



институт комплексного развития территорий

Общество с ограниченной ответственностью
ИНСТИТУТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

125047, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 8, тел./факс: +7 (495) 789-6556
e-mail: info@ikrt.ru, www.ikrt.ru

**Заказчик: Администрация
Лопаревского сельского
поселения Галичского
муниципального
района Костромской области**

**Муниципальный контракт:
№ 4 (4-2/3-09-Н)
от 02.03.2009 г.**

**ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
ЛОПАРЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ГАЛИЧСКОГО РАЙОНА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Том I. Положения о территориальном планировании Лопаревского
сельского поселения Галичского района Костромской области**

(Пояснительная записка)

Исполнительный директор

Ответственный исполнитель

Москва, 2009

Состав проекта Генерального плана Лопаревского сельского поселения
Галичского района Костромской области

Утверждаемые материалы:
Том I. Положения о территориальном планировании Лопаревского сельского поселения Галичского района Костромской области
Обосновывающие материалы:
Том II. Материалы по обоснованию проекта Генерального плана Лопаревского сельского поселения Галичского района Костромской области

Авторский коллектив

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1.	Первый заместитель Генерального директора, д.г.н., эксперт судебной экспертизы в области исследования экологического соответствия естественных и искусственных биоценозов (сертификат №7/8, регистрационный номер РОСС RU.B.175.03OЭ00 от 02.03.2005 г).		
2.	Главный специалист отдела градостроительного планирования и аудита территорий, к.г.н., аудитор-эколог (удостоверение аудитора-эколога сер. ЭА № 077-08-10-264 от 10.04.2008)		
3.	Ведущий специалист		
4.	Ведущий специалист		
5.	Ведущий специалист		
6.	Заместитель начальника отдела экологической реабилитации и рекультивации		
7.	Начальник отдела гидрогеологических исследований		
8.	Ведущий специалист отдела обработки и выпуска технической документации		

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
2. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛЕНИЯ	8
3. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ	10
4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.....	14

ВВЕДЕНИЕ

Проект генерального плана Лопаревского сельского поселения Галичского муниципального района Костромской области (далее Генеральный план) выполнен в соответствии с требованиями градостроительного, земельного, лесного, водного кодексов Российской Федерации, постановления Администрации Костромской области № II-а от 15.10.2008г «Об утверждении состава и содержания карт (схем), входящих в состав документов территориального планирования муниципальных образований Костромской области, и состава и содержания карт (схем), входящих в состав обосновывающих материалов проектов документов территориального планирования муниципальных образований Костромской области», других областных законодательных актов и нормативно-правовых документов Российской Федерации.

Содержание проекта Генерального плана определено: ст. 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Законом Костромской области «О документах территориального планирования муниципальных образований Костромской области» от 17.05.2007г. и утвержденным главой администрации Лопаревского сельского поселения Техническим заданием.

Для разработки Схемы использовались топографическая основа масштаба 1:10000, предоставленная Управлением архитектуры и градостроительства Костромской области; данные кадастрового учета земель, карты внутрихозяйственного землеустройства и другие материалы.

Цели и задачи

Генеральный план – один из видов градостроительной документации по территориальному планированию, определяющий градостроительную стратегию и условия формирования среды жизнедеятельности. В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ в данном документе определяется функциональное назначение городских территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, а также интересов других муниципальных образований.

Цель Генерального плана - обеспечить градостроительной документацией территориального планирования устойчивое развитие поселения, улучшение качества жизни его населения.

Задачи Генерального плана:

- зонирование территории поселения с установлением зон различного функционального назначения и ограничений на их использование при осуществлении градостроительной деятельности;
- определение основных направлений развития опорной сети территории (транспортной и инженерной систем);

-
- установление направления развития и совершенствования местной системы расселения;
 - определение основных направлений развития социальной инфраструктуры поселения для формирования эффективной общественной инфраструктуры и концентрации имеющихся финансовых ресурсов для их рационального функционирования;
 - реорганизация поселения на базе реконструкции существующей и создание новой современной застройки, обеспечивающей комфортные условия проживания;
 - сохранение природного и историко-культурного наследия;
 - предложения по установлению границ поселения;
 - выявление и оценка природного и экономического потенциала территории, условий наиболее полной и эффективной его реализации;
 - предложения по формированию инвестиционных зон и территорий активного экономического развития с определением приоритетов государственного инвестирования – первоочередных и на расчетный срок;
 - оптимизация экологической ситуации.

Необходимым условием для решения вышеперечисленных задач является концентрация всех имеющихся финансовых ресурсов из бюджетов всех уровней (областного, местного) при формировании общественной инфраструктуры (социальной, инженерной, транспортной), а также привлечение наряду с бюджетными частными инвестициями в базовые инфраструктуры жизнеобеспечения.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящее Положение о территориальном планировании Лопаревского сельского поселения Галичского муниципального района Костромской области (далее – Положение) подготовлено в соответствии со ст. 23 Градостроительного кодекса РФ в качестве текстовой части материалов в составе Генерального плана Лопаревского сельского поселения (далее – поселение), содержащей цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием последовательности их выполнения.

2. Территориальное планирование территории поселения осуществляется в соответствии с действующим федеральным законодательством и законодательством Костромской области, муниципальными правовыми актами поселения и направлено на комплексное решение задач развития поселения и решение вопросов местного значения, установленных Федеральным законом от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

3. Генеральный план Лопаревского сельского поселения разработан в пределах существующих границ Лопаревского сельского поселения Галичского района Костромской области.

4. В Генеральном плане Лопаревского сельского поселения учтены ограничения использования территории, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Генеральный план поселения подготовлен в рамках комплексного проекта по разработке градостроительной документации муниципальных образований Галичского района Костромской области.

6. В материалах Генерального плана поселения установлены следующие сроки его реализации:

исходный год – 2009 г.,

I этап – 5-7 лет (первая очередь);

II этап – 10-15 лет (расчетный срок);

7. Этапы реализации Генерального плана, их сроки определяются органами местного самоуправления поселения исходя из складывающейся социально-экономической обстановки в поселении, районе и Костромской области, финансовых возможностей местного бюджета, сроков и этапов реализации соответствующих федеральных и областных целевых программ в части, затрагивающей территорию поселения, приоритетных национальных проектов.

8. Реализация Генерального плана осуществляется в границах поселения на основании плана реализации Генерального плана, разработанного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и утверждаемого главой администрации поселения в течение трех месяцев со дня утверждения Генерального плана.

2. ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛЕНИЯ

Территориальное планирование направлено на определение функционального назначения территории поселения исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях:

- обеспечения устойчивого развития поселения;
- формирования благоприятной среды жизнедеятельности;
- развития и модернизации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- формирования комплексной инфраструктуры поселения, отвечающей современным требованиям, установленным действующим законодательством.

Генеральный план поселения устанавливает:

- 1) функциональное зонирование территории поселения и ограничения на использование территории указанных зон;
- 2) характер развития поселения с определением подсистем социально-культурных и общественно-деловых центров;
- 3) меры по защите территории поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, характер развития сети транспортных и инженерных узлов и коммуникаций, социальной и производственной инфраструктур;
- 4) характер развития средозащитной и рекреационной инфраструктуры.

Первой и основной задачей пространственного развития является создание благоприятной среды жизни и деятельности человека и условий для устойчивого развития поселения на перспективу путем достижения баланса экономических и экологических интересов.

Эта задача включает в себя ряд направлений, к основным из которых относятся следующие:

- обеспечение экологически устойчивого развития территории путем создания условий для сохранения уникального природно-ресурсного потенциала территории, выполнения территорией средоохраняющих, экологовоспроизводящих функций;
- увеличение инвестиционной привлекательности поселения, что повлечет за собой создание новых рабочих мест, повышение уровня жизни населения;
- создание доступной и высокоэффективной социальной сферы обслуживания населения, в том числе возможность получения квалифицированных услуг в сфере образования и здравоохранения;
- усовершенствование внешних и внутренних транспортных связей как основы укрепления экономической сферы, а также развитие улично-дорожной сети;
- создание условий для разнообразных видов отдыха, занятия спортом.

В число основных задач Генерального плана поселения также входит:

– выявление проблем градостроительного развития территории поселения в целом и населенных пунктов, входящих в состав поселения в частности, обеспечение их решения на основе анализа параметров сложившейся среды, существующих ресурсов жизнеобеспечения, а также принятых градостроительных решений;

– определение основных направлений и параметров пространственного развития поселения и населенных пунктов, обеспечивающих создание инструмента управления развитием территории поселения на основе баланса интересов федеральных, региональных и местных органов власти.

Задачи по нормативному правовому обеспечению реализации Генерального плана:

– обеспечение контроля за реализацией Генерального плана поселения;

– разработка муниципальных правовых актов в области градостроительных и земельно-имущественных отношений;

– внедрение в практику предоставления земельных участков из состава земель муниципальной собственности на территории поселения для целей строительства и целей, не связанных со строительством, процедуры торгов (конкурсов, аукционов).

Определенные в генеральном плане зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территории указанных зон являются основой для разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.

Проектные решения генеральных планов являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры, территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселения, разработки правил землепользования и застройки и определения зон инвестиционного развития.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ

Перечень мероприятий Генерального плана Лопаревского сельского поселения включает в себя перечень предложений по размещению, реконструкции и ремонту объектов капитального строительства, развития производственной базы, социальной сферы, транспортного обслуживания населения и инженерного обеспечения территории, а также сохранению объектов историко-культурного наследия.

Разработанные мероприятия по территориальному планированию и последовательность их выполнения приведены в табл. 1.

Таблица 1. Перечень мероприятий генерального плана и последовательность их выполнения

Месторасположение	Перечень мероприятий	Последовательность выполнения мероприятий
I. Размещение планируемых объектов капитального строительства в области транспорта, путей сообщения, информатики и связи		
<i>1. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры</i>		
пос. Лопарево	Реконструкция автодороги IV категории «Под. к Лопарево»	I очередь
	Реконструкция автодороги V категории «Лопарево – Черницино»	I очередь
	Реконструкция автодороги V категории «Лопарево – Рагуново»	I очередь
д. Куземино	Реконструкция с повышением до V категории автодороги IV категории «Под. к Куземино»	Расчетный срок
п. Лопарево	Строительство СТО на 1 пост	Расчетный срок
п. Лопарево	Проведение мероприятий по снижению негативного воздействия железной дороги в черте населенного пункта (установка шумозащитных экранов)	Расчетный срок
<i>2. Предложения по развитию систем информатизации и связи</i>		
п. Лопарево	Устройство пункта коллективного доступа в интернет в здании почтового отделения	I очередь
	Реконструкция существующих АТС (с переводом на цифровые технологии) и линий связи	I очередь
II. Размещение планируемых линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий (в области газоснабжения, водообеспечения, водоотведения, теплоснабжения)		
<i>1. Предложения по развитию систем водоснабжения</i>		
	Реконструкция водопроводных сетей протяженностью 1,8 км	I очередь
	Реконструкция колодцев, обустройство родников. Проведение анализов воды из всех источников, определение и реализация мероприятий по улучшению качества воды. Обустройство зон санитарной охраны источников водоснабжения	I очередь
<i>2. Предложения по развитию систем водоотведения</i>		
Все населенные пункты	Строительство локальных канализационных систем, септиков и маломощных очистных сооружений	Расчетный срок
п. Лопарево	Строительство и реконструкция систем внутренней канализации социально-значимых объектов	I очередь
<i>3. Предложения по развитию систем электроснабжения</i>		
	Демонтаж воздушных линий электропередач 110 кВ и строительство новых протяженностью 2 км	Расчетный срок
	Демонтаж воздушных линий электропередач 10 кВ и строительство новых протяженностью 2 км	Расчетный срок

п. Лопарево	Вынос электроподстанции с территории населенного пункта	Расчетный срок
4. Предложения по развитию системы газоснабжения		
	Строительство подвода к п. Лопарево от магистрального газопровода «Буй – Галич» (после газификации Островского муниципального района)	I очередь
п. Лопарево	Строительство ГРП	I очередь
5. Предложения по ГО иЧС		
д. Панфилово	Строительство пожарного депо с организацией искусственного пожарного водоема	Расчетный срок
III. Размещение планируемых объектов капитального строительства в области: промышленности, агропромышленного комплекса, туризма и рекреации, социальной инфраструктуры		
1. Социальная инфраструктура		
1.1. Объекты здравоохранения		
п. Лопарево	Строительство ФАП	I очередь
п. Лопарево	Строительство Дома-интерната для престарелых	I очередь
1.2. Спортивные объекты		
п. Лопарево	Строительство спортивных площадок	Расчетный срок
1.3. Объекты культуры		
п. Лопарево	Реконструкция Дома народного творчества	Расчетный срок
1.4. Объекты торгового обслуживания		
п. Лопарево д. Черницино	Строительство магазинов розничной торговли	I очередь Расчетный срок
1.5. Объекты бытового обслуживания		
д. Панфилово	Строительство прачечной, химчистки	Расчетный срок
п. Лопарево	Строительство предприятий бытового обслуживания населения	Расчетный срок
2. Объекты агропромышленного комплекса		
2.1 Животноводство		
д. Куземино	Реконструкция животноводческой фермы	I очередь
п. Лопарево	Вынос с территории населенного пункта предприятия по технологическому обслуживанию и хранению сельскохозяйственной техники, склада ГСМ	I очередь

п. Лопарево	Разработка проекта организации СЗЗ фермы КРС с сокращением по сравнению с нормативной до 100 м	Расчетный срок
IV. Предложения по сохранению и рациональному использованию историко-культурного наследия		
	Ремонтно-восстановительные и реставрационные работы на объектах историко-культурного наследия Разработка охранных зон памятников истории и культуры	Расчетный срок I очередь
V. Предложения по жилищному строительству		
п. Лопарево	Индивидуальное жилищное строительство на выделенных участках: 7,5 га, 5,3 га, 0,9 га	I очередь
п. Лопарево	Индивидуальное жилищное строительство на выделенных участках: 4 га, 1,6 га	Расчетный срок

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

NN п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2009г	Первая очередь строительства	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1	Территория				
1.1	Общая площадь земель сельского поселения в установленных границах	га	25916	25916	25916
	в том числе земли:				
	- поселений	га/%	275,7 / 1,1	288 / 1,2	288 / 1,2
	- сельскохозяйственного назначения	"-	11936 / 46,0	11716 / 45,2	11716 / 45,2
	- лесного фонда	"-	13534,3 / 52,2	13492 / 52,0	13492 / 52,0
	- промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	"-	170 / 0,7	420 / 1,6	420 / 1,6
	- земли особо охраняемых природных территорий	"-	-	-	-
1.2	Из общей площади земель сельского поселения зоны:				
	- жилая	га/%	171 / 0,7	182 / 0,7	182 / 0,7
	- общественно-деловая	"-	4 / 0,015	5 / 0,02	5 / 0,02
	- производственная	"-	41 / 0,16	32 / 0,12	32 / 0,12
	- рекреационная	"-	30 / 0,11	29 / 0,11	29 / 0,11
	- сельскохозяйственного использования	"-	3785 / 14,6	3719 / 14,4	3719 / 14,4
	- лесного хозяйства	"-	18486 / 71,3	18480 / 71,3	18480 / 71,3
	- особо охраняемых природных территорий	"-	1103 / 4,3	1103 / 4,3	1103 / 4,3
	- специального назначения	"-	4 / 0,015	4 / 0,015	4 / 0,015
	- зоны озеленения санитарно-защитных зон	"-	-	87 / 0,34	87 / 0,34
	- транспортной и инженерной инфраструктуры	"-	282 / 1,1	285 / 1,1	285 / 1,1
	- военных объектов и		-	-	-

	режимных территорий				
	- резервного фонда		457 / 1,8	437 / 1,7	437 / 1,7
	- водных объектов		1553 / 5,9	2363 / 5,9	2363 / 5,9
2	Население				
2.1	Численность населения с учетом подчиненных административно-территориальных образований, в том числе	чел.	873	805	745
	д. Апушкино	-"	-	-	-
	д. Болотово	-"	4	3	2
	д. Животово	-"	1	-	-
	Ж-д казарма 524 км	-"	5	4	3
	д. Карманово	-"	10	8	5
	д. Кладово	-"	1	1	-
	д. Куземино	-"	15	12	10
	п. Лопарево	-"	712	663	629
	д. Панфилово	-"	84	80	72
	д. Ратуново	-"	2	2	1
	д. Рудино	-"	3	2	1
	д. Черницино	-"	35	29	22
	д. Чертаново	-"	1	1	-
3	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
3.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	мест	1/34,4	1/37,3	1/40,2
3.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	учащихся	1/191	1/207	1/224
3.3	Поликлиники (ФАПы) всего/1000 чел.	Посещений в смену	-/-	1/37	1/40
3.4	Предприятия розничной торговли	ед./кв.м.	5/89,2	10/175	15/262
3.5	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	Посадочных мест	1 / 229	1 / 248	1 / 268
4	Транспортная инфраструктура				
4.1	Общая протяженность улично-дорожной сети	км	350	351	352
	в том числе с усовершенствованным покрытием	км	3	10	20
5	Инженерная инфраструктура и				

	благоустройство территории				
5.1	Водоснабжение				
5.1.1	Водопотребление - всего	тыс. куб. м/год	39,1	определить проектом	определить проектом
5.2	Канализация				
5.2.1	Общее поступление сточных вод -всего	тыс.куб.м/сут	0,022	определить проектом	определить проектом
6	Ритуальное обслуживание населения				
6.1	Общее количество кладбищ	единиц	3	3	3