не проводится.

3. В соответствии с зональной дифференциацией территория Октябрьского сельского поселения принадлежит к подзоне хвойно-широколиственных лесов. Растительность представлена четырьмя типами: лесным, луговым, болотным и водным.

4. Сельскохозяйственные угодья составляют около 32% площади поселения. Большинство почв бедно содержанием питательных веществ и гумуса и поэтому нуждается во внесении органических и минеральных удобрений.

5. Санитарное состояние территорий остается неудовлетворительным, несмотря на ежегодно проводимые месячники по санитарной очистке и благоустройству населенных пунктов. На территории поселения есть одна свалка твердых бытовых отходов в районе п. Октябрь.

6. Демографическая ситуация в Октябрьском сельском поселении достаточно сложная, наблюдаются депопуляция и старение населения. Продолжает сокращаться численность сельского населения, что потенциально ведет к умиранию сельских населенных пунктов. Необходимы мероприятия по снижению смертности и повышению рождаемости, а также создание в поселении новых рабочих мест. В настоящее время Октябрьское сельское поселение имеет достаточный резерв трудоспособного населения для развития хозяйственной деятельности. Доля занятых в промышленности может увеличиться в связи с развитием малого бизнеса. Появление новых рабочих мест может быть связано с развитием сельского хозяйства в поселении.

7. Экономика района характеризуется в основном торфодобывающей и сельско-хозяйственной специализацией. Основные производственные предприятия на территории Октябрьского сельского поселения – ОАО «Мокеиха-Зыбинское», МУП «Октябрь-ЖКХ», СПК «Родионово», СПК «Знамя Ленина», ЗАО «Виктория», ООО Электромашиностроительный завод «Курс».

8. Сельское хозяйство Октябрьского сельского поселения находится в трудном экономическом положении – за последний год объем выпускаемой продукции сократился у всех предприятий, наблюдается тенденция ежегодного уменьшения поголовья крупного рогатого скота. Для успешного функционирования агропромышленного комплекса необходимо дополнительное финансирование и оптимизация числа крестьянских (фермерских) хозяйств, создание благоприятных условий их функционирования.

9. В настоящее время Октябрьское сельское поселение занимает низкое место в туристско-рекреационном комплексе Ярославской области. Туристская инфраструктура не развита. Однако потенциал для развития культурно-познавательного туризма и роста числа посетителей, основанный на имеющихся в поселении ресурсах весьма значителен. Это и

сохранившееся богатое историко-культурное наследие поселения, и большое разнообразие природных ресурсов.

10. В настоящее время число мест в дошкольных учреждениях района меньше их нормативно необходимого количества. Многие села Октябрьского сельского поселения не обеспечены этим видом услуг.

Плохое техническое состояние ряда школьных зданий и зданий приспособленных для учреждений дополнительного образования ставит задачу их замены новыми зданиями или проведения капитального ремонта, эта проблема актуальна в равной степени как для городской, так и для сельской местности. Актуальна проблема малокомплектности сельских школ.

11. Основная часть современной сети предприятий и учреждений обслуживания была создана в период активного строительства поселения в 70-80 годы прошлого столетия. В настоящее время целевая направленность прогноза развития сферы обслуживания от определения мощности ее материально-технической базы смещается к планировочным аспектам по резервированию участков под территориальные объекты (такие как детские дошкольные учреждения, школы, подцентры отдельных планировочных районов).

12. В целом в сельской местности поселения нормативные показатели обеспеченности населения книжным фондом общедоступных библиотек существенно превышены. Чуть ниже нормативного уровня обеспеченность местами в учреждениях клубного типа. Спортивные сооружения есть только в крупных населенных пунктах – в п. Октябрь и с. Мокеиха. Поэтому обеспеченность населения существенно ниже нормативной.

13. Средняя обеспеченность жилым фондом – показатель, характеризующий качество жилищного строительства и темпы его развития. При численности в 3544 человек средняя обеспеченность общей площадью жилищного фонда составляет 27,2 м<sup>2</sup> на 1 человека. Высокий уровень жилищной обеспеченности в сельской местности района объясняется

сокращением численности населения за последние 6 лет на 7,4%, которое приводит к механическому увеличению жилищной обеспеченности в расчете на одного жителя, но не обуславливает, однако, реального улучшения условий проживания.

Рост строительства жилья, следовательно улучшение его качества, обеспечит возможность для ускоренного социально-экономического развития сельского поселения, даст толчок для развития производственного комплекса и сферы обслуживания.

14. Сеть транспортных коммуникаций района развита лишь в центральной зоне, тяготеющей к центру поселения – п. Октябрь. В целом территория района характеризуется крайне низкой плотностью автодорог и неудовлетворительным состоянием покрытий. Маршрутная автобусная сеть соединяет районный центр с основными населенными пунктами поселения, но сообщение развито слабо. Часть населенных пунктов с постоянно проживающим населением не имеют круглогодичных связей с административным центром, что особенно важно в вопросе развития сельских населенных пунктов и отрицательно сказываются на условиях жизни населения.

15. Развитие инженерной инфраструктуры, её надёжная и эффективная работа являются неременным условием устойчивого развития территории и ее привлекательности для инвестиций. В целом ситуация удовлетворительная, но необходима поэтапная реконструкция инженерных сооружений и сетей, в связи с их значительным износом, строительство новых водозаборов, очистных сооружений, источников теплоты, распределительных газопроводов и электроподстанций.

## **1.6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ**

При разработке мероприятий максимально учитывались конкретные проблемы и интересы сельского поселения. Система мероприятий по реализации поставленных целей развития сельского поселения, включает основные направления, с учетом первоочередных мероприятий, которые включают разработку правил землепользования и застройки сельского поселения, подготовку документации по планировке территорий.

Также первоочередными мероприятиями является, разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия и других зон с особыми условиями использования территорий.

### **1. Содействие развитию предприятий и предпринимательской деятельности**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *реабилитация предприятий на основе саморазвития при максимальном использовании местных ресурсов*
- *повышение конкурентоспособности производимой промышленной и сельскохозяйственной продукции.*

### **2. Развитие строительной базы с учетом специфики сельского поселения и задач по реконструкции застройки**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *развитие предприятий стройиндустрии по выпуску стройматериалов и конструктивных материалов из местного сырья для строительства экономичных и экологически безопасных жилых домов, в том числе малой этажности;*



- *стимулирование частного предпринимательства в сфере ремонта, реконструкции, нового малоэтажного строительства, благоустройства и инженерного оборудования.*

### **3. Возрождение и развитие народных художественных промыслов и ремесел**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *организация научно-исследовательских работ по изучению традиционных ремесел и промыслов региона*
- *возрождение и развитие традиционных ремесел и промыслов на базе результатов изысканий и активный информационный маркетинг уникальной продукции художественных промыслов и ремесел.*

### **4. Обеспечение устойчивости социально-демографической структуры населения**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *реализация мер социальной политики, направленных на повышение уровня жизни населения, улучшения здоровья, снижение смертности и повышение продолжительности жизни, развитие социальной сферы.*
- *максимально возможное сохранение существующих и создание новых рабочих мест;*
- *создание условий для строительства жилья и в первую очередь усадебного типа;*
- *развитие системы переподготовки кадров, профессионального обучения молодежи;*

**5. Усиление организационно-хозяйственных, культурно-бытовых и транспортных связей сельского поселения в системе расселения**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *восстановление, реконструкция и финансовая поддержка предприятий и учреждений, обслуживающих населенные пункты сельского поселения (АПК, транспорт, материально-техническое снабжение, торговля).*

**6. Реконструкция, модернизация жилищного фонда, новое жилищное строительство**

Существующая в настоящее время проблема нехватки жилья может быть решена также посредством реализации следующих федеральных и региональных программ:

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. № 675;

Федеральный закон от 25 декабря 2008 г. № 288-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» и Постановление Правительства РФ от 13 января 2009 г. № 20;

Постановление Правительства РФ от 8 ноября 2000 г. № 845 «Об утверждении Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в РФ»;

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *реализация жилищной программы с учетом конкретных условий населенных пунктов сельского поселения;*
- *новое жилищное строительство*
- *обеспечение типологического разнообразия нового жилища;*
- *реконструкция, модернизация и капитальный ремонт*

***жилищного фонда.***

Федеральный Закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в ред. От 21 июля 2007 г. №185-ФЗ ;

Федеральный Закон «О порядке определения минимального объема долевого финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе с учетом необходимости стимулирования рынка жилья, за счет средств субъектов РФ и (или) средств местных бюджетов в 2009 году и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 30 декабря 2008 г. № 323-ФЗ;

Федеральный Закон « О жилищных накопительных кооперативах» в ред. От 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ;

Постановление Правительства «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» в ред. От 24 декабря 2008 г. № 1010;

**7. Развитие социальной инфраструктуры**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- ***создание необходимых условий для обеспечения всеобщей доступности и общественно приемлемого качества базовых социальных услуг (прежде всего, медицинского обслуживания и образования), расширение возможностей выбора их населением;***
- ***обустройство мест захоронений*** (инвентаризация и паспортизация мест захоронений, приведение в порядок старых и создание новых кладбищ)
- ***строительство и реконструкция детских дошкольных учреждений, реконструкция общеобразовательных школ.***

### **8. Модернизация и повышение надежности инженерно-технической инфраструктуры**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *сохранение работоспособности и функциональной надежности действующих систем инженерного обеспечения, с существенным ростом объемов ремонтно-восстановительных работ*

### **9. Совершенствование транспортной инфраструктуры**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *реконструкция и модернизация сети улиц и дорог, ремонт дорожных покрытий с реконструкцией и развитием водоотводящих систем.*
- *ремонт дорожных покрытий с реконструкцией и развитием водоотводящих систем;*

### **10. Возрождение и совершенствование архитектурно-пространственной среды и сохранение архитектурного наследия**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *совместно с субъектом федерации, разработать проекты зон охраны памятников истории и культуры сельского поселения, по результатам которого, в случае необходимости, внести соответствующие изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки сельского поселения;*
- *реставрация или восстановление объектов культурного наследия в соответствии с разработанными и утвержденными мероприятиями.*

**11. Дальнейшее проектирование и благоустройство населенных пунктов в соответствии с разработанными генеральными планами**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *всемерное расширение индивидуального малоэтажного жилищного строительства на свободных территориях.*
- *упорядоченное использование производственных территорий за счет уплотнения застройки, внедрение новых технологий и повышения технологических требований;*
- *благоустройство улиц, площадей, внутриквартальных территорий (ремонт дорожных покрытий, мощение тротуаров, освещение, восстановление и развитие системы озеленения с учетом исторических ландшафтов).*

**12. Повышение социально-экономической и градостроительной эффективности использования территорий**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *разработка и утверждение правил землепользования и застройки.*
- *разработка документации по планировке территорий перспективных для застройки элементов планировочной структуры населенных пунктов.*

**13. Эффективное и качественное использование туристско-рекреационного потенциала сельского поселения**

**14. Создание условий для улучшения экологической обстановки**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *снижение вредных выбросов в воздушный бассейн.*
- *снижение вредных сбросов в водоёмы.*
- *санитарная очистка территории.*

### **15. Предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

Основными мероприятиями по реализации данного направления являются:

- *предупреждения и снижения ущерба от чрезвычайных ситуаций природного характера:*
  - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях и о правилах поведения в этих ситуациях,
  - подготовка населения в области защиты от ЧС природного характера,
  - проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии ЧС населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения,
  - создание резервов горюче-смазочных материалов на пожароопасный сезон,
  - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения,
  - в качестве противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и развития лесных пожаров рекомендуем: санитарные рубки, создание противопожарных барьеров в лесу, контроль лесопользователей в отношении устранения нарушений лесопользования, работа с населением через средства массовой информации. Также проведение мониторинга территории района на выявление зон расположения торфа на случай предотвращения возможных пожаров. В населенных пунктах выполнить оборудование пожарных водоемов, содержание существующих пожарных водоемов в пригодном для

использования состоянии,

- осушение заболоченных участков территории,
- подсыпка на проезжие части рассматриваемой территории песка, дорожного гравия для предотвращения дорожно-транспортных происшествий происходящих вследствие обледенения,
- создание метелезащиты и ветрозащиты наземных инженерно-коммуникационных систем, а также вдоль автомобильных дорог и железной дороги проведение посадки лесонасаждений

- **предупреждение и снижение ущерба от чрезвычайных ситуаций техногенного характера:**

**Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций на транспорте:**

- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- улучшение качества зимнего содержания дорог, особенно на дорогах с уклонами, перед мостами, на участках с пересечением оврагов и на участках пересечения с магистральными трубопроводами, в период гололеда;
- установка стендов информирующих водителей о состоянии дорог и возможных опасных метеоусловиях.
- работа служб ГИБДД на дорогах за соблюдением скорости движения;
- комплекс мероприятий по предупреждению и ликвидации возможных экологических загрязнений при эксплуатации мостов и дорог (водоотвод с проезжей части, борьба с зимней скользкостью на мостах без применения хлоридов и песка, укрепление обочин на подходах к мостам, закрепление откосов насыпи, озеленение дорог).
- укрепление обочин, откосов насыпей, устройство водоотводов и других инженерных мероприятий для предотвращения размывов на предмостных участках;
- чистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

- организация контроля правил обращения с нефтепродуктами на ж/д транспорте, состояния и срока эксплуатации цистерн, а также проведение работ по совершенствованию правил перевозки опасных грузов и внедрения автоматизированных систем.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций на трубопроводном транспорте:

- наращивание и модернизация ремонтных мощностей, увеличение темпов работ по замене отработавших срок трубопроводов на трубопроводы с антикоррозионными покрытиями.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций на пожароопасных и взрывопожароопасных объектах:

- устранение и защита источников возможного воспламенения;
- контроль неукоснительного соблюдения требований правил безопасности и правильности эксплуатации объекта для исключения возможности аварийных ситуаций вследствие неквалифицированных (ошибочных, преднамеренных) действий отдельных лиц (охраны или персонала);
- исключение проникновения на территорию объекта посторонних лиц; предотвращение диверсионных актов;
- защита зданий и сооружений объекта от разрушений при взрыве;
- своевременное проведение противопожарных мероприятий для ограничения огня в случаях возгорания;
- создание условий для быстрой эвакуации людей и материальных ценностей из зоны пожара;
- подготовка эффективных средств пожарной сигнализации и пожаротушения (автоматические и привозные средства);
- оборудование подъездов к сооружениям и водосточникам
- создание и поддержание имеющихся противопожарных водоемов и



резервуаров, устройства водяных завес

- совершенствование службы оповещения работников предприятий и населения прилегающих районов о создавшейся ЧС и необходимых действиях работников и населения
- точное выполнение плана-графика предупредительных ремонтов и профилактических работ, соблюдение их объемов и правил проведения;
- регулярная проверка соблюдения действующих норм и правил по промышленной безопасности;
- регулярное проведение тренировок по отработке действий всего персонала предприятия в случае ЧС
- создание запасов средств помощи при ожогах и отравлениях продуктами горения.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций

биолого-социального характера

- разработка комплексного плана мероприятий по защите населения и сельскохозяйственных животных от гнуса, клещей и других опасных насекомых.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Приложение 1

№ п/п	Сельские округа и опорные пункты	Население, человек
1	Октябрьский СО	2572
2	Родионовский СО	972
	Всего	3544

### Населённые пункты Октябрьского сельского поселения

№ п/п	Населённые пункты	Численность населения, человек
	<b>Октябрьский СО</b>	
1	Поселок Октябрь	1693
2	Село Мокеиха	879
	<b>Итого по сельскому округу</b>	<b>2572</b>
	<b>Родионовский СО</b>	
3	Село Воскресенское	405
4	Деревня Адамово	9
5	Деревня Акарново	-
6	Деревня Алешино	-
7	Деревня Башково	1
8	Деревня Бибяки	-
9	Деревня Боброково	62
10	Деревня Болдино	52
11	Деревня Ботовицы	-
12	Деревня Бышнево	-
13	Деревня Воронково	20
14	Деревня Гаврилово	-
15	Деревня Глебени	-
16	Деревня Гоголи	4
17	Деревня Горшково	-
18	Деревня Григорово	12
19	Поселок Дружба	9
20	Деревня Зайцево	-
21	Деревня Зобцы	9
22	Деревня Знамово	16
23	Деревня Игнатово	2
24	Деревня Калиновцы	10

25	Деревня Ковырево	1
26	Деревня Красово	-
27	Деревня Кулешово-1	-
28	Деревня Мельниково	5
29	Деревня Мосяево	3
30	Деревня Мошная	-
31	Деревня Никитино	8
32	Деревня Николо-Свечиное	2
33	Деревня Олисавино	70
34	Деревня Павлово	3
35	Деревня Пантелеево	13
36	Деревня Починки	8
37	Деревня Рогозино	10
38	Деревня Родионово	68
39	Поселок железнодорожной станции Родионово	62
40	Деревня Рудеиха	2
41	Деревня Русиново	3
42	Деревня Сергеево	41
43	Деревня Соловцы	3
44	Поселок Солодиха	23
45	Деревня Спасское	-
46	Деревня Сысоево	1
47	Деревня Фатьяново	28
48	Деревня Филиппово	1
49	Село Шелдомеж	6
	<b>Итого по сельскому округу</b>	<b>972</b>
	<b>Итого по сельскому поселению</b>	<b>3544</b>

### Объекты историко-культурного значения

На территории Октябрьского сельского поселения расположены:

1. Объекты культурного наследия регионального значения:

- Селище, X – XVIII вв. (д. Алешино, 0,6 км к западу);
- Сопка, IX – X вв. (д. Алешино, 0,7 км к западу);
- Стоянка, III тыс. до н. э. (д. Алешино, 0,5 км к северо-северо-востоку);
- Братская могила советских воинов, 1941 г. (ст. Пуршево)

2. Выявленные объекты культурного наследия:

- Памятник: дом жилой (с. Воскресенское, начало XX в.)
- Памятник: дом жилой (с. Воскресенское, XIX в.)
- Памятник: дом зажиточного крестьянина (с. Воскресенское, начало XX в.)
- Памятник: могилы солдат, погибших при бомбардировке эшелонов (с. Воскресенское, 1941 – 1945 г.)
- Памятник: школа, в которой учился Герой Советского Союза В.И. Кондырев (с. Воскресенское, 1928 – 1935 г.)
- Ансамбль: Церковь Воскресения, с. Воскресенское:
  - ♦ Памятник: ворота, XIX в.;
  - ♦ Памятник: церковь, 1800 – 1814 гг.;





- Памятник: церковь Троицы (д. Сысоево, 1826 г.)
- Ансамбль: монастыря (Шестоковская Вознесенское община),  
с. Шелдомеж:
  - ♦ Памятник: Собор Шестоковской Иконы Богоматери, начало XX в.;
  - ♦ Памятник: церковь Воскресения, 1779 г.;



### **Состав графических материалов**

- схема о современном использовании территории поселения;
- схема ограничений использования территории;
- схема предложений по территориальному планированию;
- схема развития туризма;
- графический материал к разделу ИТМ ГОЧС;
- схема лесного фонда;

Генеральные планы населенных пунктов:

- с. Воскресенское
- с. Мокеиха
- п. Октябрь