



# Первомайские Вести

ВЫПУСК

№ 14(04) 28 апреля 2016

12+

Тульская область  
Муниципальное образование рабочий посёлок Первомайский  
Щекинского района  
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 28 апреля 2016 года

№ 3

**О назначении публичных слушаний в МО р.п. Первомайский Щекинского района по вопросу «О внесении изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки на земельные участки с кадастровым номером 71:22:030303:260 и 71:22:030303:331 с зоны Р-3 (зона парков, набережных сохраняемой исторической среды) и ОИ-1 (зона общественно-деловой активности исторического центра) для формирования зоны ОЖ-2 (для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и общепоселкового значения)**

В соответствии с положениями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 19 Устава муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района, Положением «О порядке проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района», утвержденным решением Собрании депутатов МО р.п. Первомайский 18 ноября 2009 № 10-47, на основании статьи 27 Устава муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Назначить в муниципальном образовании рабочий посёлок Первомайский Щекинского района на 30 мая **2016 года в 15-00 часов** публичные слушания по вопросу: «О внесении изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки на земельные участки с кадастровым номером 71:22:030303:260 и 71:22:030303:331 с зоны Р-3 (зона парков, набережных сохраняемой исторической среды) и ОИ-1 (зона общественно-деловой активности исторического центра) для формирования зоны ОЖ-2 (для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и общепоселкового значения).

2. Местом проведения публичных слушаний определить зал заседания администрации МО р.п. Первомайский, (р.п. Первомайский, пр. Улитина, д.12, 2 этаж).

3. Главе администрации МО р.п.Первомайский Шепелёвой И.И. своим постановлением сформировать комиссию по организации и проведению публичных слушаний и приступить к реализации исполнения настоящего постановления.

4. Установить, что предложения и замечания по вопросу «О внесении изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки на земельные участки с кадастровым номером 71:22:030303:260 и 71:22:030303:331 с зоны Р-3 (зона парков, набережных сохраняемой исторической среды) и ОИ-1 (зона общественно-деловой активности исторического центра) для формирования зоны ОЖ-2 (для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и общепоселкового значения)» принимаются Комиссией по проведению публичных слушаний по адресу: Тульская область, Щекинский район, МО р.п.Первомайский, р.п. Первомайский, пр.Улитина, д. 12, администрация МО р.п.Первомайский до 08 июня 2016 года с 9-00 до 18-00 с понедельника по четверг, с 9-00 до 17-00 в пятницу, обеденный перерыв с 13-00 до 13-48, тел: 6-45-40 (кроме субботы и воскресенья).

5. Постановление вступает в силу со дня подписания и подлежит официальному опубликованию.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Главу администрации МО р.п.Первомайский (Шепелёву И.И.) и председателя постоянной комиссии по вопросам собственности и развитию инфраструктуры (Хиркова Т.П.).

Глава  
МО р.п. Первомайский  
Щекинского района

А.С. Гамбург

Согласовано:  
Начальник отдела по административно-правовым вопросам  
И земельно-имущественным отношениям  
\_\_\_\_\_ Ю.М. Переславская

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

ООО «НОКИ»  
(Независимая Оценка Консалтинг Инновации)

**ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПО АДРЕСУ:  
Тульская область, Щекинский район, МО Первомайский,  
р.п.Первомайский, проспект Улитина.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЭКОсервис»  
ДОГОВОР № 379-15 от 20 августа 2015 г

20-ГП-15



Тула 2015

ООО «НОКИ»  
(Независимая Оценка Консалтинг Инновации)

**ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПО АДРЕСУ:  
Тульская область, Щекинский район, МО Первомайский,  
р.п.Первомайский, проспект Улитина.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ЭКОсервис»  
ДОГОВОР № 379-15 от 20 августа 2015 г

20-ГП-15

Директор

Дубовик Борис Иванович.

Главный архитектор проекта

Балашова Лариса Григорьевна.

Тула 2015

**СОСТАВ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ**

- **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРЕДЛОЖЕНИЯМ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО р. п. ПЕРВОМАЙСКИЙ ЩЕКИНСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

- **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.**

**I. Предложения о внесении изменений в Генеральный план МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области****ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

МО рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области.

**лист 1** – Сводная схема (основной чертеж) генерального плана. (Лист № 1).  
Фрагмент. М 1:5000.

**лист 2** – Схема границ территорий, земель и ограничений (Лист № 2, № 3, №4, №5).  
Фрагмент. М 1:5000.

**лист 3** – Схема развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения и транспортной инфраструктуры (Лист №№ 6, 7.)  
Фрагмент. М 1:5000.

**лист 4** – Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты социального обслуживания. (Лист № 8),  
Фрагмент. М 1:5000.

**ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА**

МО рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области.

**лист 5** – Схема предложений по территориальному планированию (Лист № 2).  
Фрагмент. М 1:5000.

**II. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области**

**лист 6** – Карта градостроительного зонирования территории (Лист № 1)  
Фрагмент. М 1:5000.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРЕДЛОЖЕНИЯМ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО р. п. ПЕРВОМАЙСКИЙ ЩЕКИНСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ****СОДЕРЖАНИЕ.****ОБЩАЯ ЧАСТЬ****1. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА**

1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ООО «ЭКОСЕРВИС»

1.2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ПОСЕЛЕНИЯ

1.3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

**2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

2.1 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

2.2 ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

**3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ****4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****5. СЕРВИТУТЫ**

ПРИЛОЖЕНИЯ

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Предложения о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области» подготовлены ООО «НОКИ» (Независимая Оценка Консалтинг Инновации) по договору № 379-15 от 20 августа 2015 г. с ООО «ЭКОсервис» в лице директора Бакулина Владимира Юрьевича.

Генеральный план и проект Правил землепользования и застройки муниципального образования р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области разработаны Государственным унитарным предприятием Тульской области «Архитектурно-проектным бюро градостроительного кадастра и землепользования» (ГУП ТО «АПБ ГК и З») в соответствии с Муниципальным контрактом № 44/08 от 08.05.2008г. заключенным с администрацией МО Щекинский район.

Изменения ранее выполненной, утвержденной в установленном порядке, градостроительной документации и нормативно-правового акта местного самоуправления обусловлены необходимостью приведения предполагаемого проектного использования земельных участков в соответствие с градостроительным и функциональным зонированием территории поселения.

Предложения о внесении изменений в документы территориального планирования и нормативно-правовой акт местного самоуправления выполнены для проведения согласований в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ, Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ, Законом ТО «О градостроительной деятельности в Тульской области» от 29 декабря 2006 г. N 785-ЗТО, Правилами землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области, утвержденными решением Собрании депутатов МО р.п.Первомайский от 22.03.2012 №40-194.

Внесение изменений в генплан и правила землепользования и застройки предлагается осуществить для части территории поселения, где расположены земельные участки принадлежащие на праве собственности ООО «ЭКОсервис» (ИНН 7104042248 ОГРН 1037100331498), имеющему юридический адрес: Россия, г. Тула, ул. 9 Мая, д. 1.

## 1. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА.

## 1.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ООО «ЭКО СЕРВИС»

Находящиеся в собственности ООО «ЭКОсервис» земельные участки расположены в центральной части рабочего поселка Первомайский на проспекте Улитина, с северной, западной, южной стороны ограничены землями общего пользования, с восточной – примыкают к земельному участку с кадастровым номером 71:22:030303:332, на котором находится учреждение культуры.

Земельный участок с кадастровым номером 71:22:030303:331 принадлежит ООО «ЭКОсервис» по договору купли-продажи от 01.08.2012 № 1470д (запись регистрации № 71:71:22/022/2012-447 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «21» сентября 2012 г.).

В соответствии с Кадастровой выпиской о земельном участке от 10 августа 2015 г. № 71/15-325904 земельный участок с кадастровым номером 71:22:030303:331, по адресу Тульская область, Щекинский район, МО Первомайский, р. п. Первомайский, просп. Улитина имеет площадь 4375+/-23 кв. м, кв. м. и отнесен по категории земель к землям населенных пунктов.

Разрешенное использование участка – ДК.

В отношении земельного участка установлен сервитут – ограничение (обременения) права.

Земельный участок с кадастровым номером 71:22:030303:260 принадлежит ООО «ЭКОсервис» по договору купли-продажи от 01.08.2012 № 1470д (запись регистрации № 71:71:22/022/2012-448 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «31» августа 2012 г.).

В соответствии с Кадастровой выпиской о земельном участке от 10 августа 2015 г. № 71/15-325911 земельный участок с кадастровым номером 71:22:030303:260, по адресу Тульская область, Щекинский район, МО Первомайский, р. п. Первомайский, просп. Улитина, д. 16-а, имеет площадь 210+/-5 кв. м, кв. м. и отнесен по категории земель к землям населенных пунктов.

Разрешенное использование участка – для размещения объектов торговли.

В отношении земельного участка установлен сервитут – ограничение (обременения) права.

В настоящее время земельные участки свободны от застройки. В их пределах отсутствует благоустройство и декоративное озеленение.

В документации Генерального плана МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области (редакция 2009 г.) территория земельных участков, принадлежащих ООО «ЭКОсервис», относится к территориальной зоне рекреационного назначения: лесопарки, леса, зоны отдыха; спортивные комплексы и сооружения.

Территория свободна от прав третьих лиц.

В соответствии с «Картой градостроительного зонирования территории МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области» Правил землепользования и застройки муниципального образования рабочий посёлок Первомайский Щекинского района Тульской области, утвержденных решением Собрании депутатов от 22.03.2012 № 40-194, земельные участки с кадастровыми номерами 71:22:030303:331 и 71:22:030303:260 входят в границы территориальной зоны –

Р – 3 зону парков, набережных сохраняемой исторической среды;

ОИ – 1 Зона общественно-деловой активности исторического центра.

Современное использование земельных участков не противоречит видам разрешенного использования, предусмотренным Правилами землепользования и застройки.

Вместе с тем, в соответствии с п.4 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ «границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне».

Для приведения в соответствие прав и законных интересов правообладателя земельных участков, предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков, формирования условий для привлечения инвестиций и создания правовой основы для последовательного развития в рамках современной системы градорегулирования, целесообразно внести изменения в ранее утвержденную градостроительную и нормативно-правовую документацию муниципального образования р. п. Первомайский.

## 1.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ПОСЕЛЕНИЯ

Рассматриваемые земельные участки расположены в административно-деловом общественном центре р. п. Первомайского, имеют удобное местоположение по отношению к основному пешеходным и транспортным связям. Рядом находится крупный лесной массив.

Центральные улицы поселка имеют развитую инженерно-техническую инфраструктуру.

Утвержденное в установленном порядке, функциональное зонирование территории является одним из регламентов правоотношений в градостроительстве, природопользовании, пользовании землей и иной недвижимостью. Предлагаемые изменения утвержденной градостроительной документации связаны с необходимостью более эффективного использования территории общественного центра, насыщению его дополнительными учреждениями культурно-бытового назначения, повышению инвестиционной привлекательности земельных участков.

## 1.3. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В целях градостроительного развития центральной части территории р. п. Первомайского, включающей земельные участки принадлежащие ООО «ЭКОсервис» и фрагменты прилегающих участков, предлагается изменить границы территориальных зон – зоны парков, набережных сохраняемой исторической среды Р – 3 и зоны общественно-деловой активности исторического центра ОИ – 1 для формирования зоны ОЖ – 2 зоны общественно-жилого назначения.

Зона ОЖ – 2 предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и общепоселкового значения.

Изменение территориальной зоны и, соответственно, установленных градостроительных регламентов обеспечит правомерность подготовки документации по планировке территории и осуществления комплексной застройки земельных участков с кадастровыми номерами 71:22:030303:331 и 71:22:030303:260.

Границы формируемой общественно-жилой зоны предлагается установить:

– на северо-востоке – по границе земельного участка с КН 71:22:030303:331 по характерным точкам №№ 1,6;

– на северо-западе – по границе земельного участка с КН 71:22:030303:331 по характерным точкам №№ 1,2, до красной линии просп. Улитина;

– на юго-западе – по красной линии просп. Улитина;

– на юго-востоке – от красной линии просп. Улитина по границе земельного участка с КН 71:22:030303:260 по точкам №№ 3-5, далее по границе земельного участка с КН 71:22:030303:331 по характерным точкам №№ 5,6.

На юго-востоке устанавливаемая территориальная зона ОЖ-2 граничит с земельным участком дворца культуры (КН 71:22:030303:332), находящимся в зоне ОИ-1.

«Генеральный план МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области» и, выполненная на его основе, графическая часть «Правил землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области» редакции 2009 г.– 2011 г. изготовлены на основании предоставленных заказчиком в составе исходных данных топографических материалов, которые имеют систему координат отличную от местной системы координат Тульской области (МСК-71.1), переход на которую осуществляется с 2011 г. В связи с чем, координатное закрепление границ устанавливаемой территориальной зоны ОЖ – 2 предполагается уточнить при разработке проекта планировки квартала комплексной застройки и проекта межевания в его составе.

## 2. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Р.П. ПЕРВОМАЙСКИЙ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ.

Генеральный план муниципального образования рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области, разработан Государственным унитарным предприятием Тульской области «Архитектурно-проектным бюро градостроительного кадастра и землепользования» (ГУП ТО «АПБ ГК и З») в соответствии с Муниципальным контрактом № № 44/08 от 08.05.2008г. заключенным с администрацией МО Щекинский район.

Проект включает части:

1. Положения о территориальном планировании МО рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.

2. Материалы по обоснованию проекта генерального плана МО рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.

Проектные решения генерального плана МО рабочий поселок Первомайский являются основанием для разработки документации:

– по планировке территории поселения,

– территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды;

– Правил землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.

## 2.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Основная концепция градостроительного развития территории строится на упорядочении планировочной структуры и оптимальном функциональном зонировании в целях создания благоприятного для проживания и хозяйственно-экономической деятельности пространства.

Выполнено градостроительное зонирование территории для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности.

К основным территориальным зонам относятся:

– жилые зоны различных строительных типов: зоны застройки многоэтажными, среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами; зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны садово-дачных участков;

– общественно-деловые зоны;

– многофункциональные зоны, совмещающие несколько функций;

– производственные зоны;

– зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

– зоны рекреационного назначения: лесопарки, леса, зоны отдыха; спортивные комплексы и сооружения;

– зоны объектов исторического и культурного наследия;

– зоны сельскохозяйственного использования;

– зоны перспективного градостроительного развития.

Земельные участки, принадлежащие ООО «ЭКОсервис», в соответствии с утвержденной градостроительной документацией относятся к **зоне рекреационного назначения – парк, сквер, сад.**

## 2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

Градостроительное развитие МО р. п. Первомайский, предполагаемое изменение функциональной зоны расположения земельных участков с кадастровыми номерами 71:22:030303:331 и 71:22:030303:260 требуют внесения изменений в утвержденный генеральный план с целью приведения в соответствие градостроительного зонирования и установленных регламентов использования территории.

Соответственно, **зону рекреационного назначения – парк, сквер, сад** предлагается заменить на **общественно-жилую зону**, как наиболее подходящую проектируемому использованию земельных участков ООО «ЭКОсервис».

Предлагаемые изменения в следующие графические материалы Генерального плана приведены в таблице 1.

Таблица 1

– <i>ТОМ 1. Положения о территориальном планировании муниципального образования р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.</i>		
№ п/п	карта-схема	изменения
1	лист 1 – Сводная схема (основной чертеж) генерального плана.	– зону рекреационного назначения – парк, сквер, сад в пределах земельного участка заменить на общественно-жилую зону
2	лист 2 – Схема границ территорий, земель и ограничений. схема функциональных зон (№ 2). схема границ муниципальных образований (№ 3). схема ограничений использования территорий (№ 4). схема границ территорий и земель (№ 5).	– зону рекреационного назначения – парк, сквер, сад в пределах земельного участка заменить на общественно-жилую зону
3	лист 3 – Схема развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения и транспортной инфраструктуры (№№ 6, 7)	– зону рекреационного назначения – парк, сквер, сад в пределах земельного участка заменить на общественно-жилую зону
4	лист 4 – Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты социального обслуживания (№ 8)	– зону рекреационного назначения – парк, сквер, сад в пределах земельного участка заменить на общественно-жилую зону
– <i>ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта генерального плана муниципального образования р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области.</i>		
5	лист 2 – Схема предложений по территориальному планированию	– зону рекреационного назначения – парк, сквер, сад в пределах земельного участка заменить на общественно-жилую зону

В остальные карты-схемы Генерального плана и текстовые материалы изменений вносить не требуется.

3. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Правила землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области утверждены решением Собрания депутатов МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области от 22.03.2012 №40-194.

Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки в части видов и границ территориальных зон, подготовлены в составе материалов по градостроительному обоснованию внесения изменений для направления в комиссию по подготовке правил землепользования и застройки поселения с целью корректировки в установленном порядке нормативно-правового акта местного самоуправления.

В соответствии с п. 1 статьи 33 ГК РФ внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

Решение представительного органа местного самоуправления МО р. п. Первомайский для внесения изменений в Правила принимается ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений, связанных с учетом произошедших изменений градостроительной ситуации.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка ООО «ЭКОсервис» содержащая обоснования предложений для более эффективного использования земельных участков.

Земельные участки ООО «ЭКОсервис» предлагается исключить из зон - Р - 3 зоны парков, набережных сохраняемой исторической среды и ОИ - 1 зоны общественно-деловой активности исторического центра, сформировать в их пределах и части прилегающей территории зону общественно-жилого назначения ОЖ - 2.

В соответствии со статьей 47.2 «Правил землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области» для зоны общественно-жилого назначения установлены следующие градостроительные регламенты:

ОЖ - 2 Зона общественно-жилого назначения.

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и городского значения.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома, 5 - 12 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
- организации, учреждения, управления;
- детские дошкольные образовательные учреждения;
- общеобразовательные учреждения;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- многофункциональные общественно-торговые здания;
- станции скорой помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы;
- информационные туристические центры;
- учреждения социальной защиты;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- плавательные бассейны городского значения;
- спортивные залы городского значения;
- учреждения культуры и искусства;
- предприятия розничной торговли промышленными и продовольственными товарами;
- торгово-выставочные комплексы;
- крупные торговые комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы без содержания животных;
- кредитно-финансовые учреждения;
- судебные и юридические органы;
- конфессиональные объекты;
- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
подземные;
надземные;
полуподземные;
многоэтажные;
встроенные или встроенно-пристроенные;
открытые;
- гаражи боксового типа для инвалидов (временно размещаемые).

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- предприятия автосервиса;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
гостевые;
открытые;
подземные или полуподземные;
многоэтажные.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- Рынки.

Предложения о внесении изменений предполагают корректировку следующих графических материалов «Правил землепользования и застройки МО р. п.Первомайский Щекинского района Тульской области» :

Лист 1 «Карта градостроительного зонирования территории» (статья 44 ПЗЗ)

Изменены границы территориальных зон Р-3 и ОИ-1, сформирован участок зоны ОЖ - 2.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

На территории рассматриваемых земельных участков отсутствуют особо охраняемые природные объекты, а также охраняемые объекты культурного наследия.

Вместе с тем, в настоящее время часть территории входит в зону ОИ-1, которая является специальной исторической зоной, выделенной для формирования условий сохранения особенностей территории, связанных с основанием поселка.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры, исторической городской среды. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке в соответствии с Проектом зон охраны памятников истории и культуры города, после разработки и утверждения которого, будут внесены соответствующие дополнения в Правила.

Градостроительной документацией и нормативно-правовым актом местного самоуправления предусматривалась возможность сохранения исторического облика центральной части поселения.

Генеральным планом редакции 2009 г. центральная часть р. п. Первомайского включена в границы зоны регулирования застройки в целях сохранения исторического архитектурного ансамбля.

Таким образом, при реализации предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки - изменении территориальных зон в отношении земельных участков, принадлежащих ООО «ЭКОсервис», территория останется в пределах «зоны регулирования застройки в целях сохранения исторического архитектурного ансамбля».

Площадка расположена вне санитарно-защитных зон. Внешние негативные воздействия отсутствуют.

Комплексная застройка, предусматриваемая для освоения земельных участков с кадастровыми номерами 71:22:030303:331 и 71:22:030303:260, не предполагает негативного воздействия на окружающую среду.

Соответственно, при реализации предложений ООО «ЭКОсервис» нет необходимости внесения изменений в следующие графические материалы ППЗ (лист 2):

- Статья 45. Карта зон с особыми условиями использования территории МО г. Щекино Щекинского района Тульской области
Статья 45.1. карта зон охраны объектов культурного наследия
Статья 45.2. карта зон ограничений по санитарно-гигиеническим условиям
Статья 45.3. карты зон ограничений по условиям охраны водных объектов

5. СЕРВИТУТЫ.

Существующие ограничения (обременения) права на использование земельных участков - сервитут Муниципальное образование Щекинский район тульской области.

После разработки проектно-планировочной документации возможно установление следующих сервитутов:

- использования земельного участка в целях эксплуатации и ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов улично-пешеходной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- осуществления технологических и противопожарных проездов.

ПРИЛОЖЕНИЯ

USЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ, I. Предложения о внесении изменений в ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО р.п. Первомайский Щекинского района Тульской области, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ в ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ СВОДНАЯ СХЕМА (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ) ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Фрагмент М 1:5000

USЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ, I. Предложения о внесении изменений в ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО р.п. Первомайский Щекинского района Тульской области, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ в ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ, ЗЕМЕЛЬ И ОГРАНИЧЕНИЙ Фрагмент М 1:5000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

существующая	первая очередь	проектный срок
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
Зоны застройки среднетяжелыми жилыми домами		
Зоны застройки малоэтажными жилыми домами		
Зона сохраняемого архитектурного ансамбля		
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>		
Детские дошкольные учреждения		
Территории школ		
Объекты обслуживающе-делового назначения		
Учреждение дошкольного, школьного образования, вместиимость		
Учреждение культуры		
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
Общественно-жилые зоны		
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>		
Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры		
Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры		
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
Городской лес, лесопарк		
Парк		

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ В ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ**  
СХЕМА РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ И СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Фрагмент М 1:5000

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ**  
СХЕМА РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ И СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Фрагмент М 1:5000

Земельные участки, принадлежащие ООО «ЭКОсервис», в соответствии с утвержденной градостроительной документацией относятся к зоне рекреационного назначения - парк, сквер, сад. Предлагаемое изменение функциональной зоны расположения земельных участков с кадастровыми номерами 71:22:030303.331 и 71:22:030303.260 требует внесения изменений в утвержденный генеральный план с целью приведения в соответствие градостроительного зонирования и установленных регламентов использования территории.

Зону рекреационного назначения - парк, сквер, сад предлагается заменить на общественно-жилоую зону.

20-ПТ-15

Директор Дубовин Б.И. Стадия Лист Листов  
ГЛА Балышева Л.Г. П 3

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

существующая	первая очередь	проектный срок
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
Ж-3А Зона малоэтажной смешанной жилой застройки		
Ж-3Б Зона малоэтажной смешанной жилой застройки		
Ж-4 Зона среднетяжелой и многоэтажной жилой застройки		
Ж-6Б Зона развития жилой застройки		
<b>ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
ОЖ-1 Зона общественно-жилого назначения		
ОЖ-2 Зона общественно-жилого назначения		
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ</b>		
ОИ-1 Зона общественно-деловой активности исторического центра. Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного уровня		
О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного уровня		
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>		
ПК-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности		
ПК-4 Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности		
<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>		
Р-3 Зона парков сохраняемой исторической среды		
Р-4 Зона скверов, бульваров		
Р-5 Зона рекреационно-природных территорий		

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ**  
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. Фрагмент М 1:5000

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ**  
КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. Фрагмент М 1:5000

Земельные участки ООО «ЭКОсервис» предлагается исключить из зон Р-3, ОИ-1, О-1, зоны общественно-деловой активности исторического центра, сформировать в их пределах и части прилегающей территории зону общественно-жилого назначения ОЖ-2.

20-ПТ-15

Директор Дубовин Б.И. Стадия Лист Листов  
ГЛА Балышева Л.Г. П 5

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

существующая	первая очередь	проектный срок
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
Зоны застройки среднетяжелыми жилыми домами		
Зоны застройки малоэтажными жилыми домами		
Зона сохраняемого архитектурного ансамбля		
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>		
Детские дошкольные учреждения		
Территории школ		
Объекты обслуживающе-делового назначения		
Учреждение дошкольного, школьного образования, вместиимость		
Учреждение культуры		
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
Общественно-жилые зоны		
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>		
Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры		
Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры		
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
Городской лес, лесопарк		
Парк		

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ В ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ**  
СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВКЛЮЧАЯ ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ. Фрагмент. М 1:5000.

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ**  
СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВКЛЮЧАЯ ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ. Фрагмент. М 1:5000.

Земельные участки, принадлежащие ООО «ЭКОсервис», в соответствии с утвержденной градостроительной документацией относятся к зоне рекреационного назначения - парк, сквер, сад. Предлагаемое изменение функциональной зоны расположения земельных участков с кадастровыми номерами 71:22:030303.331 и 71:22:030303.260 требует внесения изменений в утвержденный генеральный план с целью приведения в соответствие градостроительного зонирования и установленных регламентов использования территории.

Зону рекреационного назначения - парк, сквер, сад предлагается заменить на общественно-жилоую зону.

20-ПТ-15

Директор Дубовин Б.И. Стадия Лист Листов  
ГЛА Балышева Л.Г. П 4

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

существующая	первая очередь	проектный срок
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
Зоны застройки среднетяжелыми жилыми домами		
Зоны застройки малоэтажными жилыми домами		
Зона сохраняемого архитектурного ансамбля		
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>		
Детские дошкольные учреждения		
Территории школ		
Объекты обслуживающе-делового назначения		
Учреждение дошкольного, школьного образования, вместиимость		
Учреждение культуры		
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		
Общественно-жилые зоны		
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ</b>		
Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры		
Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры		
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
Городской лес, лесопарк		
Парк		

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ В ДЕЙСТВУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ**  
СХЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ. Фрагмент. М 1:5000.

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО Р. П. ПЕРВОМАЙСКИЙ**  
СХЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ. Фрагмент. М 1:5000.

Земельные участки, принадлежащие ООО «ЭКОсервис», в соответствии с утвержденной градостроительной документацией относятся к зоне рекреационного назначения - парк, сквер, сад. Предлагаемое изменение функциональной зоны расположения земельных участков с кадастровыми номерами 71:22:030303.331 и 71:22:030303.260 требует внесения изменений в утвержденный генеральный план с целью приведения в соответствие градостроительного зонирования и установленных регламентов использования территории.

Зону рекреационного назначения - парк, сквер, сад предлагается заменить на общественно-жилоую зону.

20-ПТ-15

Директор Дубовин Б.И. Стадия Лист Листов  
ГЛА Балышева Л.Г. П 5

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

I. Предложения о внесении изменений в Генеральный план МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области

ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ МО рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.

- лист 1. – Сводная схема (основной чертеж) генерального плана. (Лист № 1). Фрагмент. М 1:5000.
- лист 2. – Схема границ территорий, земель и ограничений (Лист № 2, № 3, №4, №5). Фрагмент. М 1:5000.
- лист 3. – Схема развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения и транспортной инфраструктуры (Лист №№ 6, 7.) Фрагмент. М 1:5000.

лист 4. – Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая объекты социального обслуживания. (Лист № 8), Фрагмент. М 1:5000.

ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО рабочий поселок Первомайский Щекинского района Тульской области.

- лист 5. – Схема предложений по территориальному планированию (Лист № 2). Фрагмент. М 1:5000.
- II. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО р. п. Первомайский Щекинского района Тульской области
- лист 6. – Карта градостроительного зонирования территории (Лист № 1) Фрагмент. М 1:5000.