

**ВРЕМЕННЫЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПРОЕКТНЫХ ГРАНИЦ
ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКИХ (ПОСЕЛКОВЫХ) СОВЕТОВ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ И
ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ ИМ ПОСЕЛЕНИЙ <*>**

Введены в действие
с 1 июля 1993 года

<*> Имеют срок действия до выхода в свет "Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации".

1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические положения дополняют и разъясняют принципы определения проектных границ территорий сельских советов и сельских поселений, изложенные в "Методических указаниях по проектированию генерального плана территории местного (сельского, поселкового) Совета народных депутатов" (утверждены Приказом Минстроя России N 80 от 14 апреля 1992 г.).

1.2. При определении проектных границ территорий сельских советов и территорий сельских поселений должна учитываться роль низового звена административно-территориального управления - сельского (поселкового) Совета народных депутатов в объединении интересов и координации развития территорий всех поселений и землепользований независимо от их подчиненности, расположенных в зоне влияния подведомственных сельскому совету населенных пунктов с учетом процесса приватизации сельхозпредприятий, дробления хозяйственных структур, развития негосударственных форм деятельности в сферах производства и обслуживания населения.

1.3. Определение проектных границ территорий сельских советов и сельских поселений должно ориентироваться на:

комплексное развитие архитектурно-ландшафтной и хозяйственной среды, охватывающей все подведомственные сельскому совету поселения и другие тяготеющие к ним образования;

решение вопросов земельного обеспечения развития территорий, находящихся в ведении сельских советов и сельских поселений.

1.4. Методические положения предназначены для использования в практической деятельности администрации республик в составе Российской Федерации, краев и областей, автономий, районов, сельских (поселковых) Советов народных депутатов, соответствующих архитектурно-градостроительных и землеустроительных органов, проектных и научно-исследовательских организаций.

1.5. После утверждения в установленном порядке генерального плана территории сельского (поселкового) совета, генерального плана сельского поселения принятые проектные границы становятся основой для разработки проектов черты сельских поселений.

2. Методические положения по определению проектных границ территории местных (сельских, поселковых) Советов народных депутатов

2.1. Территория местного (сельского, поселкового) Совета народных депутатов - это часть административного района, включающая земли поселений, сенокосов, выпасов и иного назначения участков, площади и границы которых, а также ведомственная принадлежность сельскому совету определяются юридическими актами и установленным административно-территориальным делением.

В зависимости от конкретных условий проектируемое территориальное пространство может охватывать: один сельский (поселковый) Совет, несколько сельских (поселковых) советов, обособленный территориальный фрагмент местного Совета. В отдельных случаях (монохозяйственная специализация, низкая плотность населения, крайне рассредоточенные экстенсивные формы деятельности) в качестве объекта проектирования генплана можно рассматривать территорию районного Совета.

2.2. При разработке генерального плана территории местного Совета, руководствуясь градостроительным требованием о соблюдении функционально-территориальной целостности объекта проектирования, в его границы наряду с подведомственными поселениями и участками следует включать и тяготеющие к ним другие жилые и производственные образования, зоны основной

производственной и иной деятельности во всей совокупности используемых территорий, коммуникаций, предприятий, построек, служб с учетом сложившихся связей местного населения.

Необходимо также к рассмотрению в генплане приобщать внешние территории, находящиеся в неразрывной связи с объектом проектирования и составляющие вместе с ним единое градостроительное пространство. Приобщение к процессу проектирования территорий ближайшего соседства выступает в качестве формы снятия противоречий между жесткой территориальной определенностью объекта проектирования и непрерывностью естественной и искусственной градостроительной среды, экосистемы.

2.3. На уровне местного Совета градостроительным проектированием охватываются зональные, линейные и точечные элементы территории во всем их многообразии: система взаимосвязанных аграрных и неаграрных поселений, сельскохозяйственные и лесные угодья, гослесфонд, промышленные и рекреационные территории, акватории и водоохранные зоны, производственные и социальные предприятия и объекты, местные и полевые дороги, инженерные сооружения и коммуникации, скотопогоны, кладбища и другие захоронения, памятники истории и архитектуры, предприятия специального назначения и др.

2.4. При градостроительном проектировании в целях повышения эффективности управления развитием территории могут даваться предложения по изменению установленных административно-территориальных границ местного Совета народных депутатов. Наиболее универсальной формой обоснования таких предложений может служить проект районной планировки административного района. Предложения могут разрабатываться и непосредственно в генеральном плане местного (сельского, поселкового) совета, который принимается в качестве основы установления и изменения административно-территориальных границ подведомственных ему территорий.

Предложения по изменению границ местных (сельских, поселковых) советов вносятся на рассмотрение в установленном законодательством порядке.

Эти предложения носят рекомендательный характер и могут обрести юридическую силу лишь после их утверждения решением районного Совета. Вынос границ местного Совета в натуру не производится.

3. Методические положения по определению проектных границ поселений, подведомственных сельским (поселковым) Советам народных депутатов

3.1. Проектные границы поселений определяются в генеральных планах территории местных (сельских, поселковых) Советов народных депутатов. Их определение необходимо для создания планировочных предпосылок рационального размещения и осуществления застройки, а также использования земель с учетом перспективной потребности.

3.2. При определении состава территорий и объектов, включаемых в проектные границы поселений, необходимо руководствоваться следующими критериями:

- преемственности сложившихся форм поселений;
- функциональной, планировочной целостности;
- комплексности решения задач развития;
- значения поселения в системе расселения и хозяйства.

3.3. Установление проектных границ по возможности не должно приводить к изменению традиционных, выработанных историческим опытом форм сельских поселений.

3.4. Исходным условием объединения территорий и объектов в границе конкретного поселения должно служить существование тесных функциональных и планировочных связей между ними. Обязательными функциональными частями в пределах проектируемых границ поселений являются:

- селитебная зона, которая формируется жилым образованием и резервной территорией для его развития;
- примыкающая или вкрапленная в селитбу производственная зона (или объекты) с резервными территориями ее развития;
- санитарно-защитная зона (зоны).

3.5. Производственная зона включается в границы поселения при условии:

- ее удаления от селитебной зоны по санитарным требованиям на расстояние не более 500 м;
- отсутствия между селитебной и производственной зонами естественных и других рубежей - оврага, лесного массива, реки, ЛЭП и т.д.

Производственные объекты и комплексы, размещенные на расстоянии более 500 м от селитебной зоны или отделенные от нее указанными преградами, рассматриваются как отдельно стоящие производственные зоны.

3.6. Размеры резервной территории развития селитебной и производственной зон устанавливаются в каждом конкретном случае, исходя из градостроительной и экологической ситуации. При этом следует ориентироваться на преобладание усадебной жилой застройки с участками не менее 0,15 га и организацию территорий общего пользования в объеме не менее 30 % от их общей площади.

Определение размеров резервной территории развития производственной зоны должно ориентироваться на заявки и технико-экономические расчеты землепользователей-хозяйственников.

3.7. До момента освоения в строительстве резервные территории могут использоваться по другому назначению при условии, что это не приведет к ухудшению их плодородных, санитарно-гигиенических, физико-географических, геологических и ландшафтных качеств. Допускается передача резервных территорий развития селитебной и производственной зон во временную аренду для целей сельскохозяйственного использования.

3.8. При определении проектной границы сельских поселений, отнесенных к категории "исторических", а также являющихся памятниками сельского народного зодчества, в нее включается соответствующая зона охраны. Размер устанавливается по согласованию с органами ВООПИК.

3.9. В целях обеспечения единства развития в границы поселения необходимо включать его головные инженерные сооружения - водозаборные, очистные, трансформаторную подстанцию, котельную, газораспределительный пункт или подземный резервуар для сжиженного газа, АТС, а также часть проходящей по территории населенного пункта транзитной автомобильной и железной дороги с ее сооружениями и необходимыми санитарно-защитными разрывами.

3.10. Включение в проектную границу поселения отдельно стоящих предприятий и учреждений обслуживания, земельных участков различного использования надо решать с учетом их значимости и функционального типа поселения. Предпочтительно, чтобы объекты межселенного значения входили в состав центральных или других сельских поселений, рядом с которыми они расположены или проектируются.

Указанные территории и объекты, включенные в проектную границу, должны иметь возможность развития вне планировочной основы поселений как элементы межселенного градостроительного пространства.

3.11. В проектные границы поселений по возможности не следует включать водоохранные зоны, особо ценные участки ландшафта, территории заповедников, заказников; объекты, требующие по экологическим условиям устройства специальных зон охраны или применения технических средств обезвреживания и очистки.

3.12. В состав территории поселения могут входить земельные участки и здания разных форм собственности. Причинами корректировки границ поселений могут являться: резкое изменение ближайшей программы его развития - перепрофилирование, размещение дополнительных крупных производственных мощностей, доприселение больших групп мигрантов, а также упорядочение границ в связи с дифференциацией налоговых ставок на землю, социальную и инженерную инфраструктуру.

Правила застройки и использования земель, включаемых в проектные границы поселений, распространяются на всю их территорию независимо от форм собственности. При этом конкретные вопросы использования не принадлежащих сельскому (поселковому) Совету земель под строительство и иные нужды решаются в установленном законом порядке на основе договоров и соглашения сторон.

3.13. Проектные границы поселений по возможности следует определять по линейным планировочным элементам - дорогам, канавам, лесополосам и по естественным границам - рекам, ручьям, опушке леса и др.

Дороги, ооконтуривающие периметр поселения, в состав его земель не включаются. При этом придорожные лесозащитные полосы, расположенные с внутренней стороны дороги, должны входить в границы поселения.

В случае, когда часть границы поселения образуется улицей с односторонней застройкой, она устанавливается по внешней стороне улицы. В состав территории поселения может включаться часть примыкающего лесного массива, предназначенная для общего пользования или лесозащиты от шума и загрязнений.