

ООО «ПРОЕКТ»

**Схема территориального планирования
муниципального образования «Майнский район»
Ульяновской области**

Положение о территориальном планировании
18/04-01-2008-03

Том 3

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

С.В. Господчиков

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА

А.Т. Сенчищев

г. Ульяновск
2008г

Содержание тома 3

№ п.п.	Наименование	Страница, обозначение
Пояснительная записка.		
1.	Введение	3
2.	Цели и задачи территориального планирования	3
3.	Современная ситуация	4
4.	Стратегический выбор развития муниципального образования «Майнский район»	6
5.	Перечень мероприятий по территориальному планированию	7
6.	Очередность реализации мероприятий по территориальному планированию	9
Чертежи.		
1.	План современного использования территории (опорный план)	18/04-01-2008-0-ГП Лист 1
2.	Проектный план (основной чертёж)	Лист 3

Пояснительная записка.

1. Введение.

Положение о территориальном планировании разработано в составе схемы территориального планирования муниципального образования «Майнский район» Ульяновской области.

Положение о территориальном планировании предназначено для общественных слушаний, опубликования в прессе и Интернете и отражает цели, задачи и основные мероприятия территориального планирования, а также очередность их реализации.

Схема территориального планирования разработана авторским коллективом ООО «Проект» под руководством главного инженера проекта Сенчищева А. Т.

В разработке схемы приняли участие:

Зам. ГИПа – Филяев В. А.

Архитектор – Бабаева Н.А.

2. Цели и задачи территориального планирования.

Схема территориального планирования муниципального образования «Майнский район» Ульяновской области как документ территориального планирования муниципального образования решает комплекс вопросов, связанных с социально-экономической деятельностью муниципального района, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений.

Территориальное планирование муниципального образования «Майнский район» обосновывается как существующей планировочной ситуацией, так и перспективами социально-экономического развития района до 2025 года.

Для обеспечения устойчивого развития территории проектом предложены три основных приоритета деятельности:

- Устойчивый экономический рост, повышение уровня жизни, развитие современных технологий и повышение инвестиционной привлекательности.
- Развитие социальной сферы: социальное обслуживание, современное медицинское

						18/04-01-2008-03			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Сенчищев				Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Бабаева					РП	3	12
Н.контр.		Губеева					ООО «ПРОЕКТ»		
ГИП		Сенчищев					г.Ульяновск		

обслуживание, новое жилищное строительство, реконструкция существующего фонда.

- Модернизация и развитие транспортной и инженерной инфраструктур. Экологическая безопасность, сохранение и рациональное использование природных ресурсов, охрана объектов культурного наследия.

3. Современная ситуация.

Муниципальное образование «Майнский район» со статусом муниципального района и административным центром рабочий посёлок Майна образован на основании Закона Ульяновской области №043-30 от 13 июля 2004 года и включает в свой состав: два городских поселения (Игнатовское и Майнское) и пять сельских поселений (Анненковское, Выровское, Гимовское, Старомаклаушинское и Тагайское).

На территории муниципального района имеется 2 населённых пункта городского типа с населением 10,1 тыс. человек и 62 сельских населённых пунктов с населением 18,3 тыс. человек. Общая численность населения района на начало 2008 года составляет 28,4 тыс. человек.

Общая площадь в административных границах – 2306,4 кв. км.

Расстояние от административного центра района рабочего посёлка Майна до областного центра города Ульяновск 55 км.

По территории района проходит железнодорожная линия Инза-Ульяновск-Уфа и автомобильная дорога регионального значения Саранск-Ульяновск-Самара.

С севера на юг территорию района пересекает автодорога областного значения Тагай-Майна-Загоскино с выходом на автодорогу Ульяновск-Сызрань.

Населённые пункты объединены единой сетью автодорог местного значения.

Основным территориальным направлением экономического развития района является сельское хозяйство. В этой сфере действует 61 предприятие, из них 45 крестьянских (фермерских) хозяйств, 14 предприятий (обществ) с ограниченной ответственностью (ООО), СПК – 1 предприятие и одно государственное предприятие. Промышленный сектор на территории района представлен следующими отраслями: лёгкая, пищевая, деревообрабатывающая промышленность, лесозаготовительная деятельность. Наиболее крупными градообразующими предприятиями являются:

- ООО «Арт-Лес» - деревообработка, изготовление пиломатериалов; изготовление и реализация тротуарной плитки, стеновых блоков. Количество работающих – 36 человек;
- ООО «Фат» - лесозаготовка и переработка древесины. Количество работающих – 30 человек;

						18/04-01-2008-03	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		4

- ООО «Майнский сыродельный завод» - производство масла и сыра. Количество работающих – 27 человек;

- ОГУ «Майнский лесхоз» - предпринимательским видом деятельности которого является заготовка, переработка и реализация древесины от рубок ухода, реализация посадочного материала и продуктов переработки древесного сырья: пиломатериалы (обрезные, необрезные), брус, половая рейка, вагонка, погонажные изделия (наличники, плинтус), штакетник, банные веники, хозяйственные метлы, срубы. Количество работающих – 183 человека;

- ОАО «Майнский элеватор» - является пунктом ответственного хранения материальных ценностей (зерна) государственного резерва. Количество работающих – 86 человек;

- ООО «Майнская швейная фабрика» - количество работающих – 68 человек.

В сельских поселениях промышленные предприятия имеются только в с. Тагай Тагайского сельского поселения:

- «Тагайская птицефабрика» - производство яиц и мяса бройлера. Количество работников – 192 человека;

- ГП «Тагайский промбыткомбинат» - швейное производство. Количество работающих – 29 человек.

Существующие промышленные предприятия увеличивают свой производственный потенциал, однако необходимы дополнительные инвестиции в развитие и реконструкцию действующих предприятий:

- реконструкция и модернизация швейного производства на базе ООО «Майнская швейная фабрика»;

- реконструкция и модернизация производственных цехов ГП «Тагайский промбыткомбинат»;

- реконструкция и модернизация свободных производственных площадей Майнского государственного ремонтно-технического предприятия и ОАО «Майнскагроснаб» под нужды арендаторов, инвесторов или индивидуальных предпринимателей.

Ресурсный материал недр района предопределяет развитие на его территории производства строительных материалов, деревообрабатывающей промышленности и лесозаготовок, пищевой промышленности.

На базе разработок имеющихся месторождений полезных ископаемых предлагается строительство:

- завода по выпуску безобжигового кирпича в р.п. Игнатовка, мощностью 30 млн

						18/04-01-2008-03	Лист
							5
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		

штук в год;

- завода по производству облегченного кирпича в р.п. Майна, мощностью 3 млн

штук в год;

- завода по производству цемента на базе Ляховского и Ртищево-Каменского месторождений (в 5 км от железнодорожной станции Выры);

- завода по переработке сырья в с. Вязовка;

- завода по производству арболитовых блоков в р.п. Майна, мощностью 15 тыс. м³ в год;

- завода по производству древесностружечных плит в р.п. Майна, мощностью 8000 м³ в сутки. Размеры территории завода – 20 га;

- цеха по разливу минеральной воды в с. Загоскино, мощность 32 млн литров в год (на базе Гимовского месторождения подземных вод).

Кроме того на территории МО «Майнский район» находится единственное в Ульяновской области месторождение цеолитосодержащей породы в районе села Юшанское. Юшанское цеолитоносное месторождение (карбонатно-глинистое-кремнистое сырьё) с запасом более 120 млн м³ (около 308 тыс. т) пригодно для изготовления: фильтрующих материалов, добавок в корм животным и птицам, дезодорантов, добавок в минеральные удобрения, регулирующих содержание основных полезных элементов и другой продукции. Разработка данного месторождения требует инвестиционных вложений и возможна в ближайшей перспективе.

4. Стратегический выбор развития муниципального образования «Майнский район»

Основной целью экономического развития района является устойчивое развитие сельских территорий, повышение занятости и уровня жизни сельского населения.

Немаловажное значение имеет развитие других отраслей жизнедеятельности населения района:

- развитие и модернизация существующих отраслей промышленности;
- эффективное использование земельных ресурсов;
- реорганизация СПК, увеличение количества сельскохозяйственных предприятий различных форм собственности;
- использование природных ресурсов и уникальной природы для создания предприятий в сфере отдыха и туризма;
- развитие транспортной инфраструктуры и дорожного сервиса.

						18/04-01-2008-03	Лист
							6
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Сложившаяся система расселения по территории района сохраняется с учётом дальнейшего развития городских и сельских поселений:

- строительство жилья и объектов соцкультбыта;
- благоустройство населённых пунктов;
- модернизация и развитие инженерной и транспортной инфраструктур;
- решение экологических проблем.

5. Перечень мероприятий по территориальному планированию.

Основными мероприятиями схемы территориального планирования являются:

– Зонирование территории района с установлением зон различного функционального назначения и ограничений на использование территорий указанных зон при осуществлении градостроительной деятельности.

– Определение основных направлений развития городских и сельских поселений во взаимосвязи с развитием систем расселения.

– Определение основных направлений развития и модернизации инженерной, транспортной, социальной и производственной инфраструктур межселенного значения с обеспечением условий их интеграции в региональные и федеральные инфраструктуры.

– Предложения по выделению территорий для размещения жилищного строительства, дачных кооперативов, садоводческих товариществ и организации мест отдыха и лечения населения, туризма. Меры по улучшению экологической обстановки в районе.

По каждому из вышеперечисленных пунктов в схеме территориального планирования даны предложения.

• Произведено зонирование территории с выделением:

– зоны развития сельского хозяйства (земли сельскохозяйственного назначения), занимающей большую часть территории района. Дальнейшее развитие сельскохозяйственного производства предусматривается за счёт более рационального использования существующих земель;

– зоны перспективного городского и сельского строительства (земли населённых пунктов) – это территории, находящиеся в границах населённых пунктов. Границы населённых пунктов по схеме территориального планирования рекомендуется расширить с включением в границы населённых пунктов земель сельскохозяйственного назначения, занятых производственными зданиями сельхозпредприятий, примыкающих к существующим границам населённых пунктов, а также необходимых для нового жилищного строительства;

						18/04-01-2008-03	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

– зоны развития объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи и других объектов специального назначения. Определены места размещения полигонов ТБО, кладбищ, скотомогильников.

– зоны развития лесного хозяйства (земли лесного фонда) с выделением защитных и эксплуатационных лесов;

– выделение зоны особо охраняемых природных территорий и объектов, рекреационные зоны;

• Основное направление развития городских и сельских поселений определено как сельскохозяйственное с дальнейшим развитием разных форм собственности и предпринимательства, так и увеличением объёмов сельскохозяйственной продукции.

Предусмотрено сохранение существующих промпредприятий с их модернизацией и расширением, строительство новых предприятий на базе минерального сырья и сельскохозяйственной продукции.

• Предусмотрены мероприятия по развитию и обустройству дорог межселенного значения, строительство и ремонт автодорог в населённых пунктах. Предусмотрена модернизация и дальнейшее развитие инженерной инфраструктуры; газификация всех населённых пунктов; обеспечение всего населения доброкачественной водой из подземных источников и родников.

• Учитывая, что для выделения участков под строительство новых жилых домов и коттеджей в границах населённых пунктов не всегда есть возможность, схемой территориального планирования определены дополнительные площади под развитие населённых пунктов из сельскохозяйственных земель. Примыкающие к населённым пунктам территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий также включены в границы населённых пунктов.

• Определены рекреационные зоны, где предусмотрено строительство объектов отдыха, туризма, и т.д.

• В части улучшения экологической обстановки в районе предусмотрено:

– закрытие несанкционированных свалок и их дальнейшая рекультивизация;

– строительство новых полигонов твёрдых бытовых отходов (ТБО) в каждом городском и сельском поселениях. В населённых пунктах сбор ТБО предлагается в контейнеры или оборудованные площадки с бетонным покрытием с дальнейшим вывозом на полигоны;

– модернизация и реконструкция очистных сооружений;

– закрытие водозаборных скважин, используемых для хозяйственного водоснабжения

						18/04-01-2008-03	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

из зон застройки, строительство новых с учётом инженерно-геологических изысканий и организация водоохраных зон;

- определены водоохраные зоны рек, озёр и прудов;
- в границах населённых пунктов предлагается организовать парки, скверы, предусмотреть облесение и благоустройство оврагов и других мест, неблагоприятных для строительства.

- В каждом населённом пункте намечено строительство объектов соцкультбыта в дополнение к существующим или сохранение и ремонт существующих. Состав и количество объектов соцкультбыта определено с учётом сложившегося расселения по территории района.

6. Очерёдность реализации мероприятий по территориальному планированию.

Схемой территориального планирования рассматривается два этапа реализации проектных решений: первая очередь – 2015 год, расчётный срок – 2025 год. Некоторые проектные решения могут выйти за пределы расчётного срока.

I этап до 2015 года.

Первым этапом схема территориального планирования рассматривает период времени, необходимый для реализации территориальных ресурсов в пределах современной ситуации городских и сельских поселений.

Социально-экономическое развитие муниципального района на предстоящий период до 2015 года рассматривается как реализация комплексных федеральных и муниципальных программ:

- Программа строительства доступного комфортного жилья;
- Программа развития образования и медицины;
- Программа развития сельского хозяйства.

По программе строительства доступного комфортного жилья в крупных населённых пунктах и на центральных усадьбах выделены площадки для первоочередного строительства.

В населённых пунктах, где имеются свободные от застройки земли в существующих границах, предусмотрено их использование и уплотнение застройки.

По программе развития образования и медицины предусмотрен в основном ремонт существующих школьных и медицинских учреждений.

По программе развития сельского хозяйства предусмотрено строительство жилья для

						18/04-01-2008-03	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

молодых специалистов – 2,33 тыс. кв. м; обеспечение сельского населения питьевой водой; газификация домов (квартир) сетевым газом; увеличение производства скота и птицы, молока.

В дополнение к существующим программам, рассчитанным до 2012 года, на первую очередь до 2015 года рекомендуется:

- капитальное обновление инженерной инфраструктуры населённых пунктов;
- ремонт и строительство автодорог;
- развитие частного бизнеса и предпринимательства в сфере сельского хозяйства (развитие КФХ), дорожного сервиса, торговли, социальных услуг и т.д.
- озеленение населённых пунктов (создание парков, скверов, озеленение улиц).

По программе «Экология» ликвидировать все несанкционированные свалки с последующей их рекультивацией; в каждом поселении организовать полигоны ТБО, отвечающие всем требованиям санитарно-эпидемиологических служб; осуществить все мероприятия по закреплению и благоустройству водоохранных и санитарно-защитных зон; организовать скотомогильники в каждом поселении, с обустройством СЗЗ; привести в соответствие с нормами и правилами имеющиеся на территории района очистные сооружения.

Развитие промышленных предприятий на I очередь до 2015 года должно пойти по пути реконструкции и модернизации действующих предприятий:

- реконструкция и модернизация швейного производства на базе ООО «Майнская швейная фабрика»;
- реконструкция и модернизация производственных цехов ГП «Тагайский промбыткомбинат»;
- реконструкция и модернизация свободных производственных площадей Майнского государственного ремонтно-технического предприятия и ОАО «Майнскагроснаб» под нужды арендаторов, инвесторов или индивидуальных предпринимателей.

II этап до 2025 года.

Концепция развития МО «Майнский район» на последующие годы меняется более кардинально. Сельское хозяйство должно пойти по пути производства экологически чистых продуктов питания и увеличения сельскохозяйственной продукции.

В промышленной сфере необходимо более полно использовать природные ресурсы района:

- на базе минерального сырья предусмотрена организация производства строительных материалов.

Ресурсный потенциал недр района предопределяет развитие на его территории про-

						18/04-01-2008-03	Лист
							10
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		

изводства строительных материалов, деревообрабатывающей промышленности и лесозаготовок, пищевой промышленности.

На базе разработки имеющихся месторождений полезных ископаемых предлагается строительство:

- завода по выпуску безобжигового кирпича в р.п. Игнатовка, мощностью 30 млн штук в год;
- завода по производству облегчённого кирпича в р.п. Майна, мощностью 3 млн штук в год;
- завода по производству цемента на базе Ляховского и Ртищего-Каменского месторождений (в 5 км от железнодорожной станции Выры);
- завода по переработке мелового сырья в с. Вязовка;
- завода по производству арболитовых блоков в р.п. Майна, мощностью 15 тыс. м³ в год;
- завода по производству древесностружечных плит в р.п. Майна, мощностью 8000 м³ в сутки. Размеры территории завода – 20 га;
- цеха по разливу минеральной воды в с. Загоскино, мощностью 32 млн литров в год (на базе Гимовского месторождения подземных вод).

Кроме того на территории МО «Майнский район» находится единственное в Ульяновской области месторождение цеолитосодержащей породы в районе села Юшанское. Юшанское цеолитоносное месторождение (карбонатно-глинистое-кремнистое сырьё) с запасом более 120 млн м³ (около 308 тыс. т) пригодно для изготовления: фильтрующих материалов, добавок в корм животным и птицам, дезодорантов, добавок в минеральные удобрения, регулирующих содержание основных полезных элементов и другой продукции. Разработка данного месторождения требует инвестиционных вложений и возможна в ближайшей перспективе.

На базе лесных ресурсов предусмотрено строительство завода по производству древесно-стружечных плит мощностью до 800 м³ в сутки.

Предлагается более полно использовать водные ресурсы:

- на базе прудов предусмотрено рыборазведение;
- на базе рек, озёр и прудов возможна организация туристического маршрута «Рыболов» с обустройством мест стоянок и отдыха;
- каскад прудов «Роднички» в районе с. Абрамовка рекомендуется включить в рекреационную зону МО «Майнский район».

Концепция развития населённых пунктов определяет включение в границы населён-

						18/04-01-2008-03	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

ных пунктов земель сельскохозяйственных предприятий, примыкающих к границам селитебных зон. Это даст возможность дальнейшего регулирования застройки населённых пунктов; организации санитарно-защитных зон и единой инженерно-транспортной инфраструктуры населённых пунктов; упрощает процедуру по оформлению земельных отводов под строительство малых предприятий и объектов коммунального хозяйства. Крупные сельскохозяйственные производства формируются за границами населённых пунктов, на расстояниях согласно санитарных норм и правил.

В населённых пунктах сельского типа рекомендуется частная застройка коттеджного типа и частично блокированными (типа «Танхауз») жилыми домами (для молодых специалистов). Секционная застройка предусмотрена на центральных усадьбах поселений.

Строительство объектов соцкультбыта предусмотрено в дополнение к существующим капитальным зданиям на всех центральных усадьбах поселений в полном объёме, в том числе строительство спортзалов и бассейнов. В населённых пунктах до 500 человек предусматривается строительство одного здания общественного центра, в котором разместятся все службы соцкультбыта.

Средние школы предусмотрены на всех центральных усадьбах поселений и частично в крупных населённых пунктах. С учётом рассредоточенности населённых пунктов поселений организуются автобусные маршруты (по программе «Школьный автобус»).

Особое внимание обращено на создание в населённых пунктах зелёных зон (парков, скверов, озеленения улиц). Водоохранные зоны рек, озёр, прудов, находящиеся в границах населённых пунктов, благоустраиваются и озеленяются, а при возможности включаются в общее архитектурно-планировочное решение застройки с организацией на их базе рекреационных зон с элементами садово-парковой архитектуры.

Инженерно-транспортная инфраструктура должна полностью обеспечивать потребности жителей населённых пунктов, с учётом нового строительства.

Заключение: Предложенная концепция формирования границ населённых пунктов не противоречит земельному кодексу РФ, так как включение земельных участков в границы населённых пунктов не влечёт за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков (см. Земельный кодекс РФ, статья 84, п. 3).

						18/04-01-2008-03	Лист
							12
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата		

